



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

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
JEUDI 21 AVRIL 2016**

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 21 APRIL 2016**

Le **Compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité du service des comptes rendus. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Direction des comptes rendus
tél 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@parlbru.irisnet.be

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse
<http://www.parlbruparl.irisnet.be/>

Het **Integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de dienst verslaggeving. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie verslaggeving
tel 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@bruparl.irisnet.be

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op
<http://www.parlbruparl.irisnet.be/>

SOMMAIRE**INHOUD**

INTERPELLATIONS	6	INTERPELLATIES	6
Interpellation de Mme Caroline Désir	6	Interpellatie van mevrouw Caroline Désir	6
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 "les logements inoccupés".		tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie, betreffende "de leegstaande woningen".	
Interpellation jointe de M. Fouad Ahidar,	6	Toegevoegde interpellatie van de heer Fouad Ahidar,	6
concernant "la remise à neuf d'immeubles inoccupés à Bruxelles".		betreffende "het opknappen van leegstaande panden in Brussel".	
Discussion conjointe – Orateurs :	9	Samengevoegde bespreking – Sprekers:	9
Mme Céline Fremault, ministre Mme Caroline Désir (PS) M. Fouad Ahidar (sp.a)		Mevrouw Céline Fremault, minister Mevrouw Caroline Désir (PS) De heer Fouad Ahidar (sp.a)	
Interpellation de Mme Khadija Zamouri	14	Interpellatie van mevrouw Khadija Zamouri	14
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles- Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie, concernant "la construction de logements plus petits".		tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie, betreffende "het kleiner bouwen".	
Interpellation jointe de M. Arnaud Verstraete,	14	Toegevoegde interpellatie van de heer Arnaud Verstraete,	14
concernant "des logements plus petits en Région bruxelloise".		betreffende "kleiner wonen in het Brussels Gewest".	
Discussion conjointe – Orateurs :	17	Samengevoegde bespreking – Sprekers:	17
M. Olivier de Clippele (MR) M. Emmanuel De Bock (DéFI)		De heer Olivier de Clippele (MR) De heer Emmanuel De Bock (DéFI)	

Mme Khadija Zamouri (Open Vld) M. Arnaud Verstraete (Groen)		Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld) De heer Arnaud Verstraete (Groen)	
Interpellation de M. Alain Maron	30	Interpellatie van de heer Alain Maron	30
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,		tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "l'implication et la concertation du secteur des agences immobilières sociales (AIS) et des opérateurs publics dans le cadre de la réflexion sur la mise en place d'une allocation-loyer généralisée".		betreffende "de betrokkenheid en raadpleging van de sector van de sociale verhuurkantoren (SVK's) en de overheidsoperatoren bij het denkwerk over de invoering van een veralgemeende huurtoelage".	
Discussion – Orateurs :	35	Bespreking – Sprekers:	35
M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH) Mme Céline Fremault, ministre M. Alain Maron (Ecolo)		De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) Mevrouw Céline Fremault, minister De heer Alain Maron (Ecolo)	
Interpellation de M. Arnaud Verstraete	43	Interpellatie van de heer Arnaud Verstraete	43
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,		tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "l'arrivée de réfugiés sur le marché du logement".		betreffende "de doorstroming van vluchtelingen naar de woningmarkt".	
Discussion – Orateurs :	46	Bespreking – Sprekers:	46
Mme Céline Fremault, ministre M. Arnaud Verstraete (Groen)		Mevrouw Céline Fremault, minister De heer Arnaud Verstraete (Groen)	
Interpellation de M. Mohamed Ouriaghli	51	Interpellatie van de heer Mohamed Ouriaghli	51
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,		tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	

concernant "les mutations au sein des SISP".		betreffende "de mutaties binnen de OVM's".	
Interpellation jointe de Mme Fatoumata Sidibé,	51	Toegevoegde interpellatie van mevrouw Fatoumata Sidibé,	51
concernant "les mutations obligatoires pour les locataires occupant un logement dit 'suradapté' ".		betreffende "de verplichte verhuizing van de huurders die een te grote woning betrekken".	
Discussion conjointe – Orateurs :	55	Samengevoegde bespreking – Sprekers:	55
M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH) Mme Céline Fremault, ministre M. Mohamed Ouriaghli (PS) Mme Fatoumata Sidibé (DéFI)		De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) Mevrouw Céline Fremault, minister De heer Mohamed Ouriaghli (PS) Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI)	
QUESTIONS ORALES	63	MONDELINGE VRAGEN	63
Question orale de M. Marc Loewenstein	63	Mondelinge vraag van de heer Marc Loewenstein	63
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,		aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "la modification des conditions de vente par Citydev".		betreffende "de wijziging van de verkoopsvoorwaarden door citydev.brussels".	
Question orale de M. Alain Maron	63	Mondelinge vraag van de heer Alain Maron	63
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,		aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
concernant "la formation des administrateurs des SISP par un cabinet d'avocats dans le cadre des fusions".		betreffende "de opleiding van de bestuurders van de OVM's door een advocatenkantoor in het kader van de fusies".	

*Présidence : M. Olivier de Clippele, premier vice-président.
Voorzitterschap: de heer Olivier de Clippele, eerste ondervoorzitter.*

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE MME CAROLINE DÉSIR

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

concernant "les logements inoccupés".

INTERPELLATION JOINTE DE M. FOUAD AHIDAR,

concernant "la remise à neuf d'immeubles inoccupés à Bruxelles".

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

Mme Caroline Désir (PS).- Quand on évoque les difficultés d'accès à un logement décent à prix accessibles, impossible de ne pas penser aux endroits inoccupés qui pourraient répondre, au moins partiellement, à ce problème.

On ne connaît pas le nombre exact de logements vides à Bruxelles, faute d'inventaire systématique depuis 1998. Depuis 20 ans, on estime qu'il y aurait entre 15.000 et 30.000 logements vides dans la capitale. La grande majorité de ces logements sont entre les mains de propriétaires privés, mais il faut aussi accepter de balayer devant la porte des pouvoirs publics et reconnaître que, tant dans les sociétés immobilières de service public que dans les propriétés communales, il y a un vide locatif que l'on ne parvient pas à résorber.

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

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

betreffende "de leegstaande woningen".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER FOUAD AHIDAR,

betreffende "het opknappen van leegstaande panden in Brussel".

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) (in het Frans).- We weten hoe moeilijk het is om voor een betaalbare prijs een behoorlijke woning te vinden, bijgevolg kunnen we ons afvragen of leegstaande panden dat probleem niet ten minste deels kunnen oplossen.

We weten niet precies hoeveel leegstaande woningen er in Brussel zijn, omdat er al sinds 1998 niet meer systematisch een inventaris wordt bijgehouden. De afgelopen twintig jaar raamt men dat aantal tussen de 15.000 en 30.000. De meeste leegstaande woningen zijn in privébezit, maar ook de OVM's en de gemeenten hebben huurwoningen die leegstaan.

Sinds 2009 is het strafbaar om in Brussel een

Depuis 2009, laisser un bien inoccupé à Bruxelles sans juste motif est considéré par la loi comme une infraction. Cela fait plusieurs années que les communes taxent les espaces laissés vacants. La Région bruxelloise s'est, quant à elle, mise au diapason en 2014, en quadruplant le nombre de sanctions.

En 2012, la Région de Bruxelles-Capitale a mis en place une cellule dédiée à la lutte contre les logements vides au sein de la Direction régionale du logement. Son rôle est d'enquêter sur les appartements ou les maisons vides pour vérifier si l'inoccupation est justifiée et inciter à la remise sur le marché locatif ou acquisitif.

Madame la ministre, lors de la Commission du 18 décembre 2014, vous avez évoqué votre souhait d'agrandir la Cellule dédiée aux logements inoccupés. Avez-vous pu réaliser ce vœu ?

Vous aviez également parlé d'un système de gestion informatique des dossiers qui permettrait d'obtenir des informations plus précises telles que la ventilation des amendes administratives perçues, le nombre de logements inoccupés par commune, etc. Ce dispositif a-t-il été mis en œuvre ?

Avez-vous une estimation du pourcentage de logements publics vides en Région bruxelloise ?

Les communes ont l'obligation de communiquer les informations relatives aux logements vides. Les communes ont-elles, conformément au Code du logement, réalisé un cadastre du nombre de logements vides sur leur territoire ?

Différents baux d'occupation précaires ont été conclus à Bruxelles ces dernières années afin de réaffecter au logement et à la vie en communauté des bâtiments vides ou inoccupés. Ces occupations précaires sont généralement accompagnées par des associations - et c'est une bonne chose pour le succès de ces opérations. Quel bilan tirez-vous de ces expériences ? Soutenez-vous ces associations ?

Quelles mesures mettez-vous en place pour que les espaces vides au-dessus des commerces soient réaffectés à du logement ?

woning zonder gegronde reden leeg te laten staan. De gemeenten belasten leegstaande woningen al meerdere jaren. Het gewest kon niet achterblijven, en verviervoudigde het aantal sancties in 2014.

In 2012 richtte het Brussels Gewest binnen de Directie Huisvesting een cel op voor de strijd tegen leegstaande woningen. Die moet leegstaande appartementen en huizen controleren, nagaan of de leegstand gegronnd is en de eigenaar ertoe aanzetten zijn pand te verkopen of te verhuren.

Tijdens de commissie van 18 december 2014 deelde u mee dat u die cel wilt uitbreiden. Bent u daarin geslaagd?

U had het ook over digitaal dossierbeheer om nauwkeuriger informatie te verkrijgen, zoals de opsplitsing van de geïnde administratieve boetes, het aantal leegstaande woningen per gemeente enzovoort. Werd dit reeds ingevoerd?

Beschikt u reeds over een raming van het aantal leegstaande openbare woningen in het Brussels Gewest?

De gemeenten moeten de gegevens over leegstaande woningen doorspelen. Hebben ze, conform de Huisvestingscode, een kadaster van de leegstaande woningen op hun grondgebied opgesteld?

In Brussel werden de afgelopen jaren tal van overeenkomsten van precair gebruik gesloten voor leegstaande woningen. Die worden doorgaans begeleid door verenigingen. Hoe evalueert u die ervaringen? Steunt u de verenigingen?

Welke maatregelen wilt u invoeren opdat de leegstaande ruimten boven winkels ook voor bewoning in aanmerking komen?

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

M. Fouad Ahidar (sp.a) *(en néerlandais).*- Depuis près de 20 ans, il y aurait de 15 à 30.000 logements inoccupés à Bruxelles. Bien que la majorité appartient à des particuliers, 2.300 des 39.000 logements sociaux bruxellois sont concernés.

Des bureaux sont également inoccupés - 8% de la surface totale de bureau en 2012, selon l'Observatoire des bureaux - ainsi que les étages supérieurs des commerces. 2.300 à 3.400 étages au-dessus des commerces seraient inoccupés, ce qui correspond à près de 5.000 logements.

Des associations revendiquent en permanence le droit au logement. L'association Leeggoed occupe ainsi les logements abandonnés pour les rendre habitables. Elle occupe actuellement un immeuble abandonné de la rue du Relais à Ixelles.

Je me réjouis de cette initiative. Le sp.a souhaite inciter les propriétaires des logements inoccupés à prendre leur responsabilité en procédant eux-mêmes à la rénovation ou en la confiant à un bureau de logement social. Les particuliers qui laissent à l'abandon des logements sans motif doivent être sanctionnés. Il faudrait procéder au contrôle d'au moins 5.000 logements chaque année.

(poursuivant en français)

Avant notre réunion, un ami rappelait que dans la petite rue en face de notre parlement, qui donne sur la Grand-Place, se trouvaient des logements inoccupés depuis douze ou treize ans. Des travaux y sont en cours. Enfin ! Une telle situation est une catastrophe. Cela dépend de la Ville de Bruxelles où mon parti aussi participe à la majorité. Je n'ai donc aucune difficulté à le reconnaître : une telle situation est un sérieux problème. Je peux le dire, que je sois dans l'opposition ou dans la majorité ! Il est scandaleux que des logements soient restés vides de douze à quatorze ans avant qu'on ne commence à y opérer des travaux. C'est le même scénario à Anderlecht. Il y a là quelques milliers de logements inoccupés.

(poursuivant en néerlandais)

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

De heer Fouad Ahidar (sp.a).- Al bijna 20 jaar telt het Brussels Gewest ongeveer 15.000 à 30.000 leegstaande woningen op een totaal van ongeveer 550.000 woningen. De meeste zijn in handen van privé-eigenaars, maar ook in de sector van de openbare huisvesting zien we leegstand. Van de bijna 39.000 sociale woningen staan er ongeveer 2.300 leeg.

Ook veel kantoorruimte staat leeg. Volgens het Overzicht van het kantorenpark bedroeg de leegstand van gecommercialiseerde leegstaande kantoren in 2012 bijna 1 miljoen m², of 8% van de totale kantoorruimte.

Boven handelszaken zien we vaak leegstaande etages. In een recente studie werd verwezen naar 2.300 tot 3.400 leegstaande etages boven handelszaken die bewoonbaar kunnen worden gemaakt. Dat komt neer op meer dan 5.000 woningen. Het recht op huisvesting geeft voortdurend aanleiding tot actie en steeds weerkerende campagnes van verenigingen. Iedereen heeft recht op wonen. Dat heeft de organisatie Leeggoed in Brussel duidelijk willen maken met het opknappen van een van de ruimtes in een leegstaand pand in de Pleisterstraat in Elsene.

Ik juich dat initiatief zeker toe. De sp.a wil de eigenaars van leegstaande panden voor een duidelijke keuze plaatsen. Ofwel knappen ze de woning zelf op, ofwel laten ze de woning beheren door een gespecialiseerd sociaal verhuurkantoor. Eigenaars van woningen die zonder reden blijven leegstaan, moeten streng worden beboet. Elk jaar zouden minstens 5.000 woningen moeten worden gecontroleerd.

(verder in het Frans)

In het straatje tegenover het Brussels parlement staan woningen al meer dan twaalf jaar leeg. Nu wordt er eindelijk in gewerkt. Zo'n toestand is niet alleen problematisch, het is ook ronduit schandalig. In Anderlecht staan er trouwens ook duizenden woningen leeg.

(verder in het Nederlands)

Soutenez-vous ce genre d'initiative ? Avez-vous eu des contacts avec Leeggoed ? Seriez-vous prêt à financer ces actions ? Quelle mesure mettre en place pour les soutenir structurellement ?

Discussion conjointe

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vous remercie pour vos questions. Avant de commencer, permettez-moi de mettre en lumière l'excellent travail effectué par la Cellule logements inoccupés.

En effet, 150 logements inoccupés ont été remis annuellement sur le marché depuis sa création. Environ 400.000 euros d'amendes sont imposés annuellement. Le partenariat avec les communes se poursuit : 2 communes supplémentaires vont abandonner leur taxe sur les immeubles inoccupés pour les transférer à la Région.

J'en viens à votre première question, Mme Désir, relative à ma volonté d'agrandir la cellule dédiée aux logements inoccupés. Elle est toujours présente, d'autant plus qu'un renfort en personnel est indispensable si l'on veut inciter les communes à abandonner leur règlement-taxe relatif aux immeubles abandonnés, inoccupés ou inachevés.

En effet, à chaque fois qu'une commune abandonne cette taxe, cela donne du travail supplémentaire à la cellule régionale qui doit gérer exclusivement la gestion de ces dossiers.

Actuellement, 10 communes ont abandonné leur taxe et des négociations sont en cours avec deux autres communes. L'administration m'a communiqué une estimation en besoin de personnel.

Bruxelles Développement Urbain (BDU) a demandé, dans le plan de personnel 2016 du Service public régional de Bruxelles (SPRB), un renfort en personnel de la Cellule logements inoccupés. Par ailleurs, le statut était bloqué et les engagements menacés. S'agissant d'une de mes

Staat u ook positief tegenover dergelijke initiatieven? Hebt u reeds contact gelegd met de organisatie Leeggoed? Wilt u dergelijke initiatieven ook financieel ondersteunen? Hoe kunnen we ervoor zorgen dat dergelijke initiatieven structureel worden georganiseerd?

Samengevoegde bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- Sinds de oprichting van de cel Leegstaande Woningen komen er jaarlijks 150 leegstaande woningen weer op de markt en wordt er voor een bedrag van ongeveer 400.000 euro boetes per jaar opgelegd. De samenwerking met de gemeenten wordt voortgezet: binnenkort dragen nog twee gemeenten hun leegstandsbelasting over aan het gewest.

Ik wil de cel nog steeds uitbreiden, vooral omdat er meer personeel nodig is als we de gemeenten ervan kunnen overtuigen om hun leegstandsbelasting over te hevelen naar het gewest. Telkens als een gemeente dat doet, krijgt de cel er immers werk bij.

Tien gemeenten hebben de belasting al aan het gewest overgedragen en met twee andere lopen de onderhandelingen. De administratie heeft me een schatting van de personeelsbehoeften bezorgd.

Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO) vroeg in het personeelsplan 2016 van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB) versterking voor de cel Leegstaande Woningen. Ik zal uiteraard dit verzoek steunen, opdat de regering de personeelsuitbreiding een van de volgende maanden goedkeurt.

De dossiers kunnen sinds augustus 2015 elektronisch behandeld worden. Momenteel wordt het systeem getest, maar het is al operationeel en wordt dagelijks gebruikt.

Dankzij dit informaticasysteem heeft de cel zicht op de geïnde boetes, de leegstand per gemeente, de redenen van leegstand, de lopende, afgeronde en opgegeven procedures. Dat draagt bij tot een

priorités, je compte bien évidemment appuyer cette demande afin que ce renfort de personnel soit accepté par le gouvernement dans les mois à venir.

Concernant le système de gestion informatique des dossiers, il a été mis en place en août 2015. Actuellement, il est en phase d'essai mais est opérationnel. Ainsi, depuis sa mise en service, la cellule a adopté ce programme et l'utilise comme outil de travail principal au quotidien. La migration des données a ainsi pu être réalisée.

Grâce à ce système informatique, la cellule a un regard direct sur les amendes perçues, le nombre de logements inoccupés par commune, les raisons de l'inoccupation des logements, les procédures en cours, terminées et abandonnées. Cela contribue donc à une meilleure efficacité du traitement des données et des actions à entreprendre.

(poursuivant en néerlandais)

Concernant l'inoccupation des logements publics : au 31 décembre 2014, on dénombrait 3.151 logements inoccupés sur un total de 39.531.

(poursuivant en français)

(Colloques)

Parmi ces logements inoccupés, il faut exclure 964 logements qui étaient en vacance locative : 569 logements étaient en cours de relocation et 395 en cours de remise en état. Il reste donc 2.187 logements inoccupés, soit un taux d'inoccupation de 5,5%.

Cependant, une très grosse partie de ces logements, soit 1.901 logements, sont en cours de rénovation. Ce qui ramène à 286 logements, le nombre de logements inoccupés en attente d'un financement en vue d'être rénovés, soit un taux d'inoccupation de moins de 1%. Cette attente de financement est probablement expliquée par le fait que des plans quadriennaux sont en route mais doivent encore être finalisés. Quoiqu'il en soit, je trouve effectivement que 286 logements, c'est encore trop.

Quant aux informations relatives aux logements vides, le Code du logement bruxellois impose en effet aux communes de communiquer tous les ans

grotere efficiëntie.

(verder in het Nederlands)

Mijnheer Ahidar, op 31 december 2014 telden we 3.151 leegstaande woningen op een totaal woningaantal van 39.531.

(verder in het Frans)

(Samenspraak)

Een deel van die leegstaande woningen was bijna opnieuw verhuurd en een groot deel ervan wordt momenteel gerenoveerd. Dat betekent dat er in werkelijkheid 286 woningen leegstaan, wat neerkomt op minder dan 1% leegstand. De renovatie van die woningen kan niet van start gaan, zolang de financiering ervan die opgenomen wordt in een vierjarenplan niet rond is. Hoe dan ook, het aantal leegstaande woningen blijft te hoog.

De Brusselse Huisvestingscode verplicht de gemeenten om jaarlijks een lijst met leegstaande woningen op te stellen. Een aantal gemeenten doet dat echter niet. Sancties zijn niet voorzien in de Huisvestingscode.

Omdat de gemeenten financiële problemen invoeren om de lijst niet op te stellen, werd beslist om de middelen waarmee de gemeenten de observatoria voor huisvesting leiden te verhogen en te gebruiken voor de opmaak van die lijsten.

De middelen worden toegekend op basis van een projectoproep die we in de loop van de volgende weken aan alle Brusselse gemeenten richten. Er zullen acht projecten geselecteerd worden met het oog op een gelijkmatige verdeling over het gewestelijk grondgebied.

Mijn kabinet is van plan om een externe studie te laten uitvoeren naar leegstaande etages boven winkels om na te gaan welke gebouwen in aanmerking komen voor bewoning. Het bestek voor die openbare aanbesteding wordt momenteel uitgewerkt.

In tweede instantie komt er een projectoproep die gericht is aan sociale verhuurkantoren (SVK) om eigenaars van winkelruimten te stimuleren om een toegang tot de hogere etages aan te leggen en het

la liste des logements avérés inoccupés. Cette obligation n'est cependant pas respectée par toutes les communes et le Code du logement ne prévoit pas de sanction.

À ce jour, l'obstacle notamment financier est invoqué par les communes pour ne pas réaliser cet inventaire. Il a donc été décidé de réorienter et d'augmenter les moyens qui étaient mis précédemment à la disposition de certaines communes pour la tenue d'observatoires du logement, de manière à permettre la mise en œuvre de ces inventaires communaux. J'avais parlé de ces observatoires lors de la discussion sur le budget 2016. Les personnes présentes lors de cette discussion se souviendront de ce que je m'étais étonnée de l'existence de seulement 4 observatoires qui, de plus, étaient toujours gérés par les mêmes prestataires.

Ces moyens seront alloués sur la base d'un appel à projets ouvert à l'ensemble des communes bruxelloises. Huit projets seront retenus sur la base de critères qualitatifs et en fonction d'une répartition équilibrée sur le territoire régional. L'appel à projets sera lancé dans les toutes prochaines semaines.

En ce qui concerne les espaces vides au-dessus des commerces, mon cabinet envisage de confier une étude à un intervenant externe afin d'identifier clairement les bâtiments qui peuvent être réhabilités. Les documents en vue de lancer un marché public à cette fin sont en cours de rédaction.

Dans un deuxième temps, il est prévu de lancer une procédure d'appel à projets destiné aux agences immobilières sociales (AIS) dont le but serait, via des incitations financières, d'encourager et d'accompagner les propriétaires de commerces à aménager un accès aux étages supérieurs et de confier la gestion des logements ainsi créés aux AIS.

(poursuivant en néerlandais)

Concernant le soutien des associations qui concluent des baux d'occupation précaires, je pars du principe que l'occupation précaire est une solution provisoire et ne pallie pas le problème de l'inoccupation des logements.

beheer van de woningen die zo ontstaan toe te vertrouwen aan de SVK's.

(verder in het Nederlands)

Inzake de steun aan verenigingen die huurovereenkomsten afsluiten voor voorlopige bewoning, vertrek ik van het principe dat voorlopige bewoning slechts een voorlopige oplossing is waarmee het probleem van de leegstand van woningen niet ten gronde wordt aangepakt. Ik ben het idee dan ook niet helemaal genegen, maar als het project goed begeleid wordt en de veiligheid van de huurders niet in het gedrang komt, heeft voorlopige bewoning het voordeel dat leegstaande woningen tijdelijk op de markt kunnen komen.

(verder in het Frans)

Leeggoed is geen organisatie, maar een project van vzw Samenlevingsopbouw. De vzw is erkend als vereniging voor integratie via huisvesting (VIH) en kreeg vorig jaar voor het eerst een subsidie van 56.000 euro, een bedrag dat de organisatie ook dit jaar ontvangt. Het project verschaft dertien volwassenen en zes kinderen tijdelijk onderdak in zeven leegstaande sociale appartementen in de Pleisterstraat in Elsene. De bewoners helpen bij de renovatie en het onderhoud van het gebouw.

Er werden nog andere initiatieven voor tijdelijke bewoning in de sociale huisvesting genomen. Die mogelijkheid is sinds 2013 opgenomen in de Brusselse Huisvestingscode. De Zuiderhaard en de Etterbeekse Haard hebben daarvan al gebruikgemaakt.

Ik hecht veel belang aan deze problematiek. Binnen korte termijn komen er een aantal acties en ik reken op de voltallige regering om de cel Leegstaande Woningen te versterken.

Je ne suis donc pas entièrement favorable à l'idée de développer ce genre d'occupation, mais si le projet est bien mené et pour autant que la sécurité des locataires ne soit pas compromise, cette alternative a l'avantage de remettre sur le marché, temporairement, des logements inoccupés.

(poursuivant en français)

Pour reprendre l'exemple de M. Ahidar, Leeggoed n'est pas une organisation mais un projet initié par l'asbl Samenlevingsopbouw. Je n'ai pas rencontré ses acteurs personnellement, mais l'asbl est reconnue en tant qu'association d'insertion par le logement (AIPL) et a bénéficié pour la première fois en 2015 un subside de 56.000 euros, montant qui a été reconduit pour l'année 2016. Ce projet de logement solidaire et temporaire soutient un collectif de treize personnes et six enfants et permet à ces personnes d'occuper sept appartements sociaux vides de la rue du Relais à Ixelles, via une convention d'occupation négociée avec la société immobilière de service public (SISP) Le Foyer Ixellois. Les occupants participent à la rénovation et à l'entretien de l'immeuble.

D'autres initiatives d'occupation précaire ont été développées dans le secteur du logement social. Cette possibilité est consacrée dans le Code bruxellois du logement depuis 2013. Le Foyer du Sud a conclu une convention avec la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Fébul) pour l'occupation de trois logements, et avec le CPAS pour l'occupation de sept logements. Le Foyer Etterbeekois a conclu une convention avec le CPAS pour l'occupation de sept logements.

Sachez que j'attache une réelle importance à cette problématique. Des actions sont à venir à court terme et je compte vraiment sur le soutien de l'ensemble du gouvernement quant au renforcement en personnel de la cellule concernée.

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

Mme Caroline Désir (PS). - Je vous remercie de votre réponse, Mme la ministre. Avez-vous précisé dans quels délais vous feriez l'appel à projets aux AIS pour les logements au-dessus des commerces ?

De voorzitter. - Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).* - Wanneer wilt u de projectoproep voor de SVK's in verband met woningen boven handelszaken lanceren?

Mme Céline Fremault, ministre.- Il y a deux choses différentes. D'abord, il y a la question des observatoires communaux où on double le budget et où de quatre communes, j'ai pour objectif d'arriver à huit. L'appel à projets va être lancé incessamment sous peu.

Le deuxième point, c'est le travail avec les AIS. Dès que j'aurai bouclé la première partie, je m'en occuperai. Mais ce ne sera pas dans un an ! Ce sera encore en 2016.

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

M. Fouad Ahidar (sp.a).- Mme la ministre, j'ai une question complémentaire concernant les 2.000 logements qui sont en rénovation : 1.901 d'une part, et 286 d'autre part, qui attendent un financement. Concernant les 1.901, il y a-t-il un délai ? Cela signifie-t-il qu'ils sont en rénovation ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Ils sont dans un plan quadriennal. Oui, il y a évidemment un délai.

M. Fouad Ahidar (sp.a).- Cela signifie-t-il qu'au pire, dans vingt-quatre mois, 2.000 familles y seront logées ?

Ce qu'on n'arrive pas à comprendre, c'est la logique des délais.

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est la raison pour laquelle j'ai proposé à la commission de travailler sur la question de la rénovation des logements sociaux. Le but est que vous puissiez voir comment fonctionne un quadriennal, comment on opère et, surtout, quels sont les délais qu'il implique.

Par ailleurs, n'oublions pas que les quadriennaux sont à chaque fois différents. Les 1.901 logements se retrouvent dans des quadriennaux qui impliquent des délais de réalisation différents. Certains quadriennaux existent en effet depuis un certain temps et ne sont pas totalement exécutés.

M. Fouad Ahidar (sp.a).- La logique n'est donc pas celle qui consiste à dire que dans les cinq

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- Er zijn twee verschillende projectoproepen.

Voor de gemeentelijke observatoria wil ik het budget verdubbelen om het aantal gemeenten op te trekken van vier naar acht. Deze projectoproep gaat zeer binnenkort van start.

De projectoproep voor de SVK's zal later dit jaar nog gelanceerd worden.

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar (sp.a) (in het Frans).- Is er voor die 1.901 woningen een termijn vastgelegd voor de renovatie? Is de renovatie al gestart?

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- Ze zijn opgenomen in een vierjarenplan. Uiteraard is er een termijn vastgelegd.

De heer Fouad Ahidar (sp.a) (in het Frans).- Betekent dit dan dat in het slechtste geval over twee jaar 2.000 gezinnen er hun intrek in kunnen nemen?

De logica achter die termijnen is me helemaal niet duidelijk.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- Daarom stelde ik de commissie voor om te werken rond de renovatie van de sociale woningen. Het is de bedoeling dat u inzicht krijgt in de werking van een vierjarenplan en vooral in welke termijnen daarmee samenhangen.

We mogen overigens niet uit het oog verliezen dat die plannen telkens weer anders zijn. Voor die 1.901 woningen gelden niet altijd dezelfde uitvoeringstermijnen. Sommige vierjarenplannen bestaan al langer en zijn niet volledig uitgevoerd.

De heer Fouad Ahidar (sp.a) (in het Frans).- Het is dus niet zo dat er bijvoorbeeld in de loop van de

prochaines années, par exemple, d'office, nous aurons 2.000 logements disponibles pour les familles reprises sur liste d'attente ?

Mme Céline Fremault, ministre.- J'espère que les 1.901 logements qui sont actuellement en rénovation pourront rentrer sur le marché dans un délai moyen.

N'oubliez cependant pas que, quand des logements reviennent sur le marché après avoir été rénovés, d'autres sortent de ce même marché pour être, eux aussi, rénovés. Il y a un flux constant dans les rénovations. C'est pourquoi il me semble qu'il serait intéressant que vous ayez une vue d'ensemble sur tous les plans quadriennaux. En effet, certains de ces derniers sont exécutés à 80%, d'autres à 50% voire moins. Il serait bien qu'on vous présente l'état actuel des plans quadriennaux à Bruxelles et quels types de logements sont concernés. Cela doit cependant faire l'objet d'une question à ce sujet. Soit vous m'interrogez, soit vous décidez d'une séance consacrée à la rénovation des logements sociaux. Beaucoup de choses sont à dire concernant l'échéancier, le type de logements, ce qui coïncide, quelles sont les difficultés rencontrées. J'encourage la commission à entamer ce travail.

- Les incidents sont clos.

(M. Fouad Ahidar, président, prend place au fauteuil présidentiel)

INTERPELLATION DE MME KHADIJA ZAMOURI

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

**concernant "la construction de logements
plus petits".**

**INTERPELLATION JOINTE DE M.
ARNAUD VERSTRAETE,**

volgende vijf jaar 2.000 woningen beschikbaar zullen zijn voor de gezinnen op de wachtlijst?

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Ik hoop dat de 1.901 woningen die momenteel gerenoveerd worden, binnen een redelijke termijn op de markt komen.*

We mogen niet uit het oog verliezen dat er tegelijkertijd weer andere woningen van de markt verdwijnen, omdat ze gerenoveerd moeten worden. Daarom lijkt het mij interessant dat u een zicht krijgt op alle vierjarenplannen, waarvan sommige voor 80% zijn uitgevoerd, andere voor 50% of nog minder.

Om die plannen voorgesteld te krijgen, moet u mij een vraag stellen of een vergadering wijden aan de renovatie van de sociale woningen. Er valt heel wat te zeggen over de termijnen, over het type woningen en over wat de moeilijkheden waarmee men te kampen heeft. De commissie zou daar werk moeten van maken.

- De incidenten zijn gesloten.

(De heer Fouad Ahidar, voorzitter, treedt als voorzitter op)

INTERPELLATIE VAN MEVROUW KHADIJA ZAMOURI

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

betreffende "het kleiner bouwen".

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN
DE HEER ARNAUD VERSTRAETE,**

concernant "des logements plus petits en Région bruxelloise".

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

Mme Khadija Zamouri (Open Vld) *(en néerlandais).*- *Un ménage belge sur trois et un ménage bruxellois sur deux ne sont composés que d'une personne. Par ailleurs, les études montrent que les grandes villes attirent davantage les personnes seules. Comment la politique du logement en tient-elle compte ?*

Avec la réforme fiscale, nous avons abaissé le seuil d'accession à la propriété de son habitation, surtout pour les familles monoparentales et les isolés.

Dans le prolongement de cette mesure, pour améliorer l'accès à l'achat d'un appartement pour les isolés et les jeunes, l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI) plaide pour que l'on produise de plus petits appartements dans notre Région, passant d'une superficie moyenne de 85m² à 75m².

Dans quelle mesure votre politique du logement tient-elle compte des isolés ? Quelles mesures concrètes ont-elles déjà été prises pour les jeunes et les isolés ? Que pensez-vous de la proposition de l'UPSI ? Avez-vous déjà eu des contacts avec cet organisme à ce propos ? Comment pensez-vous que la Région peut rendre les nouveaux appartements plus abordables pour les jeunes et les isolés ?

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).*- *Les étrangers qui visitent notre*

betreffende "kleiner wonen in het Brussels Gewest".

De voorzitter.- Mevrouw Zamouri heeft het woord.

Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld).- Een op de drie Belgische huishoudens bestaat uit één persoon. In Brussel bedraagt die verhouding zelfs één op twee. Uit studies blijkt dat grote steden een grotere aantrekkingskracht hebben op alleenstaanden. Nu rijst de vraag op welke manier het huisvestingsbeleid daarmee rekening houdt. Door de fiscale hervorming hebben wij de drempel voor het aanschaffen van een eigen woning al aanzienlijk verlaagd, in het bijzonder voor alleenstaanden en eenoudergezinnen.

Aansluitend bij deze maatregel om alleenstaanden en jongeren betere kansen te bieden om een eigen appartement te kopen, pleit de Beroepsvereniging van de vastgoedsector (BVS) ervoor om nieuwbouwappartementen in ons gewest kleiner te maken. De gemiddelde oppervlakte van een nieuw appartement moet volgens die vereniging dalen van 85 m² naar 75 m². Hun voorstel berust op een enquête waaruit blijkt dat een op vijf jongeren of alleenstaanden zich geen nieuwbouwappartement kan veroorloven. Bovendien blijkt dat 20% van de jongeren en alleenstaanden ook geen lening kan krijgen voor een nieuwbouwappartement. Een oplossing kan er dus volgens de BVS in bestaan om 10% kleiner te bouwen

In welke mate houdt u in uw huisvestingsbeleid rekening met alleenstaanden? Welke concrete maatregelen werden er reeds genomen voor jongeren en alleenstaanden? Wat vindt u zelf van de oplossing om kleiner te bouwen en de gemiddelde oppervlakte voor een nieuwbouwappartement te laten dalen van 85 m² naar 75 m²? Hebt u al contact gehad met de BVS over het voorstel om kleiner te bouwen? Hoe denkt u dat het gewest nieuwbouwappartementen betaalbaarder kan maken voor jongeren en alleenstaanden?

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

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Buitenlanders die ons land bezoeken,

pays sont toujours surpris par la grande taille de nos habitations. D'après certains, la superficie moyenne des nouveaux appartements pourrait passer de 85m² à 75m², ce qui fait encore 10m² de plus que dans les grandes villes en France et aux Pays-Bas.

D'après les promoteurs, construire plus petit aurait certains avantages pour la Région bruxelloise. Les 15.000 personnes qui s'ajoutent annuellement à la population bruxelloise ont besoin de logements.

En outre, environ la moitié des ménages bruxellois ne sont composés que d'une personne. L'offre de logements est insuffisamment adaptée aux isolés. Les prix pour de plus grands logements sont un peu plus élevés et il n'est pas utile d'avoir un logement trop grand. Vu le besoin en logements à Bruxelles, notamment pour les familles nombreuses, permettre à ceux qui le souhaitent de vivre dans de plus petits logements leur permettrait d'avoir des appartements meilleur marché et libérerait des logements pour les familles.

Mais il y a plusieurs obstacles à la réduction de la taille des logements. D'abord, il y a la tradition. Dans ce domaine, une sensibilisation et une information à destination notamment des décideurs et des architectes pourraient être utiles.

Ensuite, il y a nos normes. À Bruxelles, il est souvent difficile de construire plus petit parce que la superficie minimale imposée pour les différentes pièces de vie est trop grande.

Toutefois, nous pouvons nous demander si produire de plus petits appartements les rend vraiment moins chers. Les exemples à l'étranger montrent que ce n'est pas nécessairement le cas. Par ailleurs, il existe indubitablement une superficie minimale en deçà de laquelle la qualité de vie est menacée. Il semble donc utile que les pouvoirs publics règlementent bien le choix de produire de plus petits logements. Habiter dans de petits espaces implique avoir davantage l'usage d'espaces communautaires, dans les immeubles comme dans des espaces publics.

Est-il exact que la superficie moyenne des nouveaux appartements en Région bruxelloise est toujours 85m² ? Y a-t-il en la matière

verwonderen zich steevast over de grootte van onze woningen. Nieuwbouwappartementen zijn tegenwoordig bijvoorbeeld gemiddeld 85 m² groot. Het zou volgens sommigen perfect haalbaar zijn om die oppervlakte te verminderen tot bijvoorbeeld 75 m². In onze buurlanden is de woonoppervlakte nog kleiner. In Frankrijk en Nederland bedraagt die doorgaans slechts 65 m² in de grote steden.

Kleiner bouwen zou volgens bouwpromotoren een aantal voordelen hebben voor het Brussels Gewest. Ik verwijs bijvoorbeeld naar de bevolkingsgroei. Elk jaar komen er ongeveer 15.000 mensen bij in Brussel. Die hebben uiteraard woningen nodig.

Bovendien zijn er onder de Brusselaars, met inbegrip van de nieuwkomers, heel wat singles. Ongeveer een derde van de Belgische huishoudens bestaat uit één persoon. In Brussel loopt dat zelfs op tot de helft van de huishoudens. Het woonaanbod is onvoldoende afgestemd op de vraag van de alleenstaanden. De prijzen voor grotere woningen zijn uiteraard een stuk hoger. Bovendien is een te grote woning ook niet efficiënt voor een single. Gezien de woningnood in Brussel voor onder meer grote gezinnen, is het eigenlijk aangewezen dat iedereen die dat wenst, kleiner kan wonen. Dat levert twee belangrijke voordelen op: appartementen zouden goedkoper worden en gezinswoningen komen vrij voor gezinnen.

Maar er zijn verschillende obstakels om kleiner te bouwen. Ten eerste is er de traditie. Planners, architecten en beleids mensen houden nog vaak vast aan onze traditie om ruim te bouwen. Op dat gebied kan informatie en bewustmaking nog nuttig zijn.

Ruim bouwen heeft ook te maken met onze normen. In Brussel kan bijvoorbeeld in veel gevallen niet kleiner gebouwd worden omdat de minimale woonoppervlaktes die worden opgelegd voor woonkamers, keukens of slaapkamers te groot zijn. Zo mag een appartement met één slaapkamer niet kleiner zijn dan 52 m² en moet een appartement met twee slaapkamers een oppervlakte van minstens 61 m² hebben. De woonkamer moet minstens 20 m² groot zijn, de keuken minstens 8 m², de eerste slaapkamer 14 m² enzovoort.

d'importantes variations au sein de la Région bruxelloise, entre communes ou dans une même commune ?

Comment répondez-vous à la demande du secteur de la construction de pouvoir produire de plus petits logements ? Quelles mesures concrètes préparez-vous pour faciliter et rendre plus attrayante la production de plus petits logements ? Quelles mesures envisagez-vous pour éviter que la qualité de vie se détériore dans les plus petits logements ? Quelles directives les instances régionales en charge du logement préconisent-elles pour construire plus petit ? Peuvent-elles être pionnières dans la production de plus petits logements ? Y a-t-il déjà des projets concrets ? Quelles mesures prévoyez-vous pour que les plus petits appartements soient moins chers à la location et à la vente ?

Discussion conjointe

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

M. Olivier de Clippele (MR).- Le sujet est assez vaste.

Je voudrais d'abord signaler à Mme Zamouri que la réforme fiscale n'est pas entièrement votée.

(poursuivant en néerlandais)

We moeten echter ook enkele kanttekeningen plaatsen bij de voordelen van kleiner bouwen. Het is immers de vraag of appartementen wel degelijk goedkoper worden als er kleiner wordt gebouwd. Uit buitenlandse voorbeelden blijkt dat dat niet noodzakelijk het geval is. Er is ongetwijfeld een soort ondergrens, een minimale oppervlakte waaronder de levenskwaliteit in het gedrang komt. Het lijkt dus zinvol dat de overheid de keuze om kleiner te bouwen goed reglementeert. Wie klein woont, is sowieso meer aangewezen op gemeenschappelijke ruimten. Dat is zowel binnen de gebouwen het geval, bijvoorbeeld voor bergruimte, als daarbuiten, voor openbare ruimte, parken, speelruimte enzovoort.

Klopt het dat de gemiddelde oppervlakte van de nieuwbouwappartementen in het Brussels Gewest nog steeds 85 m² bedraagt? Zijn daarin belangrijke variaties te zien binnen het Brussels Gewest, bijvoorbeeld binnen een gemeente of tussen gemeenten?

Op welke manier maakt u werk van de vraag van de bouwsector om kleiner te kunnen bouwen? Welke concrete maatregelen bereidt u voor om kleiner bouwen gemakkelijker en aantrekkelijker te maken? Welke maatregelen plant u om te vermijden dat de levenskwaliteit in kleinere woningen erop achteruitgaat? Welke richtlijnen hanteren de gewestelijke huisvestingsinstanties op het vlak van kleiner bouwen? Kunnen zij een voortrekkersrol spelen inzake kleiner bouwen? Bestaan er al concrete projecten? Welke maatregelen plant u opdat de prijzen van kleinere koop- en huurappartementen lager worden, zoals de bouwpromotoren in het vooruitzicht stellen?

Samengevoegde bespreking

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

De heer Olivier de Clippele (MR) *(in het Frans)*.- *Het is een vrij uitgebreid onderwerp.*

Mevrouw Zamouri, de belastinghervorming is niet volledig goedgekeurd.

(verder in het Nederlands)

L'abattement des droits d'enregistrement n'a pas encore été augmenté et le bonus logement est encore davantage adapté aux couples. Pour les isolés qui achètent un logement, l'abattement sera plus intéressant après la réforme, mais elle n'est pas encore en vigueur.

(poursuivant en français)

Je voudrais aborder le fond du problème en trois points.

On évoque très peu, dans les administrations communales, la question de la taille des logements par le biais de laquelle on vise souvent un type de population. Quand on dépose une demande de permis pour construire des petits logements, il y a une résistance de la part soit des comités de quartier, soit des autorités locales, soit des autorités régionales, car un petit logement correspond à un certain type de population, qui n'est pas celui des villas de six chambres à coucher. Lors des demandes de permis de construction ou de rénovation - par exemple d'un immeuble unifamilial en logements divers -, cet aspect, même s'il n'est pas avouable, domine le débat, avant les questions de sécurité, d'hygiène ou de salubrité. Il y a donc une certaine appréhension face aux projets de multiplication de petits logements qui risquent d'attirer, peut-être, de futurs clients du CPAS. Je ne me prononce pas sur le bien-fondé ou non de ces arguments, mais c'est une réalité du débat. C'est le mobile qui se cache derrière les tailles de logements imposées.

Ensuite, vous n'avez pas évoqué la colocation. Le dernier rapport sur l'état des locations dans la Région bruxelloise estime le taux de colocations à 11%. Je ne serais pas étonné que nous en soyons maintenant à 15% ou 20%, puisque le modèle familial stable avec papa, maman et quatre enfants a presque disparu aujourd'hui. Dans certaines communes, jusqu'à 80% des résidences principales sont occupées par un seul adulte. En d'autres mots, la demande en logements très petits est très forte. La colocation, dont nous devrions bientôt débattre, contourne l'obligation de l'urbanisme qui veut qu'on ait toujours deux ou trois chambres. Ceci témoigne d'une volonté d'organiser la population.

M. Verstraete demandait enfin si de plus petits logements allaient entraîner des prix plus abordables. Or, contrairement à ce qu'on croit, ce

Het abattement van de registratierechten werd nog niet verhoogd en op dit ogenblik is de woonbonus nog altijd veeleer afgestemd op koppels. Voor alleenstaanden die een woning kopen, zal het abattement na de hervorming interessanter worden. De regering heeft weliswaar al een akkoord bereikt over die hervorming, maar het werd nog niet aangenomen.

(verder in het Frans)

Wanneer men een vergunningsaanvraag indient voor een kleine woning, stuit men vaak op weerstand van hetzij wijkcomités, lokale overheden of gewestelijke overheden, omdat kleine woningen een bepaald publiek aantrekken, dat is niet dat van de villa met zes slaapkamers.

Indien men een vergunningsaanvraag voor bouw of renovatie indient, is dat aspect zelfs belangrijker dan veiligheid, hygiëne of gezondheid. Er wordt impliciet gevreesd dat kleine woningen toekomstige OCWM-klanten zullen aantrekken. Ik spreek me er niet over uit of dat ergens op slaat, maar zo liggen de zaken.

U hebt het niet gehad over het gezamenlijk huren van een woning. In het meest recente verslag over de toestand van de huurmarkt in Brussel wordt het percentage groepswonen geschat op 11%. Dat ligt inmiddels mogelijk al op 15 of 20%. In bepaalde gemeenten wordt 80% van de hoofdverblijven al bewoond door slechts één volwassene. De vraag naar kleine woningen is dan ook zeer groot. Dankzij het groepswonen kan de stedenbouwkundige verplichting dat er steeds twee of drie slaapkamers moeten zijn, worden omzeild.

De heer Verstraete vroeg of een groter aantal kleine woningen ertoe zal leiden dat de prijzen dalen. In tegenstelling tot wat men zou denken, is het nooit de verhuurder die de prijs bepaalt, maar wel de koper en de huurder! Het is dan ook best mogelijk dat de prijs licht afneemt indien de woning kleiner wordt. Toch zijn er ook een aantal constanten: je hebt altijd een keuken en een badkamer nodig, en de kostprijs van de nutsvoorzieningen is relatief constant. De prijs daalt dus niet automatisch naar verhouding tot het aantal vierkante meter.

n'est jamais le bailleur qui fait le marché, mais l'acheteur et le locataire ! Le bailleur, tout comme le vendeur ou le promoteur, va s'ajuster au budget. Il est donc fort possible que, si la taille du logement est moindre, il coûte légèrement moins cher. Cependant, il y a certains invariants : il faut une cuisine et une salle de bain. Les coûts des utilitaires seront donc relativement fixes, et il n'est donc pas automatique que la réduction de la taille du logement diminue le prix demandé en proportion.

Voilà un bon débat. Je suis fort curieux d'entendre les réponses de Mme la ministre.

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

M. Emmanuel De Bock (DéFI). - Je salue la continuité des travaux de notre commission, puisque la semaine passée, nous évoquions la même problématique en matière de logement social. Le logement social n'échappe pas à la règle, compte tenu de l'appauvrissement et du vieillissement, mais aussi du rajeunissement de la population. Nous enregistrons une arrivée massive de jeunes, souvent célibataires, qui viennent étudier et travailler dans notre Région. Et, par ailleurs, on le vérifie à travers l'utilisation de notre parc de logements sociaux, avec le vieillissement de la population, la création de petits logements est devenue fondamentale.

M. de Clippele a rappelé que le prix n'était jamais que fonction de l'offre et de la demande. Et, sur le marché locatif, la demande d'appartements d'une chambre est très forte. Malheureusement, des couples sont parfois obligés de s'en contenter, même avec un enfant, pour des raisons financières, alors qu'un appartement de deux chambres leur conviendrait mieux.

Ce dossier pose la question de l'offre, tant locative qu'acquiescitive, de logements et de petits logements en Région bruxelloise, pour chaque époque de la vie (le sortir des études, le premier emploi, l'installation du couple, la fin de vie quand le compagnon ou la compagne s'en va ou décède).

Il pose aussi des questions fondamentales en matière d'urbanisme. En dix ans, la population a augmenté de plus de 20% en Région bruxelloise, avec de fortes différences selon les quartiers. Or le

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

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) *(in het Frans).* - *Ik juich de continuïteit in deze commissie toe omdat we dezelfde problematiek van sociale woningen vorige week ook al hebben besproken. Een groot aantal jongeren woont en werkt in Brussel. Daarnaast neemt ook de groep ouderen toe. Het bouwen van kleine woningen is daarom van fundamenteel belang geworden.*

De heer de Clippele wees er al op dat de prijs altijd afhankelijk is van vraag en aanbod. Op de huurmarkt is de vraag naar appartementen met één slaapkamer zeer groot. Soms moet een koppel met een kind om financiële redenen genoeg nemen met zo'n appartement hoewel een appartement met twee slaapkamers hen beter zou uitkomen.

Het gaat hier over het aanbod, zowel op de huur- als op de koopmarkt, van woningen en kleine woningen in het Brussels Gewest voor alle levensstadia (na de studies, eerste job, koppel, alleenstaande, senioren).

We kunnen ons ook vragen stellen op het vlak van stedenbouw. Op tien jaar tijd is de bevolking in het Brussels Gewest met meer dan 20% gestegen, met grote verschillen tussen de wijken. Het totaal aan woonoppervlakte is echter niet in verhouding toegenomen. Waar zitten die mensen? Delen zij kleine woningen die zij anders inrichten? Delen zij makkelijker grote woningen?

De regering en wij moeten grenzen afbakenen om de situatie te verbeteren, afhankelijk van de

nombre de mètres carrés de logements créés n'a pas suivi cette tendance. Où sont donc les gens ? Sont-ils plus nombreux à occuper des logements aménagés autrement ? Partagent-ils plus facilement de grands logements ?

Se pose aussi la question de l'anticipation politique. Le gouvernement et nous, les parlementaires, devons fixer des balises pour améliorer la situation, selon la population et la demande : d'une à plusieurs chambres, éventuellement en copartage, solution à laquelle je crois fermement. Il serait bon de disposer d'une étude fiable pour dénicher les propriétaires qui vivent dans des logements de 200m² et qui, une fois leurs enfants partis, se retrouvent avec un grenier aménagé ou un étage vide qu'ils pourraient mettre en location, par exemple dans le cadre d'échanges Erasmus pour de courtes ou moyennes durées. Cela nous permettrait de ne pas nous limiter à fournir une réponse consistant seulement à créer du petit logement et d'adapter les formules aux différents stades de la vie.

La diminution de la surface des logements est l'un des éléments à prendre en compte dans notre réponse. Aujourd'hui, on construit autrement, avec des techniques d'isolation qui ont évolué depuis quinze ou vingt ans. On pourrait sans doute répondre à la demande de logements en concevant de plus petits logements que par le passé.

Le prix du foncier a terriblement augmenté. Nous sommes aujourd'hui à un minimum de 1.000 euros/m² pour une acquisition foncière, alors qu'il faut déboursier 1.500 ou 2.000 euros/m² pour acquérir une construction neuve. Avec 10m² de moins à construire, cela fait 15.000 à 20.000 euros de moins à payer, soit 10% d'économie. C'est somme toute relatif, puisque cela représente 100 euros mensuels sur un emprunt hypothécaire et cela fait autant en location, mais la question mérite d'être posée, car il faut quoi qu'il en soit encourager une mixité de logements, et pas uniquement la création de logements avec trois chambres.

Il faut équilibrer la donne en termes de taille des logements, mais aussi à travers les quartiers, afin d'éviter le comportement qui vise à détourner ou contourner certaines populations de certaines communes. Il n'est pas sain qu'une commune n'accueille que des étudiants ou qu'une autre

bevolking en de vraag: een of meerdere slaapkamers, zo nodig gedeeld door meerdere bewoners - ik geloof sterk in die nieuwe woonvorm. Het zou goed zijn mochten we over een betrouwbare studie kunnen beschikken om de eigenaars te kunnen opsporen die woningen van 200m² betrekken en die, wanneer hun kinderen het huis uit zijn, over een lege verdieping of een ingerichte zolder beschikken die ze op korte of middellange termijn zouden kunnen verhuren.

Tegenwoordig wordt er op andere manieren gebouwd, met isolatietechnieken die de laatste vijftien à twintig jaar sterk zijn geëvolueerd. We kunnen wellicht op de toegenomen vraag inspelen door kleinere woningen te bouwen dan voorheen.

De grondprijzen zijn sterk gestegen: minimum 1.000 euro/m² voor de aankoop van een grond en 1.500 tot 2.000 eur/m² voor een nieuwbouwwoning. Met 10m² minder ligt de prijs 15.000 tot 20.000 euro lager, goed voor een besparing van 10%. Dit verdient de aandacht want we moeten een gemengd aanbod aan woningen aanmoedigen en niet enkel woningen met drie slaapkamers bouwen.

Er moet niet enkel een evenwicht zijn op het vlak van de grootte van de woningen maar ook in de wijken om te vermijden dat bepaalde bevolkingsgroepen bepaalde gemeenten links laten liggen. Het is niet gezond dat in de ene gemeente vooral studenten wonen en in de andere vooral alleenstaande senioren. Er bestaan misschien andere formules. Mevrouw Fremault heeft vroeger bijvoorbeeld al vaak verwezen naar het intergenerationeel samenwonen.

n'accueille que des pensionnés célibataires de 85 ans qui ont perdu leur compagnon. Il y a peut-être d'autres formules.

Mme la ministre interpellait souvent sur le sujet, quand elle était parlementaire sous la précédente législature, en attirant l'attention sur le logement intergénérationnel, par exemple.

Mme Céline Fremault, ministre.- Nous avons lancé un appel à projets d'1,2 million d'euros l'an passé.

M. Emmanuel De Bock (DéFI).- Cela ne répond que trop timidement au problème, car il y a d'autres enjeux, comme celui de la domiciliation. Aujourd'hui, dans les CPAS, on est obligé de placer les gens en adresse de référence, parce que la solidarité des uns et des autres vis-à-vis des gens qui ont perdu leur logement ou leur emploi débouche sur le choix d'héberger une personne qui émerge au CPAS. Il faudrait pouvoir aider ces gens, tout en ne diminuant pas les droits de la personne accueillante. La question de l'individuation des droits fait évidemment partie de la problématique.

J'espère que vos réponses, que j'attends avec un grand intérêt, tiendront compte de ces jeunes de dix-huit ou dix-neuf ans qui cherchent un logement pour leur première émancipation. Il faudrait éviter le syndrome Tanguy qu'on observe en Italie, avec des enfants qui restent parfois jusqu'à 35 ou 40 ans chez leurs parents. Or, l'apprentissage de la liberté passe aussi par le logement. Le copartage permet cet apprentissage. De même, il est possible de trouver des formules alternatives pour maintenir les gens le plus longtemps possible dans leur logement à la fin de leur vie, quitte à trouver des formules de logements intergénérationnels pratiques et utiles pour tous.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je souhaite tout d'abord réagir à ce que M. De Bock vient de dire à la fin de son intervention. Il est évident qu'il est essentiel de maintenir les personnes âgées à leur domicile le plus longtemps possible. A fortiori, elles n'expriment pas toujours le désir de

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- Wij hebben vorig jaar een projectoproep van 1,2 miljoen euro gedaan.

De heer Emmanuel De Bock (DéFI) (in het Frans).- Dat is maar een schuchtere poging. Er zijn ook andere problemen, zoals de domiciliëring. OCMW's moeten een referentieadres noteren wanneer een persoon iemand wil opvangen die zijn job of woning is verloren. Die mensen moeten kunnen worden geholpen zonder dat de persoon die opvang aanbiedt, zijn rechten verliest.

Ik hoop ook dat u rekening houdt met jongeren van achttien tot negentien jaar die op eigen benen willen staan en een eerste woning zoeken. We moeten vermijden wat er in Italië gebeurt: mensen van 35 à 40 jaar die nog bij hun ouders wonen. Via huisvesting leert men ook omgaan met vrijheid. Een woning delen bevordert dit ook. Voorts kunnen er ook alternatieve formules worden gezocht om mensen aan het einde van hun leven langer in hun eigen huis te laten wonen, zoals het intergenerationeel wonen, dat voor alle bewoners nuttig kan zijn.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- Om in te pikken op een opmerking van de heer De Bock, het is uiteraard wenselijk dat bejaarden zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Vaak willen ze helemaal hun huis niet verlaten, maar krijgen ze te weinig hulp om te

le quitter, mais elles le font car elles n'ont pas - ou plus - l'aide nécessaire pour y rester.

Concernant cet aspect de la question, l'appel à projets intergénérationnels a été lancé l'année dernière, avec un budget d'un million d'euros. Les projets rentrés furent excellents et nous avons donc dégagé 200.000 euros supplémentaires, destinés à treize projets qui vont produire pas mal de logements intergénérationnels.

Il est également prévu d'inclure des dimensions intergénérationnelles dans tous les projets des logements publics. D'autres assemblées que celle-ci y travaillent également. Je pense à la Commission communautaire française (Cocof), qui travaille à l'augmentation du contingent d'heures des aides familiales. Comme je l'ai dit à M. Colson, j'ai visité un service de ce type à Watermael-Boitsfort. De très nombreuses personnes peuvent en bénéficier pour demeurer chez elles. C'est impressionnant, mais il faut également qu'elles ne demeurent pas seules chez elles. En effet, elles occupent parfois seules des logements très grands, alors qu'ils pourraient également servir à un jeune couple qui a moins de moyens. C'est donc une dynamique beaucoup plus large qui doit se mettre en place.

(M. Michel Colson, doyen d'âge, prend place au fauteuil présidentiel)

(poursuivant en néerlandais)

Bien que ce soit le ministre-président qui est compétent pour le Règlement régional d'urbanisme (RRU), je vais vous dire comment j'estime que les superficies des nouveaux logements à Bruxelles doivent évoluer. Je vous suggère toutefois d'adresser également votre question au ministre-président.

Les deux interpellants ont mentionné des chiffres publiés en mars par l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA) montrant qu'il y a plus d'isolés à Bruxelles que dans le reste du pays. C'est exact, mais la même publication montre aussi que la taille moyenne des ménages à Bruxelles augmente depuis quinze ans.

(poursuivant en français)

Cela représente en moyenne 2,14 personnes par

kunnen blijven.

Daarom werd afgelopen jaar een intergenerationele projectoproep gedaan, met een budget van 1 miljoen euro. Er werden schitterende projecten ingediend en we hebben dan ook 200.000 euro extra vrijgemaakt voor dertien projecten, die heel wat intergenerationele woningen moeten opleveren.

Alle projecten rond openbare woningen krijgen intergenerationele dimensies. Ook andere parlementen zijn daarmee bezig, zoals de Cocof. Het is goed dat bejaarden thuis kunnen blijven wonen, maar bij voorkeur niet alleen. Nu wonen ze vaak in heel grote huizen, die beter geschikt zijn voor jongere stellen met minder middelen. Er moet een veel algemenere dynamiek op gang komen.

(De heer Michel Colson, oudste lid in jaren, treedt als voorzitter op)

(verder in het Nederlands)

Dit is een thema dat in Brussel en voor de Brusselse regering in het brandpunt van de belangstelling staat. Hoewel minister-president Vervoort bevoegd is voor de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), wil ik graag toelichten hoe de oppervlakte van nieuwe woningen in Brussel volgens mij moet evolueren. Ik stel voor dat u zich ook tot minister-president Vervoort richt. Ik geef u een uitgebreid antwoord, want u stelt veel relevante vragen.

Beide interpellanten vermelden de cijfers over maart die het BISA publiceerde en waaruit blijkt dat er in Brussel naar verhouding meer alleenstaanden zijn dan in de rest van het land. Die cijfers kloppen, maar uit dezelfde publicatie van het BISA blijkt ook dat de gemiddelde gezinsgrootte in Brussel al vijftien jaar stijgt.

(verder in het Frans)

In 2015 lag het gemiddelde op 2,14 personen per gezin.

(verder in het Nederlands)

Die evolutie is tegengesteld aan de situatie in de rest van het land. Een logisch gevolg is dat het

ménage en 2015.

(poursuivant en néerlandais)

Cela implique que le nombre relatif d'isolés diminue.

M. Verstraete, cela vous étonnera peut-être que je sois en grande partie d'accord avec vous. Bruxelles est en effet internationalement connue comme ayant de grands logements, ce qui est bénéfique à la qualité de vie. J'y tiens.

Il ne fait aucun doute que certains logements pourraient être plus petits. Le défi est de veiller à y maintenir la qualité de vie. Les architectes devront trouver des solutions créatives.

(poursuivant en français)

Actuellement, le RRU impose des normes minimales en termes de superficie des pièces habitables. Celles-ci ne tiennent pas compte de la composition des familles qui vont occuper les logements.

En respectant le RRU et en compressant les normes au maximum, il est aujourd'hui impossible de construire des logements 1 chambre de moins de 50 m². J'en arrive donc aux mêmes chiffres que ceux avancés par M. Verstraete.

Cela n'est pas grand, certes, mais sans doute amplement suffisamment pour un couple jeune (ou âgé) qui recherche un logement pratique et une localisation répondant à leurs attentes. Les normes actuelles permettent donc déjà de construire relativement petit.

Ce type de logements est sans doute loin d'être invivable. Je suis en revanche davantage dubitative en ce qui concerne un logement de deux chambres de 60 m² au sein duquel un enfant devrait pouvoir s'épanouir dans une chambre de 9 m² et dans un living de 20 m². Car telles sont ici encore les normes minimales actuelles imposées par le RRU.

(poursuivant en néerlandais)

Qu'en est-il des plus grands logements ? J'ai récemment vu des plans pour des logements avec quatre chambres destinés à des ménages

aandeel van de alleenstaanden afneemt.

Mijnheer Verstraete, het zal u misschien verbazen dat ik het grotendeels met u eens ben. Brussel staat internationaal inderdaad bekend als een stad met grote woningen, wat goed is voor de levenskwaliteit. Die ligt mij na aan het hart.

Het staat echter buiten kijf dat bepaalde woningen kleiner kunnen worden gebouwd. De uitdaging die daarbij komt kijken, is dat de levenskwaliteit en de bewoonbaarheid moeten worden gehandhaafd. Architecten zullen dan ook creatieve oplossingen moeten bedenken.

(verder in het Frans)

Op dit moment legt de GSV minimumnormen op voor de oppervlakte van de woonvertrekken. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de samenstelling van de gezinnen die de woningen zullen betrekken.

Als je de normen naleeft en alles zo klein mogelijk houdt, dan is 50 m² de minimumoppervlakte voor een éénslaapkamerappartement. Ik kom dus uit bij dezelfde resultaten als de heer Verstraete.

Dat is niet groot, maar wel voldoende voor een jong (of ouder) stel dat op zoek is naar een praktische woning met een goede ligging. De huidige normen maken het dus reeds mogelijk om vrij klein te bouwen.

Dergelijke woningen zijn dan ook verre van onbewoonbaar. Ik heb meer twijfels bij een tweekamerwoning van 60 m², waarin een kind moet opgroeien in een slaapkamer van 9 m² en een woonkamer van 20 m². Dat zijn de minimumnormen uit de GSV.

(verder in het Nederlands)

Maar hoe staat het met de grotere woningen? Onlangs zag ik plannen voor woningen met vier slaapkamers die bedoeld zijn voor gezinnen met minstens drie kinderen. De vertrekken van die woningen hadden stuk voor stuk een oppervlakte die met de in de GSV bepaalde minima overeenkwam. Wanneer je echter de totale oppervlakte van het sanitair, de gangen en verplichte bergingen berekent, hebben dergelijke woningen een oppervlakte van nauwelijks 100 m².

comportant au moins trois enfants. Les pièces de ces logements avaient des dimensions correspondant aux minima déterminés par le RRU. Lorsque l'on y additionne la superficie de toutes les pièces, y compris les sanitaires, couloirs et débarras, on arrive à peine à 100m².

(poursuivant en français)

On arrivait à des logements qui atteignaient à peine 100 m², avec un living de 28 m² et sans balcon.

Je suis convaincue que cette description ne correspond pas à l'idée d'un logement souhaitable que ce soit du point de vue de l'habitabilité que de la qualité de vie pour les personnes.

Il faut donc nuancer. Il me semble qu'une piste réaliste serait de parler de superficie minimale en fonction du type de logements, et non plus en nombre de pièces. Cela me semble du bon sens. Cela vaudrait la peine de tester la formule dans différentes situations. La réflexion est en cours au sein de mon cabinet.

Dès le mois d'octobre, j'ai organisé une table ronde avec des experts, des fonctionnaires, des architectes, des représentants immobiliers, dont l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI) qui a pu à cette occasion défendre son point de vue.

À titre personnel, je pense que le raisonnement selon lequel des plus petits logements équivalent à de plus petits prix est assez simpliste. La réalité parisienne ou londonienne est tout autre. Cela me paraît assez logique, car la valeur foncière d'un terrain est influencée par ce qu'on peut y faire. Si les futures normes permettent de faire plus de logements dans un même gabarit, il me paraît évident que le prix du terrain augmentera et sera forcément répercuté sur le prix des logements. On pourrait donc arriver à un résultat inverse à celui escompté, c'est-à-dire avoir plus de petits logements, mais qui seraient vendus aux mêmes prix ou seraient à peine moins chers.

(poursuivant en néerlandais)

Mme Zamouri, je ne peux exercer aucune influence sur les projets d'investisseurs privés. Comme vous, j'espère toutefois qu'ils adapteront

Daarbij is een woonkamer van 28 m² inbegrepen, maar geen balkon.

(verder in het Frans)

Dat lijkt me weinig bevorderlijk voor de levenskwaliteit van de bewoners.

We moeten dan ook nuanceren. Een realistische optie zou erin bestaan een minimumoppervlakte te vermelden afhankelijk van het type woning, en niet langer het aantal slaapkamers. We moeten die formule in verschillende situaties uitproberen.

In oktober heb ik een rondetafelgesprek georganiseerd met deskundigen, ambtenaars, architecten en vertegenwoordigers van de vastgoedsector, waaronder de Beroepsvereniging van de vastgoedsector (BVS).

Ik denk dat de redenering volgens welke kleinere woningen ook minder kosten, vrij simplistisch is, kijk maar naar Londen of Parijs. De prijs van de grond wordt immers beïnvloed door wat je ermee kunt doen. Als de toekomstige normen het mogelijk maken om meer woningen op eenzelfde stuk grond te bouwen, dan zal de grondprijs stijgen, en zal dat een impact hebben op de prijs van de woningen.

(verder in het Nederlands)

Mevrouw Zamouri, ik kan geen invloed uitoefenen op de huisvestingsprojecten van privé-investeerders. Net als u hoop ik niettemin dat ze hun aanbod zullen afstemmen op de behoeften van de Brusselaars. Vanuit commercieel oogpunt hebben ze daar trouwens belang bij.

Net als u wens ik dat er meer woningen voor alleenstaanden of tweepersoonsgezinnen worden gebouwd, zodat er grotere woningen vrijkomen voor gezinnen. Het zijn immers niet enkel sociale woningen die niet zijn aangepast aan de samenstelling van de gezinnen die er wonen.

(verder in het Frans)

We kunnen de mensen niet verplichten om te verhuizen, maar indien er een aangepast aanbod voorhanden is, zal dat sommigen wel aantrekken.

(verder in het Nederlands)

leur offre aux besoins des Bruxellois. D'un point de vue commercial, ils y ont intérêt.

Tout comme vous, j'espère que davantage de logements seront construits pour les isolés et les ménages de deux personnes de manière à ce que de plus grands logements se libèrent pour les ménages. Il n'y a pas que les logements sociaux qui ne sont pas adaptés à la composition des ménages qui les occupent.

(poursuivant en français)

On ne peut donc pas obliger les gens à déménager, mais la présence d'une offre adaptée inciterait peut-être certains à le faire.

(poursuivant en néerlandais)

Il en va autrement des logements réalisés avec l'intervention d'instances publiques. Ce sont les ménages avec plus d'un enfant et disposant de revenus modestes et faibles qui ont le plus de difficultés à trouver un logement sur le marché privé, car les loyers qui y sont pratiqués leur sont inaccessibles. Les instances publiques doivent donc construire énormément de logements comportant au moins trois chambres à coucher.

(poursuivant en français)

Pour y veiller, le Code du logement prévoit, pour la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), un quota de 30% de grands logements. Nous en avons discuté avec M. De Bock la semaine dernière.

Il me paraît difficile, pour la SLRB et le Fonds du logement, de prendre les rennes pour inciter à construire des logements de plus en plus petits. Ce n'est sans doute pas la même chose pour les logements moyens produits par citydev.brussels. À cet égard, je dois vous renvoyer au ministre-président.

(poursuivant en néerlandais)

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) œuvre de manière moderne à la réalisation de formes d'habitat alternatives.

(poursuivant en français)

De zaken liggen enigszins anders voor woningen die door toedoen van overheidsinstanties tot stand komen. Het zijn de gezinnen met lage en bescheiden inkomens met meer dan één kind die het moeilijkst hebben om een woning op de privémarkt te vinden. Dat ligt aan de hoge huurprijzen voor dergelijke woningen, die onbetaalbaar zijn voor de gezinnen in kwestie. Ook overheidsinstanties moeten dus een aanzienlijk aantal grote woningen met minstens drie slaapkamers bouwen.

(verder in het Frans)

Daarom legt de Huisvestingscode voor de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een quotum op van 30% grote woningen.

Het ligt niet voor de hand dat de BGHM en het Woningfonds het voortouw nemen om steeds kleiner te gaan bouwen. Dat licht wellicht anders voor de middelgrote woningen van citydev.brussels. Daarvoor verwijs ik u naar de minister-president.

(verder in het Nederlands)

De BGHM gaat op een moderne manier te werk bij het realiseren van innovatieve woonvormen. Dat geldt in het bijzonder voor de woonoppervlakte.

(verder in het Frans)

Voor collectieve of gemeenschappelijke woningen kan de BGHM kleiner bouwen met behoud van een levenskwaliteit die ten minste gelijk is aan die van de klassieke eenslaapkamerwoningen, indien de gemeenschappelijke ruimtes worden gedeeld. Dankzij die vernieuwende woningen komen de grootste woningen vrij ten voordele van gezinnen met kinderen, wat iedereen ten goede komt.

Mijnheer Verstraete, ik heb niet echt een reden om de cijfers van de Beroepsvereniging van de vastgoedsector (BVS) over de gemiddelde omvang van nieuwe woningen in twijfel te trekken. Volgens Statbel bedroeg het Belgische gemiddelde voor nieuwe woningen in 2015 overigens 93 m². Aangezien er in stedelijke context doorgaans iets kleiner wordt gebouwd, lijkt het cijfer van de BVS me vrij realistisch.

Dans le cadre des logements collectifs ou communautaires, et tout en respectant le Règlement régional d'urbanisme (RRU), la mutualisation des espaces communs permet à la SLRB de construire des logements plus petits avec une qualité de vie au minimum équivalente à celle qu'offrent des logements classiques à une chambre.

Ces logements innovants permettent de faciliter notamment les processus de mutation au sein des parcs de logements. On libère donc de plus grands logements au bénéfice des familles avec enfants, et tout le monde y gagne.

M. Verstraete, je n'ai pas vraiment de raisons de remettre en cause les chiffres avancés par l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI) concernant la taille moyenne des logements neufs. À titre d'information, Statbel fournit le chiffre de 93m² pour la moyenne belge des logements neufs produits en 2015. Dans la mesure où l'on construit un peu plus petit en milieu urbain, le chiffre de 85m² avancé par l'UPSI me paraît assez réaliste.

(Remarque de M. De Bock)

Ce sont des chiffres bruts.

Concernant les variations au sein du territoire bruxellois et entre les communes, Statbel fournit, sur une période allant de 1996 à 2015, le nombre de logements produits par commune et par an, ainsi que le nombre de mètres carrés construits. Il est donc assez facile de calculer la moyenne. Je vous fournirai un tableau de la taille moyenne des logements neufs produits sur cette période.

Il y a de fortes différences. Sans surprise, c'est Woluwe-Saint-Pierre et Uccle qui ont construit les logements les plus grands : entre 120 et 125m² par logement en moyenne. Saint-Gilles est la seule autre commune de la Région à dépasser les 100m² : 115,5m², pour être précise. Il est vrai que le nombre de logements produits y est très faible - environ 25 par an - et que la moyenne peut donc y être moins représentative qu'ailleurs.

À l'opposé, c'est à Molenbeek-Saint-Jean que l'on construit, en moyenne, les plus petits logements, juste sous les 70m². Suivent Etterbeek, Saint-Josse-ten-Noode, Jette, Koekelberg et Auderghem, avec des logements d'une taille moyenne de 77 à

(Opmerking van de heer De Bock)

Het gaat om brutocijfers.

Inzake de verschillen binnen het Brussels grondgebied en tussen de gemeenten onderling, legt Statbel voor de periode tussen 1996 en 2015 cijfers voor van het aantal gebouwde woningen per gemeente per jaar en van het aantal vierkante meter. Het is dus niet moeilijk om het gemiddelde te berekenen. Ik bezorg u een tabel met de gemiddelde grootte van de nieuwe woningen tijdens die periode.

Er vallen grote verschillen op: in Sint-Pieters-Woluwe en Ukkel wordt het ruimst gebouwd, tussen 120 en 125 m², voor Sint-Gillis bedraagt het gemiddelde 115, 5 m². Daar worden slechts 25 nieuwe woningen per jaar gebouwd, en het gemiddelde is er dus mogelijk minder representatief dan elders.

In Sint-Jans-Molenbeek wordt gemiddeld het kleinst gebouwd: net iets onder 70 m². Daarop volgen Etterbeek, Sint-Joost-ten-Node, Jette, Koekelberg en Oudergem, met een gemiddelde van 77 à 80 m². Ook in Ganshoren, Schaarbeek en Sint-Lambrechts-Woluwe werden de afgelopen twintig jaar woningen gebouwd die doorgaans kleiner zijn dan het gewestelijke gemiddelde.

De regering is zich al enkele jaren bewust van de sterke bevolkingsgroei en nam in het licht daarvan reeds verscheidene maatregelen: goedkeuring van het demografisch GBP, uitbreiding van de prioritaire zones, nadenken over het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO), het Brussels Wetboek van ruimtelijke ordening (BWRO) en de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), de alliantie Wonen, intergenerationeel wonen, de publiek-private samenwerking (PPS) voor 500 woningen die ik onlangs heb opgestart en reconversies binnen gebouwen.

Mijnheer de Clippele, het komt inderdaad steeds vaker voor dat flatmates samen een woning huren. We gaan het systeem dan ook beter reguleren in het kader van de regionalisering van de huurwetgeving. Het gaat daarbij zowel om de wetgeving op het vlak van stedenbouw als inzake huisvesting.

80m². Si l'on retient le chiffre de 85m² rapporté par l'UPSI, il convient d'ajouter Ganshoren, Schaerbeek et Woluwe-Saint-Lambert à la liste des communes où, ces vingt dernières années, on a construit des logements de taille généralement inférieure à la moyenne régionale.

Le gouvernement est conscient, depuis quelques années déjà, du phénomène de l'essor démographique. Un certain nombre de mesures ont été adoptées pour faire face à ce défi : l'adoption du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) démographique, le développement des zones prioritaires, les réflexions autour du Plan régional de développement durable (PRDD), du Code bruxellois d'aménagement du territoire (Cobat), pour faciliter la délivrance du permis, et du RRU, pour tenir compte de la question de cette évolution, l'alliance habitat, les logements intergénérationnels, le partenariat public-privé (PPP) que je viens de lancer pour 500 logements, et les reconversions au sein des immeubles.

M. de Clippele, la colocation a effectivement le vent en poupe. C'est la raison pour laquelle nous avons décidé de la réglementer davantage dans le cadre de la régionalisation du bail. Cela va permettre, je l'espère, de garantir un minimum de droits, tant au propriétaire qu'aux locataires. En la matière, tant la législation de l'urbanisme que celle du logement, qui prévoit des normes minimales à respecter, notamment pour les surfaces des chambres, sont concernées.

Dans le logement public, il existe même des normes d'occupation en termes de nombre minimum de chambres, en fonction des caractéristiques des ménages.

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

Mme Khadija Zamouri (Open Vld) *(en néerlandais).* - *Plusieurs dossiers sont sur la table des négociations, notamment concernant l'habitat collectif, l'adaptation des logements en fonction des périodes de la vie ou l'habitat intergénérationnel. Nous pourrions encore en parler pendant des heures.*

Ma question était très concrète : je veux connaître votre avis à propos de la proposition de l'UPSI .

Voor openbare woningen zijn er zelfs normen voor het minimumaantal kamers, afhankelijk van de gezinskenmerken.

De voorzitter. - Mevrouw Zamouri heeft het woord.

Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld). - Er liggen meerdere dossiers op de onderhandelingstafel, bijvoorbeeld over samenwonen, over het aanpassen van woningen naargelang van de levensfase en over intergenerationele woningen. We kunnen daar nog uren over praten en die dossiers in detail bespreken.

Mijn vraag was echter zeer concreet: ik wil weten

C'est un organisme privé, mais je suppose que vous avez aussi des contacts avec des promoteurs privés pour voir comment augmenter le nombre de logements.

Mme Céline Fremault, ministre.- Il y a des contacts très nourris dans le cadre de la modification du RRU et du travail sur des partenariats public-privé (PPP).

Mme Khadija Zamouri (Open Vld) (en néerlandais).- *La vie communautaire ne tente pas tout le monde. Nous devons laisser à chacun le choix de son type d'habitat. Si les gens préfèrent s'acheter un appartement pour eux seuls, ils doivent pouvoir le faire.*

Nous devons en effet veiller à ne pas créer des ghettos ne comportant que certains types de logements. Les communes peuvent jouer un rôle important à ce niveau.

Par ailleurs, je vous demandais si vous aviez des contacts avec des promoteurs immobiliers et si habiter plus petit était meilleur marché. Vous avez répondu que ce n'était pas forcément le cas.

Ma question était très spécifique, mais les interventions de mes collègues nous ont fait perdre le fond du problème de vue. C'est dommage.

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).- *En produisant de plus petits*

wat uw standpunt is over het voorstel van de BVS. Dat is natuurlijk een privéorganisatie, maar ik neem aan dat u ook contact hebt met projectontwikkelaars uit de privésector om na te gaan hoe de overheid voor meer woongelegenheden kan zorgen.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *De contacten rond de wijziging van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het werk rond publiek-private samenwerkingen zijn intensief.*

Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld).- Samenwonen kan voor sommige mensen een leuk idee zijn, maar niet iedereen heeft er zin in. Wij moeten iedereen de vrije keuze laten hoe hij of zij wenst te wonen. Als mensen ervoor kiezen om een appartement alleen voor zichzelf te kopen, moeten ze dat ook kunnen doen.

We moeten er inderdaad op letten dat we geen getto's creëren waar alleen bepaalde soorten woningen staan. De gemeenten kunnen op dat vlak een belangrijke rol spelen.

In Koekelberg houdt de burgemeester daar rekening mee. Er komt bijvoorbeeld een groot bouwproject naast het Elisabethpark, op het terrein van het voormalige gebouw van de KU Brussel. Daar plannen we een nieuwe school, een crèche, een sporthal en woningen. Welnu, de burgemeester kijkt toe op het soort woningen dat er worden gebouwd.

Mijn vraag was of u contacten hebt met bouwpromotoren en of kleiner wonen ook goedkoper is. U antwoordde dat dat niet per se het geval is. Een appartement van 50 m² in New York kost misschien even veel als een gezinswoning in Ukkel.

Mijn vraag was zeer specifiek, maar doordat mijn collega's ook heel andere dossiers hebben aangekaart, hebben we de kern van de zaak enigszins uit het oog verloren. Dat is jammer.

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Door kleiner te gaan bouwen en de ruimte efficiënter te

logements et en utilisant plus efficacement l'espace, vous pouvez répondre à divers intérêts. Comme il y a une grande demande de logements et d'espace en ville, il reste peu d'espace. En outre, produire de plus petits logements est moins énergivore. Les pouvoirs publics peuvent stimuler la production de plus petits logements, mais il faut aussi veiller à ne pas dépasser les limites en matière de qualité de vie et de coût. Produire de plus petits logements n'entraîne pas forcément une diminution des prix.

Il est positif que vous soyez sur la même longueur d'onde. Vous dites qu'en Belgique, on construit surtout grand par habitude. Les règles devraient permettre de produire des surfaces habitables de 50 à 60m². En pratique, une superficie de 80m² est beaucoup plus courante. Les pouvoirs publics pourraient peut-être faire de la sensibilisation et donner le bon exemple. Les permis d'urbanisme régionaux par zone, les schémas directeurs et les plans particuliers d'affectation du sol permettraient peut-être aux pouvoirs publics d'imposer des règles. Cela relève des compétences du ministre-président, mais dans la mesure où vous êtes en charge du logement, vous pouvez l'inciter à y être attentif.

Les superficies plancher des logements sont déjà basses, mais il est peut-être possible de rendre les petits bâtiments plus attractifs en supprimant les règles relatives à la superficie minimale de chaque pièce de vie. Cela permettrait davantage de liberté architecturale, de créativité et de qualité.

Un calendrier est-il prévu pour l'adaptation du RRU ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Cela concerne l'aménagement du territoire, M. Verstraete. C'est donc M. Vervoort qu'il vous faut interroger au sujet de ces modifications.

M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).- Je sais que c'est de la compétence de M. Vervoort, mais vous pouvez le tenir au courant de vos réflexions.

gebruiken, kunt u inspelen op uiteenlopende belangen. De vraag naar woningen en ruimte in de stad is groot. Daarom is er weinig ruimte beschikbaar. Kleiner bouwen is bovendien energiezuinig. De overheid kan kleinere woningen stimuleren, maar moet er ook op toezien dat de grenzen op het gebied van woonkwaliteit en betaalbaarheid niet worden overschreden. Kleiner bouwen leidt immers niet automatisch tot lagere prijzen.

Het is goed dat u op dezelfde golflengte zit. U zegt dat we in België vooral groot bouwen omdat dat nu eenmaal de gewoonte is. De regels zouden het nu al mogelijk maken om vrij klein te bouwen, met woonoppervlaktes van 50 tot 60 m². In de praktijk is een oppervlakte van ongeveer 80 m² veeleer gangbaar. De overheid kan misschien werk maken van bewustmaking en zelf het goede voorbeeld geven. Eventueel zijn ook de zonale gewestelijke stedenbouwkundige vergunning, de richtschema's en de bijzondere bestemmingsplannen instrumenten waarmee de overheid voorschriften kan opleggen. Dat zijn weliswaar bevoegdheden van minister-president Vervoort, maar aangezien u bevoegd bent voor huisvesting, kunt u er bij hem op aandringen om daar aandacht aan te besteden.

Op dit ogenblik zijn de minimale woonoppervlakten eigenlijk al vrij laag, maar misschien kan klein bouwen nog aantrekkelijker worden gemaakt door de artificiële opdeling die ontstaat als gevolg van de regels over de minimale oppervlakte van elke afzonderlijke woonruimte weg te werken. Dat zou bevorderlijk zijn voor de architecturale vrijheid, creativiteit en kwaliteit.

Ik heb mijn belangrijkste overwegingen geformuleerd, maar zou willen dat u duidelijkheid schept over de planning. Is er een planning bepaald voor de aanpassing van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening?

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- Dat valt onder ruimtelijke ordening. U moet die vraag dus aan minister-president Vervoort stellen.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik weet best dat dit tot de bevoegdheden van minister-president Vervoort behoort, maar u zult hem toch wel op de hoogte brengen van het denkwerk dat u

Mme Céline Fremault, ministre.- Le Cobat a été adopté en première lecture, comme tous les journaux l'ont signalé. Aujourd'hui, il a été soumis à toute une série d'instances. C'est un dossier qui appartient à M. Vervoort, dans sa compétence de l'Aménagement du territoire.

Je n'ai pas à vous expliquer autre chose, si ce n'est qu'il est passé en première lecture au niveau du gouvernement et que les acteurs ont été consultés. J'imagine qu'une seconde lecture va arriver sous peu.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais)*.- *Je poserai aussi mes questions à M. Vervoort.*

- *Les incidents sont clos.*

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

concernant "l'implication et la concertation du secteur des agences immobilières sociales (AIS) et des opérateurs publics dans le cadre de la réflexion sur la mise en place d'une allocation-loyer généralisée".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Je voudrais revenir sur un dossier dont on a déjà beaucoup parlé au sein de cette commission et ailleurs : l'allocation-loyer généralisée. Ici, je le ferai sous un angle précis et de manière assez différente de ce que l'on a fait jusqu'à présent : l'articulation entre cette future allocation-loyer généralisée et d'autres outils de la politique du logement.

Potentiellement, il y a un point extrêmement positif dans ce dossier. C'est le fait que

hebt verricht?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans)*.- *Het BWRO werd in eerste lezing goedgekeurd. Het werd voorgelegd aan een heleboel instanties. Dat dossier valt onder de bevoegdheden van minister-president Vervoort.*

Meer kan ik u daar niet over vertellen. Ik neem aan dat de tweede lezing weldra volgt.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik zal mijn vraag zeker ook stellen aan de heer Vervoort en heb uw standpunt duidelijk begrepen.

- *De incidenten zijn gesloten.*

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de betrokkenheid en raadpleging van de sector van de sociale verhuurkantoren (SVK's) en de overheidsoperatoren bij het denkwerk over de invoering van een veralgemeende huurtoelage".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans)*.- *Ik wil het vandaag hebben over het verband tussen de toekomstige veralgemeende huurtoelage en andere instrumenten van het huisvestingsbeleid.*

De veralgemeende huurtoelage zou alle bestaande vormen van huursubsidies, die tijdens de vorige regeerperiode het licht zagen, samenbrengen en dat is ontegenzeggelijk een goede zaak.

Dat gebeurt vreemd genoeg in de context van een

l'allocation-loyer généralisée regrouperait, au sein d'un seul dispositif, les différentes allocations-loyers actuelles : l'allocation de relogement (ex-ADIL), l'allocation-loyer pour logements publics (logements communaux et CPAS), la version 2 de l'expérience-pilote lancée sous la législature précédente et que vous avez décidé de mettre à jour. La mise à jour de ladite expérience pilote n'est pas elle-même l'allocation-loyer généralisée à venir.

L'allocation-loyer généralisée va donc regrouper, uniformiser ou rendre plus cohérents l'ensemble de ces dispositifs. C'est sans doute une bonne chose.

Pour le reste, vous savez que le dispositif nous laisse quelque peu perplexe dans un contexte de marché immobilier non régulé. Nous avons d'ailleurs déposé des textes concernant la régulation du marché locatif, considérant les risques inflationnaires inhérents à pareil dispositif. Nous sommes également perplexes quant à la concurrence que ce système pourrait exercer sur d'autres dispositifs, comme les agences immobilières sociales (AIS) qui constituent une forme d'allocation-loyer qui fonctionne bien et certains dispositifs de logement public. C'est sur ce dernier aspect que je souhaite vous entendre aujourd'hui.

Les discussions et négociations sur une future allocation-loyer généralisée sont en cours. Concernant le ciblage, qui va bénéficier de ce dispositif ? Quel le sera le montant maximum de cette allocation ?

D'aucuns se positionnent pour un ciblage précis du public et pour des montants d'allocation qui dépassent largement le cas échéant les plafonds actuels (150 à 200 euros suivant les systèmes). Il semble aussi que les propriétaires bailleurs dont les locataires ouvriront le droit à une allocation ne subiront aucune contrainte particulière, sauf un plafonnement du loyer et une déclaration sur l'honneur concernant l'état du bien en termes de salubrité et de conformité aux prescrits du Code du logement. Sans plus.

Quoi qu'il en soit, il y a de notre point de vue un risque important que :

- les propriétaires privés ayant l'intention d'être

gedereguleerde markt. Wij hebben trouwens teksten ingediend om de markt te reguleren omdat de veralgemeende huurtoelage inflatierisico's inhoudt. Het systeem zou vreemd genoeg ook andere systemen concurrentie kunnen aandoen. Denk maar aan de sociale verhuurkantoren (SVK's), die ook een goedwerkende vorm van huursubsidie zijn.

De besprekingen over een toekomstige veralgemeende huurtoelage lopen. Wie zal er aanspraak op kunnen maken? Wat is het maximale bedrag van de huurtoelage?

Sommigen willen een precieze doelgroep een toelage geven die de huidige plafonds van 150 tot 200 euro ruimschoots overstijgt. Blijkbaar volstaat het ook dat verhuurders de huurprijs plafonneren en een verklaring op hun eer afleggen over de bewoonbaarheid van het pand.

Volgens ons bestaat er een groot risico dat:

- sociale privéverhuurders niet meer via een SVK verhuren. Het veralgemeende huurtoelagesysteem is immers soepeler en biedt hun de kans om een hogere huurprijs te vragen dan via een SVK;

- de huurders de voorkeur geven aan het huurtoelagesysteem omdat het financieel interessanter kan zijn dan huren via een SVK. De huurder kan er bovendien onmiddellijk aanspraak op maken, aangezien hij zijn huurhuis op de markt vindt. Bij SVK's gaat daar een toekenningsproces aan vooraf;

- de begroting die uitgetrokken is voor de huurtoelage ten koste van andere vormen van huisvestingsbeleid gaat. De huurtoelage zou kunnen uitgroeien tot een soort goedkopere SVK, maar dan zonder sociale begeleiding en langetermijnverbintenis vanwege de verhuurder of conformiteit met de Huisvestingscode. Het risico bestaat hoe dan ook dat de huurtoelage de SVK's tot herpositionering dwingt.

Wordt de SVK-sector structureel betrokken bij de besprekingen over de veralgemeende huurtoelage? Hoe vermijdt u dat de huurtoelage de SVK's beconcurrereert of hun ontwikkeling in het gedrang brengt?

des “bailleurs sociaux” ne trouvent pas d’intérêt ou moins d’intérêt à passer par une AIS. En effet, le système d’allocation-loyer généralisée sera plus souple et leur permettra sans doute de louer plus cher que via une AIS ;

- les locataires préfèrent recourir au système d’allocation-loyer. En effet, si le montant de l’allocation est élevé, il n’est pas impossible que la location par ce biais devienne financièrement plus intéressante pour le locataire que par celui des AIS. Par ailleurs, l’accès est direct, puisque le locataire trouve son logement sur le marché. Dans le cas des AIS, la situation est plus difficile, puisqu’il existe un processus d’attribution ;

- les budgets alloués à cette allocation-loyer généralisée soient soustraits d’autres politiques du logement. Il y a un risque que le système d’allocation-loyer généralisée devienne une sorte de système d’AIS au rabais, sans accompagnement social, ni engagement à long terme du bailleur, ni vérification de la conformité du logement au Code du logement. En outre, il mettrait à mal le secteur des AIS.

Dans tous les cas, un tel système risque de forcer le secteur des AIS à se repositionner et à évoluer, ne fût-ce que pour le public cible. À tout le moins, il ne nous semble pas contestable que le système d’allocation-loyer tel qu’il se dessine comporte des zones de collision et de concurrence avec le système des AIS.

Dès lors, il nous semble crucial que le secteur des AIS soit impliqué en amont, afin que son expertise et les enjeux liés à ce secteur - et que la Région prétend continuer de développer - soient intégrés.

Le secteur des AIS est-il intégré structurellement dans la réflexion autour de l’allocation-loyer généralisée ? Dans la négative, pourquoi ?

Quelles pistes sont étudiées pour que le système d’allocation-loyer qui sera mis en place ne vienne pas concurrencer les AIS, ni limiter leur développement, dans la mesure où, sur plusieurs aspects, le système des AIS semble plus performant ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Je suis très étonnée car vous m’interrogez au sujet de toute

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het verbaast me dat u me vragen stelt*

une série d'intentions politiques. Il m'importe peu de savoir d'où vous tirez vos informations, c'est votre problème.

Mais, pour avoir été parlementaire pendant des années, je trouve que pareille question - qui ne porte finalement que sur des intentions politiques futures -, ne devrait jamais être retenue par le Bureau !

D'abord, parce que vous serez frustré de ma réponse. Vous m'interrogez sur des intentions politiques alors que certains textes n'ont même pas encore été présentés au gouvernement !

Toutes vos phrases sont au conditionnel, je trouve cela vraiment étonnant. Je ne vous reproche rien, M. Maron, vous avez la liberté parlementaire de poser les questions que vous voulez. Je remets ici davantage en question le travail du Bureau par rapport aux intentions et desseins politiques des ministres concernés par les questions.

Je ne suis pourtant pas avare de réponses et l'on peut m'interroger sur tout, mais dans le cas présent, je trouve cela particulièrement interpellant.

M. le président.- Le secrétariat relaiera votre observation au service. Nous sommes nombreux, il est vrai, à constater que les voies du Bureau élargi sont parfois difficiles à comprendre... Cela concerne l'ensemble des formations politiques.

La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron (Ecolo).- En tout cas, je suis content que la ministre veille au respect du règlement du parlement et s'assure, par exemple, que les textes de l'opposition soient traités comme il est prévu et ne puissent être envoyés sine die sous des prétextes fallacieux...

Mme Céline Fremault, ministre.- M. Maron, vous êtes dans la confusion de la séparation des pouvoirs. En tant que juriste, je peux vous expliquer.

(Colloques)

Je vous expliquerai la différence entre l'exécutif et

over een heleboel beleidsintenties. Het Bureau zou die moeten afwijzen. U houdt uw hele betoog in de voorwaardelijke wijs. Ik vrees dat mijn antwoord u zal teleurstellen.

De voorzitter.- Het secretariaat zal uw bedenkingen doorgeven, maar u bent niet de enige die van mening is dat de wegen van het Uitgebreid Bureau soms moeilijk te doorgronden zijn. Dat geldt voor alle politieke partijen.

De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- *Het verheugt me dat de minister waakt over de naleving van het parlementaire reglement en erop staat dat de teksten van de oppositie aan bod komen.*

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Mijnheer Maron, u haalt de uitvoerende en de wetgevende macht door elkaar. Als juriste kan ik u dat uitleggen.*

(Samenspraak)

le législatif. C'est assez basique.

M. Alain Maron (Ecolo).- Quand vous voulez, Mme la ministre.

M. le président.- M. Maron, je vous invite à poursuivre et j'invite Mme la ministre à attendre patiemment la fin de votre intervention pour répondre.

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Comment faites-vous actuellement pour impliquer le secteur des agences immobilières sociales (AIS) dans le cadre de la réforme sur l'allocation de loyer généralisée ? C'est cela la question principale. Elle ne relève pas de l'intention mais bien du processus qui est en cours et de l'intégration ou non de cette question. Si vous me répondez positivement, je ne demande pas mieux !

(Remarques de Mme Fremault)

Par ailleurs, l'allocation-loyer généralisée, surtout si les montants de l'allocation sont élevés et dépassent les plafonds actuels, viendra faire office de logement social ou "assimilé au logement social" de fait, là encore relativement au rabais, ne fût-ce que par rapport au contrôle sur la conformité au Code du logement.

Certains logements communaux loués par exemple au tarif AIS ou relevant de la politique de rénovation urbaine comme des logements assimilés au logement social, peuvent devenir, le cas échéant, plus chers en location que les logements privés qui bénéficient d'une allocation-loyer.

Dès lors, dans l'étude actuelle, comment sont intégrées ces questions ? Les opérateurs communaux font-ils l'objet d'une concertation à ce stade ?

Enfin, l'article 2 du Code du logement prévoit une typologie des logements faisant l'objet de la politique sociale du logement de la Région. C'est le cas pour les logements AIS mais aussi pour les logements communaux subventionnés. À quel type est-il prévu de raccrocher les logements

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- Wanneer u maar wilt, mevrouw de minister.

De voorzitter.- Mijnheer Maron, ik stel voor dat u voortgaat en ik verzoek de minister om het einde van uw betoog af te wachten vooraleer te antwoorden.

De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- Hoe wilt u de SVK's bij de hervorming van de algemene huurtoelage betrekken? Het gaat hier niet over intenties, maar om een lopend proces. Ik heb niet liever dan dat u een positief antwoord geeft op die vraag!

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

De algemene huurtoelage zal trouwens bij hoge bedragen die boven de bestaande grenzen uitkomen met sociale huisvesting worden gelijkgesteld, al was het maar in verband met de controle van de overeenstemming met de Huisvestingscode.

Van sommige gemeentewoningen die bijvoorbeeld aan het SVK-tarief worden verhuurd of die onder de stadsrenovatie vallen, kan de huurprijs hoger uitkomen dan die van privéwoningen waarvoor een huurtoelage wordt toegekend.

Houdt de huidige studie daar rekening mee? Overlegt u met de betrokkenen bij de gemeenten?

In artikel 2 van de Huisvestingscode is opgenomen dat er een typologie moet komen in het kader van het socialehuisvestingsbeleid van het gewest. Dat geldt zowel voor de SVK-woningen als voor de gesubsidieerde gemeentewoningen. Onder welke type zullen de woningen vallen waarvoor een algemene huurtoelage wordt toegekend?

faisant l'objet d'une allocation-loyer généralisée ?

Discussion

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Je remercie M. Maron pour son intérêt pour ce sujet qui nous préoccupe tous depuis des années dans cette commission. Avant d'être ministre, Mme Fremault était commissaire et elle a porté cette thématique avec beaucoup de sincérité et d'efficacité.

Il faut rappeler à tous les commissaires, et en particulier aux nouveaux, qu'il existe aujourd'hui un dispositif permettant aux habitants des logements publics de recevoir une forme d'aide.

Madame la ministre, sans vouloir répéter les questions posées par mon collègue, je me joins à cette interpellation en étant surpris de l'angoisse que suscite chez lui le problème de l'intégration des agences immobilières sociales dans la concertation sur l'allocation-loyer généralisée.

Je n'ai pas été très bavard dans cette commission au cours de cette législature mais, si l'on se tourne vers le passé, on s'apercevra que, pour ma part, j'ai souhaité une évaluation du travail des agences immobilières sociales. Je ne mets pas du tout leur travail en question. C'est une politique que toutes les majorités gouvernementales ont soutenue. Les budgets qui leur sont alloués et le nombre de logements qu'elles gèrent sont là pour en témoigner. Toutefois, lorsqu'on vous entend parfois, on a l'impression que tout est pour le mieux dans le système des AIS. Alors que, si vous voulez être honnête, vous savez parfaitement qu'il y a à boire et à manger dans les AIS.

Encore une fois, je ne remets pas en question le principe des AIS. Moi-même, j'en ai dirigée une.

Cher collègue, votre question m'interpelle. Quel intérêt il y aurait-il encore pour un locataire de s'adresser à une AIS si, dans le cadre de l'allocation-loyer généralisée, il peut prendre directement contact avec le bailleur ?

Bespreking

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) (in het Frans).- *Er bestaat al een instrument waardoor bewoners van openbare woningen hulp kunnen krijgen. Ik ben verbaasd over de angst die er bij mijn collega bestaat over het voorstel om de sociale verhuurkantoren te betrekken bij het overleg over de algemene huurtoelage.*

Ik ben altijd voorstander geweest van een evaluatie van het werk van de SVK's. Ik stel hun werk niet in vraag, het gaat om een beleid dat alle meerderheden in de regering steeds hebben ondersteund. Ik krijg echter soms de indruk dat volgens u alles perfect verloopt binnen de SVK's. U weet even goed als ik dat er positieve en negatieve aspecten aan zijn.

Welk belang heeft een huurder er nog bij om een beroep te doen op een SVK als hij in het kader van de algemene huurtoelage rechtstreeks contact kan opnemen met de verhuurder, vraagt u. Dat verbaast mij. Is er soms een belangenconflict ontstaan bij de invoering van de herhuisvestingstoelage of andere bijstandsmechanismen? Ik begrijp niet waarom de algemene huurtoelage de SVK's schade zou berokkenen, zoals u beweert.

Mijnheer Maron, u wou een tekst over de huurtoelagen laten goedkeuren en nu maakt u er zich zorgen om?

Cette question m'étonne venant de votre part alors que vous connaissez très bien le secteur et tous les dispositifs en vigueur. Y a-t-il eu conflit d'intérêt lorsque nous avons mis en place les ADIL et les autres formes d'aides connexes ? Je ne comprends pas pourquoi cette allocation-loyer généralisée viendrait mettre à mal les AIS, comme vous le prétendez.

À un moment donné au cours de cette législature, malgré l'ampleur de votre tâche et votre enthousiasme à réaliser l'accord de majorité en dépit du scepticisme de certains...

M. Maron, vous vouliez faire passer un texte sur l'allocation-loyer et maintenant, vous vous en inquiétez.

M. Alain Maron (Ecolo).- Il y avait un texte sur la colocation et un autre sur la régulation du marché locatif. Rien sur l'allocation-loyer !

M. le président.- M. Mampaka, je vous invite à interpellier la ministre et non M. Maron.

M. Alain Maron (Ecolo).- Comme Mme la ministre va me répondre et comme je devrai ensuite répondre à M. Mampaka Mankamba...

M. le président.- Vous aurez l'occasion de répliquer à Mme la ministre.

(Colloques)

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Je terminerai mon intervention en disant que les informations que vous demandez sont encore à venir. De nombreuses parmi vos questions portent sur des intentions : quid de l'allocation-loyer généralisée par rapport aux logements communaux ? Ne deviendront-ils pas plus chers que les logements bénéficiant d'une telle allocation ?

Répondre à de telles questions sur l'avenir du marché locatif après la mise en place d'un dispositif d'allocation-loyer généralisée revient donc à tirer des plans sur la comète. Peut-être que l'une ou l'autre de ces questions devrait être reposée après la mise en place de cette mesure.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Er was een tekst over gezamenlijk huren en een andere over de regulering van de huurmarkt. Geen enkele over de huurtoelage!*

De voorzitter.- Ik stel voor dat u de minister interpelleert, mijnheer Mampaka, en niet de heer Maron.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- *Net zoals de minister mij zal antwoorden en ik nadien de heer Mampaka Mankamba zal antwoorden...*

De voorzitter.- U zult de gelegenheid krijgen om de minister van antwoord te dienen.

(Samenspraak)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).*- *Wat als we de algemene huurtoelage vergelijken met de gemeentelijke huisvesting? Worden die woningen niet duurder dan de woningen die waarop een huurtoelage kan worden toegepast?*

Misschien kunt u die vragen beter opnieuw stellen eens de maatregel van kracht is. Dan kunnen we hem beter evalueren. Bij het vorige experiment met de huurtoelage waren er te weinig kandidaten voor een grondige evaluatie.

Er gebeurt heel wat op het vlak van leefmilieu en energiebesparing, maar soms zijn er te weinig middelen om de nieuwe mogelijkheden bekend te

C'est ce qui nous permettrait de procéder à une évaluation comme nous le faisons à l'égard d'autres politiques que vous menez. Une telle évaluation de l'efficacité me semble plus pertinente, au vu de l'expérimentation précédente de l'allocation-loyer qui nous est restée en travers de la gorge vu le faible nombre de participants. Les politiques sont nombreuses dans les domaines de l'environnement et de l'économie d'énergie. Si les intentions sont souvent belles en commission, on se rend compte, lors de leur mise en œuvre, qu'il manque souvent d'outils pour les faire connaître auprès des utilisateurs potentiels de ces nouveaux dispositifs.

Je voudrais remercier au passage la ministre pour le travail, les consultations et les éléments de réponse dont nous avons déjà pu bénéficier lors des réunions précédentes. Voici de nouvelles inquiétudes mais l'essentiel a déjà été dit. Le gouvernement est en train de travailler sur ce dossier et je lui fais largement confiance quant à sa volonté d'aboutir.

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

Mme Céline Fremault, ministre. - En réponse à votre interpellation, il me paraît tout d'abord important de rappeler les étapes que j'avais énoncées en commission dans le cadre du dossier allocation-loyer. Vous parlez de retard par rapport à ce qui était annoncé et ce n'est pas correct car j'ai toujours annoncé l'avancement de ce projet par étapes.

Il s'agissait des étapes suivantes :

1. Voir dans quelle mesure, en fonction des résultats de l'analyse de l'expérience pilote, lancée en juin 2014 après les élections, l'allocation-loyer existante peut être améliorée pour toucher davantage de personnes. On connaît les résultats de l'allocation-loyer pilote : des 13 personnes au départ, on est passé à 28 ! Je vous ai expliqué les écueils de l'expérience pilote précédente, notamment l'envoi en recommandé de l'invitation à solliciter cette allocation. L'allocation a été modifiée et cela m'apparaît normal qu'elle ait dû l'être.

2. Adopter une allocation-loyer encadrée qui

maken bij het doelpubliek.

De voorzitter. - Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans). - Laat ik eerst even de verschillende stappen in het dossier van de huurtoelage overlopen. Het klopt niet dat er achterstand is ten opzichte van wat ik aankondigde.

In een eerste fase ga ik na in welke mate de bestaande huurtoelage op basis van de resultaten van de analyse van het proefproject van 2014 zo kan worden aangepast dat ze meer personen bereikt. Het vorige proefproject kende wel wat struikelblokken, dus is het niet meer dan normaal dat we huurtoelage aanpasten.

Vervolgens moeten we komen tot een omkaderde huurtoelage die overeenstemt met wat in de beleidsverklaring is opgenomen. Die fase wil ik in 2016 rond hebben. Het is daarbij belangrijk dat we rekening houden met de lessen die we kunnen trekken uit de wijzigingen die we aanbrachten aan het proefproject.

Ten slotte wil ik de bestaande steun groeperen. Het zal wat langer duren voor die fase rond is.

correspondrait à la volonté exprimée dans le cadre de la déclaration de politique régionale. Pour ce second point, je me suis fixé comme objectif d'aboutir en 2016. Cela permettra de tirer les enseignements des modifications apportées à l'allocation-pilote. Ne pas modifier n'aurait pas eu de sens. Si l'expérience pilote ne fonctionnait pas, fallait-il abandonner le processus ? Non, on essaye de déterminer où sont les difficultés, d'améliorer puis de relancer un nouveau processus et déposer un texte.

3. Enfin, 3ème phase, celle du regroupement des aides existantes. Cette phase implique une réflexion à plus long terme. J'ai toujours été claire sur ce point.

Ceci étant clarifié, il me paraît nécessaire de reprendre au préalable les termes exacts de la déclaration de politique générale. Celle-ci dispose que : "le gouvernement mettra en place, via une ordonnance, un système d'allocation-loyer encadré plafonné. Le principe consiste, comme pour les AIS, à définir un loyer payé par les locataires, inférieur à celui perçu par les propriétaires. La différence prendra la forme d'une allocation-loyer plafonnée devant concrètement diminuer le coût effectif du loyer pour le locataire.

En contrepartie, le propriétaire acceptera, pour la durée du bail, un encadrement du loyer via la mise en place de grilles de référence de loyers indicatives.

De son côté, un opérateur public contrôlera le respect de cette grille, la qualité de l'habitat comme la situation des revenus du locataire qui devra être dans les conditions d'accès au logement social et/ou être inscrit sur la liste d'attente du logement social".

La déclaration de politique régionale précise par ailleurs que : "la mise en place de cette allocation sera accompagnée par une réflexion sur la rationalisation des différentes aides financières existantes, et notamment en la regroupant avec l'allocation de relogement".

Nous le voyons, la déclaration de politique régionale prend déjà quelques options de principe :

- le fait que le loyer payé par les locataires soit

In de beleidsverklaring is opgenomen dat de regering via een ordonnantie een systeem van een geplafonneerde huurtoelage zal invoeren. Daarbij stelt ze een huurprijs vast, die lager is dan het bedrag dat geïnd wordt door de eigenaars. Het verschil vormt dan de geplafonneerde huurtoelage, die de effectieve huurkostprijs voor de huurder moet verminderen.

In ruil aanvaardt de eigenaar dat de huurprijs omkaderd wordt op basis van indicatieve roosters met richthuurprijzen.

Een openbare operator moet controle uitoefenen op de naleving van dat rooster, op de woonkwaliteit en op de inkomenssituatie van de huurder, die dient te voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor sociale huisvesting of ingeschreven moet staan op de wachtlijst voor een sociale woning.

U vreest dat de huurtoelage en het overige beleid binnen de SVK's met elkaar in concurrentie zullen gaan. Ik zal er nauwlettend op toezien dat dat niet gebeurt en ervoor zorgen dat de maatregelen inzake huisvesting elkaar aanvullen.

Met de uitbouw van de SVK's, die eveneens in de beleidsverklaring is opgenomen, ben ik al begonnen door de middelen sinds 2015 met 1,5 miljoen euro op te trekken.

De SVK's staan vandaag in voor meer dan 4.100 woningen, dat zijn er 350 meer dan een jaar geleden. De sector doet het met andere woorden goed en vormt een uitstekende aanvulling op de rest van het huisvestingsbeleid.

Vanuit die sector kan er ook actie worden ondernomen op uiteenlopende domeinen, zoals de bestrijding van de dakloosheid, het opzetten van solidaire of intergenerationele woonprojecten en de bestrijding van leegstand. Ik zei al eerder dat ik met de hulp van de SVK's een projectoproep wil lanceren om leegstaande ruimten boven winkels weer op de markt te krijgen.

Het heeft voor een verhuurder heel wat voordelen om via een SVK te verhuren. Zo betaalt hij minder onroerende voorheffing, kan hij hogere renovatiepremies krijgen, weet hij zeker dat de huur wordt betaald en moet hij het pand niet zelf beheren.

inférieur à celui perçu par les propriétaires ;

- l'encadrement du loyer pendant la durée du bail ;

- le fait que le montant des revenus du locataire soit au maximum égal à celui permettant l'accès au logement social.

Il est en outre prévu d'étudier la possibilité de regrouper les aides existantes et notamment l'allocation de relogement.

Vous évoquez une concurrence de l'allocation-loyer avec d'autres politiques dans les AIS. Nous ne le souhaitons bien entendu pas et nous serons extrêmement attentifs au développement de politiques complémentaires en matière de logement.

Je rappelle par ailleurs que la déclaration de politique régionale prévoit d'ailleurs également, et de manière explicite, de renforcer le secteur des AIS. Ce que j'ai déjà largement fait sur le plan budgétaire en augmentant les moyens de 1,5 millions d'euros depuis 2015.

Je me permets de rappeler en outre que le secteur comptabilise plus de 4.100 logements à ce jour, soit près de 350 logements de plus qu'il y a un an. C'est donc un secteur qui se porte bien et ce de façon complémentaire aux autres mécanismes d'aide à l'accès au logement existant comme les allocations de relogement, les SISP, etc.

C'est également un secteur qui permet des actions dans des domaines spécifiques : la lutte contre le sans-abrisme, puisque les AIS gèrent un important parc de logements de transit (234 à ce jour) ; le lancement de projets de logements solidaires ou intergénérationnels ; la lutte contre la vacance immobilière. En début de commission, j'ai dit envisager le lancement d'un appel à projets pour favoriser la remise sur le marché, avec l'aide des AIS, d'espaces vides au-dessus des commerces.

Enfin, la mise en gestion d'un logement par une AIS offre au bailleur des avantages non négligeables : précompte immobilier réduit ; accès à des primes à la rénovation majorées ; assurance de voir l'entièreté du loyer payée, même en cas de vacance locative ; le fait de ne pas devoir se préoccuper de la gestion de son immeuble.

Bovendien kan maximaal één derde van de woningen worden verhuurd aan huurders met een hoger inkomen. Het doelpubliek verschilt dus gedeeltelijk van dat van de huurtoelage.

Een huurtoelage biedt specifieke voordelen. Zo vormt ze een recht voor iedereen die aan de toekenningsvoorwaarden voldoet, terwijl het systeem van sociale woningen kampt met de beperking dat er onvoldoende woningen zijn voor het aantal gezinnen dat in aanmerking komt.

Er is met andere woorden plaats voor meerdere overheidsmaatregelen inzake huisvesting en die zijn gezien de hoge vraag ook nodig.

Uiteraard moeten we vermijden dat maatregelen met elkaar in concurrentie gaan. Daarom is de selectie van de verschillende parameters voor steun uiterst belangrijk. Ik kan daar echter niet meer over vertellen, aangezien de regering die parameters nog moet uitwerken.

U vreest ervoor dat de huurtoelage een goedkope vorm van sociale huisvesting wordt, met name wat de controle van de overeenstemming met de Huisvestingscode betreft. Dat verbaast mij, want Ecolo was altijd een voorstander van de huurtoelage. Over heel wat punten, waaronder de genoemde controle, zijn nog geen besluiten genomen. In elk geval kan een woning niet worden verhuurd als ze niet aan de normen van de Huisvestingscode beantwoordt.

De huurtoelage mag niet ten koste van andere maatregelen gaan, maar niets wijst erop dat dat zal gebeuren. De studie die ik bij ISIS-Consult bestelde, is bijna klaar. De budgettaire evaluatie is nog niet helemaal rond, omdat het moeilijk was om over bepaalde elementen nauwkeurige cijfers te krijgen.

Het ligt voor de hand dat de SVK's en de gemeenten hun advies kunnen geven in het kader van de nieuwe wetgeving. Dat is trouwens wettelijk zo bepaald. Ik sluit vergaand overleg met een hele reeks actoren ook niet uit.

ISIS-Consult voert de studie uit in nauwe samenwerking met de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW), die vandaag een belangrijke speler inzake huisvesting in Brussel is.

Pour le surplus, une part des logements des AIS (1/3 au maximum) peuvent être loués à des locataires bénéficiant de revenus supérieurs à ceux qui donnent accès au logement social. Le public cible n'est donc pas tout à fait le même que celui de l'allocation-loyer prévue dans la déclaration de politique régionale.

Soulignons que les systèmes d'allocation offrent des avantages qui leur sont propres, en particulier le fait de constituer un droit pour toute personne entrant dans les conditions d'octroi, alors que le système de logements sociaux ou assimilés implique en pratique un rationnement, compte tenu de l'insuffisance du stock disponible par rapport au nombre de ménages remplissant les critères d'accès.

Je pense donc qu'il y a place pour différents types d'actions publiques en matière de logement. Je le développais d'ailleurs la semaine dernière : la demande étant multiple, l'offre et les réponses doivent être plurielles et complémentaires.

Bien entendu, il faut éviter la mise en concurrence d'une mesure avec l'autre. Dans ce cadre, la sélection des différents paramètres de l'aide est importante. Je ne me prononcerai pas à ce stade, car la réflexion doit d'abord être menée à l'échelon du gouvernement. J'ai évoqué des avantages intrinsèques au système des AIS qui, selon moi, contribueront encore à rendre l'outil attractif.

Vous évoquez, dans des termes assez durs, le fait que l'allocation-loyer risque de devenir une sorte de "logement social au rabais" en raison, notamment, des contrôles sur la conformité au Code du logement. Je m'étonne de cette prise de position eu égard aux combats passés de votre parti, notamment en faveur de la création d'une allocation-loyer par mon prédécesseur. Sur de nombreux points, dont celui-là, vous présumez des options qui ne sont pas encore arrêtées. Quoi qu'il en soit, aucun logement ne peut être mis en location s'il ne respecte pas les normes du Code du logement, conformément à son article 5.

Il est évident que les budgets alloués à l'allocation-loyer ne doivent pas porter préjudice aux autres actions. Il n'y a d'ailleurs pas de raison que ce soit le cas. L'étude que j'ai commandée auprès de la société ISIS-Consult est quasiment achevée. L'évaluation budgétaire doit encore être

In artikel 2 van de Huisvestingscode is bepaald welke woningen via een openbare vastgoedoperator of een SVK worden verhuurd, naast de woningen die worden verhuurd via een koper-investeerder in het kader van de stadsvernieuwing door citydev.brussels.

Over de huurtoelage vindt u er niets. Wanneer de Huisvestingscode wordt aangepast, zal ik nagaan of het relevant is om de verhuur met een huurtoelage op te nemen. Ik wil in elk geval vermijden dat de categorieën te complex worden. Een aanpassing mag niet zinloos zijn.

finalisée sur quelques points. L'étude aboutit un peu plus tard que prévu en raison de la difficulté à obtenir des chiffres précis sur une série de données, telles que les profils socio-économiques des bénéficiaires potentiels et les ressources des ménages.

Dans le cadre de l'adoption de la nouvelle législation en la matière, il me paraît évident que des acteurs comme les AIS ou les pouvoirs locaux doivent donner leur avis. Cela est même légalement prévu, puisque tant les AIS, via la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais), que les opérateurs communaux, via l'Association de la ville et des communes de la Région de Bruxelles-Capitale, sont représentés au sein du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL). Et ce dernier est légalement tenu d'être consulté pour rendre un avis sur le projet de texte.

Toutefois, je n'exclus pas, à ce stade, des consultations plus poussées avec une série d'acteurs.

Vous n'êtes d'ailleurs pas sans savoir que l'étude réalisée par Isis-Consult se fait en étroite collaboration avec le RBDH qui représente un acteur très important du logement aujourd'hui à Bruxelles.

Enfin, vous évoquez l'article 2 du Code du logement qui reprend les différentes catégories de logements entrant dans le cadre de la politique régionale de mise à disposition de logements. Sous le volet locatif, sont repris les logements mis en location via un opérateur immobilier public ou une AIS. Est également repris le logement mis en location par un acquéreur investisseur dans le cadre de rénovation urbaine par citydev.brussels.

Ne sont pas reprises dans cette liste les aides du type de l'allocation-loyer. C'était la volonté de mon prédécesseur en 2013. Lors de la modification du code, j'évaluerai s'il est pertinent de modifier cette nomenclature en y intégrant l'allocation-loyer. Je veux éviter à tout prix une trop grande complexité dans les catégories. Si modification il y a, il faudra qu'elle ait une certaine utilité.

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

De voorzitter. - De heer Maron heeft het woord.

M. Alain Maron (Ecolo).- La question n'est pas seulement théorique. En effet, il est clair que si nous généralisons fortement un système d'allocation-loyer avec des montants d'allocation très élevés rendant les logements moins chers dans le marché privé que ceux mis en location par le biais des communes dans le cadre de logements locatifs modérés (encadrés, donc) ou par le biais des AIS, des questions se posent nécessairement concernant l'articulation entre ces politiques.

Cela ne veut pas dire qu'il ne faut pas le faire. Peut-être convient-il de le faire en déterminant précisément le public cible, quelque peu différent de ce qui est prévu au sein de l'accord du gouvernement, et celui des logements modérés pour lequel on peut aller un peu au-delà des plafonds de revenus du logement social.

Précisons toutefois que la très grande majorité (près de 90%) des locataires via AIS sont dans les conditions requises pour le logement social. L'articulation entre ces deux politiques est et reste néanmoins un enjeu.

Je me permets de mettre cela en lumière car lorsque de tels textes sont soumis au Conseil consultatif du logement, certes cette commission consultative travaille et rend des avis qui sont parfois suivis - ce que, j'en suis sûr, vous ferez avec grande attention pour, le cas échéant, intégrer un certain nombre de considérations -, mais compte tenu de l'enjeu particulier dans le cas présent, je crois qu'il serait sans doute intéressant, dans le cadre d'un dispositif d'ampleur tel que l'allocation généralisée, de consulter le conseil en amont pour qu'il examine les moyens d'éviter au maximum des effets de concurrence. S'il est certes possible de les éviter, il n'est pas certain que vous y parviendrez.

(M. Fouad Ahidar, président, reprend place au fauteuil présidentiel)

Je vous entends en ce qui concerne la modification de l'article 2. Je n'ai pas dit qu'il convenait spécialement de le modifier ou qu'il serait pertinent de le faire. Je dis simplement qu'il est déjà difficile pour les gens de s'y retrouver entre les différents dispositifs actuels.

Il est vrai que votre prédécesseur et le gouvernement précédent ont mis en œuvre un

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- Dit is geen puur theoretische kwestie. Als het systeem van een hoge huurtoelage algemeen wordt, worden de woningen op de privémarkt goedkoper dan de woningen die de gemeenten verhuren. De verschillende maatregelen moeten goed op elkaar afgestemd worden.

Daarmee wil ik niet zeggen dat de huurtoelage er niet mag komen, wel dat er een duidelijke afbakening nodig is van het doelpubliek van de huurtoelage, dat licht verschilt van wat binnen het regeerakkoord overeengekomen werd, en dat van de bescheiden woningen, dat een iets hoger inkomen mag hebben dan het doelpubliek van de sociale woningen.

De grote meerderheid van de personen die via een SVK huren, beantwoordt aan de voorwaarden voor een sociale woning. Toch blijft het een uitdaging om die twee facetten van het beleid op elkaar af te stemmen.

U zou er goed aan doen om in het kader van een algemene huurtoelage vooraf de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ARH) te vragen om na te gaan hoe u overlappingen zo veel mogelijk kunt vermijden.

(De heer Fouad Ahidar, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)

Ik heb niet gezegd dat artikel 2 absoluut moet worden aangepast, het enige wat ik beweer is dat de burger nu al moeilijk zijn weg vindt in de verschillende maatregelen.

De vorige regering leverde heel wat inspanningen in verband met huisvesting en dat is een goede zaak, maar de begunstigden moeten ook nog begrijpen hoe het allemaal in zijn werk gaat. Door de maatregelen in categorieën onder te verdelen, maakt u ze voor iedereen begrijpelijk.

grand nombre d'actions en faveur du logement. C'est positif mais encore faut-il que les gens puissent s'y retrouver et comprendre la mécanique. La typologie a au moins le mérite de rendre les choses lisibles, compréhensibles et cohérentes, y compris pour les bénéficiaires.

- *L'incident est clos.*

INTERPELLATION DE M. ARNAUD VERSTRAETE

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

concernant "l'arrivée de réfugiés sur le marché du logement".

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).* - *Le Commissariat général aux réfugiés et aux apatrides (CGRA) a enregistré 35.476 demandes d'asile en 2015, dont 60,7% ont reçu un avis positif. 50,5% des demandeurs ont reçu un statut de réfugié et 10,2% un statut de protection subsidiaire.*

Le nombre de demandes ayant fait l'objet d'un avis positif a encore augmenté en 2016 en raison de l'afflux de réfugiés fuyant une zone de guerre, atteignant un pourcentage de 65%. Une conséquence concrète de ce phénomène est que les réfugiés reconnus doivent se mettre en quête d'un logement. Pour ce faire, ils se rendent principalement dans les villes, en particulier à Bruxelles, où la situation n'est pas particulièrement brillante en matière de logement.

Ce diagnostic a été souvent posé et répété par diverses instances, ministres, secrétaires d'État et organisations de la société civile. Le gouvernement actuel poursuit la mise en œuvre du Plan (régional de) logement et l'alliance habitat, qui avaient été initiés par le gouvernement

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE

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

betreffende "de doorstroming van vluchtelingen naar de woningmarkt".

De voorzitter. - De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen). - In 2015 waren er volgens de cijfers van het Commissariaat-generaal voor de Vluchtelingen en de Staatlozen (CGVS) 35.476 asielaanvragen. Van de aanvragen werd 60,7% positief beoordeeld. De aanvragers kregen een statuut van vluchteling (50,5%) of een subsidiaire beschermingsstatus (10,2%).

In 2016 worden nog meer aanvragen positief beoordeeld. Het percentage loopt op tot 65%. Volgens het Commissariaat-generaal komt dat door de vluchtelingen uit oorlogsgebied die naar ons land komen. Het concrete gevolg is dat erkende vluchtelingen de opvang binnen twee maanden moeten verlaten en op zoek moeten gaan naar een woning.

Erkende vluchtelingen gaan vooral in steden en in het bijzonder in Brussel op zoek naar een woning. Even voor de duidelijkheid: Groen pleit niet voor een prioritaire behandeling van vluchtelingen. We weten echter allemaal dat de situatie op het gebied van huisvesting niet bepaald rooskleurig is in het Brussels Gewest. Er is al een tekort aan sociale

précédent et qui devraient déboucher sur la création de 6.500 logements. Nous espérons qu'il poursuivra également l'expérience pilote en matière d'allocation-loyer et avancera sur le chapitre de l'encadrement des loyers.

Nous sommes trop lents à mettre des solutions en place par rapport à la demande actuelle de logement. La problématique risque de devenir encore plus aiguë puisque, selon les pronostics, Bruxelles devrait prochainement accueillir quelque 10.000 réfugiés reconnus.

Lors d'un débat sur le sujet en séance plénière au mois de septembre, le ministre-président Vervoort a annoncé l'adoption de trois mesures : la première est une cellule de coordination réunissant tous les ministres et secrétaires d'État bruxellois, qui veillera au suivi de la politique régionale en matière d'accueil des demandeurs d'asile.

La deuxième mesure annoncée consiste à épauler davantage les associations qui soutiennent l'intégration via le logement, en particulier les services actifs dans l'accompagnement des réfugiés.

Le ministre-président a également souligné l'importance de l'intégration par le logement dans l'accompagnement des réfugiés. Le logement est un point de départ pour l'acquisition de droits sociaux, la stabilisation de la situation personnelle, la scolarisation des enfants et l'accès à d'autres droits.

La troisième mesure envisagée est la mise en place d'un dispositif d'hébergement temporaire.

Confirmez-vous les estimations concernant la pression présagée sur le marché bruxellois de l'immobilier ?

Les SISF, les CAPS et les communes envoient-ils déjà des signaux en ce sens ?

Une concertation sur cette question est-elle organisée avec les communes, les autorités fédérales et les autres Régions ? Qu'en ressort-il ?

Quels sont les mesures et les budgets envisagés par le gouvernement pour faire face à cette augmentation significative de la demande de

woningen. Er staan namelijk al meer dan 40.000 mensen op de wachtlijst. De huurprijzen op de privémarkt zijn te hoog. Het gevolg is dat te veel Brusselaars bij huisjesmelkers terechtkomen.

Deze diagnose werd al vaker gesteld en uitentreuren herhaald door meerdere instanties, ministers, staatssecretarissen en organisaties van het middenveld. Er wordt gewerkt aan oplossingen, maar we moeten vaststellen dat het niet snel genoeg gaat. De vorige regering heeft vaart gezet achter het Gewestelijk Huisvestingsplan en de alliantie Wonen ingevoerd, die 6.500 woningen moet opleveren. Deze regering werkt verder op basis van die plannen. We zijn benieuwd naar het resultaat. De vorige regering heeft ook een proefproject met huurtoelagen gestart dat hopelijk door deze regering zal worden uitgebreid. Daarbij moeten ook de huurprijzen worden omkaderd.

Rekening houdend met de huidige vraag naar huisvesting boeken we al te weinig vooruitgang. De problematiek zal zich nog scherper stellen in de nabije toekomst. Als de prognoses kloppen, zal Brussel binnenkort immers ongeveer 10.000 erkende vluchtelingen verwelkomen. Los van alle andere kwesties, zoals inburgering en integratie, werk, onderwijs, kinderopvang en woonbegeleiding, is de hamvraag natuurlijk waar we die mensen moeten huisvesten.

In september werd hierover al een debat gevoerd in de plenaire vergadering. Ik verwijs naar het antwoord dat minister-president Vervoort toen gaf. De regering zou aan drie maatregelen werken. Hij zei toen het volgde: 'De uitvoerende organen van het Brussels gewest, de GGC en de Franse Gemeenschapscommissie hebben samen beslist om een coördinatiecél op te richten waarin alle Brusselse ministers en staatssecretarissen vertegenwoordigd zijn. Dat orgaan zal nauw toezien op de uitvoering van het gewestelijke beleid op het vlak van de opvang van asielzoekers.'

Een tweede maatregel bestond erin om meer steun te verstrekken aan verenigingen. Daarover zei de minister-president dat het gewest zijn bevoegdheden moet gebruiken om maatregelen op langere termijn te nemen waarmee het tegemoet kan komen aan behoeften die ontstaan door de aanwezigheid van vluchtelingen op het

logement ? Dans quels délais pouvons-nous espérer en voir les premiers résultats ? Combien de logements cela représente-t-il concrètement ?

grondgebied. Op het vlak van huisvesting zal er meer steun worden gegeven aan verenigingen die maatschappelijke integratie op het gebied van wonen stimuleren, en in het bijzonder aan verenigingen die vluchtelingen begeleiden.

Hij wees er ook op dat integratie via huisvesting centraal staat in de begeleiding van vluchtelingen. Een eerste woning is immers het vertrekpunt om sociale rechten te verwerven en de persoonlijke situatie van vluchtelingen te stabiliseren, zodat ze aan hun nieuwe leven kunnen beginnen. Verder is een woning onmisbaar om kinderen naar school te laten gaan. Een woning is vaak noodzakelijk om toegang te krijgen tot andere rechten. Dat maakt de druk nog groter om tijdig een oplossing te vinden.

Ten slotte sprak minister-president Vervoort ook nog over tijdelijke verblijfsoplossingen. Ik citeer hem in het Frans: 'Ma collègue, Mme Fremault, étudie la mise en place d'un dispositif d'hébergement temporaire chez les citoyens encadrés par des associations d'insertion, par le logement, ou encore, si nécessaire et après analyse, le renforcement des dispositifs d'occupation temporaire. Ces dernières pistes n'en sont encore qu'au stade de l'étude, mais nous explorons le maximum de possibilités pour faire face à la situation des prochains mois.'

Bevestigt u de genoemde schattingen over de bijkomende druk op de Brusselse woningmarkt, of beschikt u over andere cijfers?

Krijgt u vandaag al van de OVM's, de OCMW's en de gemeenten signalen over een toenemende vraag naar huisvesting?

Wordt daarover overleg gepleegd met de gemeenten, de federale overheid en de andere gewesten? Wat is het resultaat van dat overleg?

Welke maatregelen bereidt de regering voor om tegemoet te komen aan de vraag naar huisvesting, die onvermijdelijk aanzienlijk zal stijgen?

Welke bijkomende inspanningen hebt u gepland om met de toenemende woningnood om te gaan? Welke budgetten worden daarvoor uitgetrokken? Op welke termijn kunnen we concrete resultaten verwachten? Om hoeveel extra woningen gaat het?

Discussion

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

Mme Céline Fremault, ministre (*en néerlandais*).- *L'accueil des demandeurs d'asile est une compétence du gouvernement fédéral. La Région, quant à elle, doit mobiliser les moyens nécessaires en vue de garantir un accueil conforme à la dignité humaine des personnes qui bénéficient d'un statut de réfugié reconnu à leur sortie des centres d'accueil.*

(poursuivant en français)

Je n'ai pas pu vérifier les chiffres que vous avancez dans votre interpellation, mais ils sont assez proches des estimations établies par mon équipe au démarrage de la crise de l'asile, il y a plusieurs mois déjà. En outre, les projections réalisées par mon équipe que j'avais déjà publiées en 2015 indiquent que le nombre de personnes ayant obtenu un statut de réfugiés ou de protection subsidiaire va fluctuer autour de 12.000 personnes (hommes, femmes et enfants) par an. Ce calcul part du principe qu'à la sortie d'un centre de Fedasil, environ un tiers des réfugiés ayant obtenu le statut s'établira en Région bruxelloise. Plusieurs indicateurs nous poussent à croire qu'il s'agit d'un calcul de répartition assez réaliste. Ces estimations concordent avec celles produites par les trois fédérations de CPAS en octobre 2015.

Des signaux spécifiques en provenance des SISP, des CPAS ou des communes sur la pression supplémentaire de la crise des réfugiés ne nous sont pas encore parvenus. Nous attendons certains éléments statistiques, comme des indications sur les réfugiés reconnus bénéficiant du revenu d'intégration sociale.

La première estimation en provenance de la section des CPAS de l'Association de la ville et des communes de la Région de Bruxelles-Capitale (AVCB) est de 7.000 réfugiés supplémentaires pour les CPAS en 2016.

Le secrétaire d'État fédéral a rencontré les trois fédérations des CPAS pour avoir un échange sur la crise proprement dite ainsi que pour planifier les sorties des centres. Cette concertation a été menée par M. Borsus, ministre de tutelle des

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister.- In het licht van de massale toestroom van personen die vaak tragische dingen hebben meegemaakt en huisvesting nodig hebben, moeten we ons afvragen waar en hoe die personen onderdak zullen vinden.

De opvang van asielzoekers is een verantwoordelijkheid van de federale regering. Het gewest moet dan ook alleen de hulpmiddelen mobiliseren om een opvang te garanderen die met de menselijke waardigheid van die personen in overeenstemming is, wanneer ze erkend zijn en nadat ze de opvangcentra hebben verlaten.

(verder in het Frans)

Ik heb uw cijfergegevens niet kunnen verifiëren, maar ze liggen niet ver van de ramingen die mijn team gemaakt heeft aan het begin van de asielcrisis. De voorspellingen die ik in 2015 gepubliceerd heb, geven aan dat het aantal personen dat een vluchtelingenstatuut of subsidiaire bescherming verkrijgt rond de 12.000 (mannen, vrouwen en kinderen) per jaar schommelt. Daarbij gaan we ervan uit dat bij de uitstroom uit de centra van Fedasil ongeveer een derde van de personen die asiel krijgen zich in het Brussels Gewest zullen vestigen. Verschillende indicatoren tonen aan dat dat een vrij realistische berekening van de verdeling is. Deze ramingen komen overeen met de ramingen van de drie federaties van OCMW's van oktober 2015.

Wij hebben van OVM's, OCMW's of gemeenten geen specifieke signalen ontvangen als zou de vluchtelingencrisis een bijkomende druk uitoefenen op de Brusselse woningmarkt. Wij wachten nog op een aantal statistische elementen, onder meer in verband met erkende vluchtelingen die een leefloon genieten. De afdeling OCMW's van de Vereniging van Steden en Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (VSGB) heeft het in een eerste raming over 7.000 bijkomende vluchtelingen die in 2016 ten laste van de OCMW's zullen vallen.

De federale staatssecretaris heeft de drie OCMW-

CPAS. Il dit avoir programmé une augmentation des fonds fédéraux.

(poursuivant en néerlandais)

La situation de crise a fait l'objet d'un suivi. Un groupe de travail a été mis sur pied avec les représentants des ministres fédéraux Francken, Jambon et Borsus, et les ministres régionaux Smet, Vervoort et moi-même.

(poursuivant en français)

Les fameuses initiatives locales d'accueil (ILA), qui sont des structures d'accueil au niveau communal, ont été augmentées et financées par les fonds fédéraux.

(poursuivant en néerlandais)

Les autorités fédérales n'ont toutefois pas prévu de marges spécifiques pour soutenir les Régions dans leur politique d'accès au logement des réfugiés reconnus.

(poursuivant en français)

Outre les mesures particulières, il s'agissait d'apporter une solution supplémentaire, spécifique, stable et non temporaire au problème. Dès la mi-août 2015, j'ai convoqué le secteur associatif spécialisé dans l'accompagnement des réfugiés reconnus parce que je voulais immédiatement renforcer leurs actions pour prendre en charge de nouveaux réfugiés reconnus après la sortie des centres d'accueil.

Ce renforcement a consisté en un appui important en moyens humains et en frais de fonctionnement eu égard à l'augmentation prévisible des bénéficiaires. C'est pour cette raison que j'ai débloqué, dès la rentrée 2015, un budget de 500.000 euros pour octroyer une subvention aux six associations suivantes : Convivial, Caritas, Plateforme mineurs en exil, Febul, Mentor-Escale et Synergie 14.

Un éventuel renouvellement de ce soutien à l'issue de l'évaluation du travail et du nombre de personnes concernées sera envisagé au second semestre 2016. Après avoir pris la mesure et travaillé avec les associations concernées, j'ai besoin d'un peu de recul pour examiner comment

federaties ontmoet om de asielcrisis te bespreken en om de uitstroom uit de centra van Fedasil te plannen. De heer Borsus, die het toezicht heeft op de OCMW's, zegt dat hij een verhoging van de federale fondsen plant.

(verder in het Nederlands)

De crisistoestand werd gemonitord en er werd een taskforce opgericht met de vertegenwoordigers van de federale ministers Francken (Asiel), Jambon (Binnenlandse Zaken), en Borsus (OCMW), en de gewestelijke regeringsleden Smet, Vervoort en ikzelf.

(verder in het Frans)

De Lokale Opvanginitiatieven (LOI), de onthaalstructuren op gemeentelijk niveau, werden uitgebreid en gefinancierd door federale fondsen.

(verder in het Nederlands)

De federale overheid heeft echter niet voorzien in specifieke marges voor de steun aan de gewesten inzake toegang tot huisvesting voor erkende vluchtelingen.

(verder in het Frans)

Naast de bijzondere maatregelen moesten er bijkomende, specifieke, stabiele en langdurige oplossingen komen. Daarom heb ik de verenigingssector die gespecialiseerd is in de begeleiding van erkende vluchtelingen geraadpleegd. Ik wou hun bestaande initiatieven nog wat kracht bijzetten om de nieuw erkende vluchtelingen na hun vertrek uit de opvangcentra ten laste te kunnen nemen.

Deze versterking bestond uit een aanzienlijke ondersteuning in menselijke middelen en werkingskosten omwille van de verwachte toename van begunstigden. Daarom heb ik in 2015 een budget van bijna 500.000 euro vrijgemaakt voor subsidies aan de zes volgende verenigingen: Convivial, Caritas, het Platform kinderen op de vlucht, Febul, Mentor Escale en Synergie 14. Na een evaluatie van het werk en het aantal betrokkenen zal ik in de tweede helft van 2016 beslissen of die steunmaatregel zal worden voortgezet.

elles ont pu absorber toute une partie des défis posés à la sortie des centres d'accueil.

Dans le courant de 2016, je devrai évaluer, avec les associations, si l'arrivée était aussi massive qu'attendu au mois d'août, quand je me suis saisie du problème. Le faire très en amont, au moment où on commençait à parler tous les jours de la crise de l'asile, était sans doute indiqué, mais il faut à présent déterminer si nous n'avons pas trop anticipé du point de vue du budget. Ne pas avoir attendu et avoir dégagé un budget dès 2015 était toutefois un signal important à donner.

Pour toute une série d'informations complémentaires, je dois vous renvoyer à Rudi Vervoort, dont le cabinet travaille encore à toute une série de pistes.

Nous avons mis en place un système de monitoring au niveau du secteur du sans-abrisme. Pour le moment, les acteurs de ce secteur ne signalent pas de passage des centres d'accueil Fedasil aux structures d'accueil des sans domicile fixe. L'objectif de ce contrôle est de s'assurer qu'un éventuel phénomène de vases communicants n'annihile toute une partie des efforts consentis. Ce transfert ne s'est donc pas opéré.

Je me suis rendue sur le terrain, auprès de Convivial, avec un groupe de réfugiés politiques, il y a trois ou quatre mois. D'autres visites de ce type sont programmées avec d'autres opérateurs pour établir le bilan des actions de terrain.

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).*- *Vous semblez consciente de l'ampleur sans précédent de ce défi. À circonstances exceptionnelles, mesures exceptionnelles, aurions-nous envie de dire au ministre-président. Ai-je bien compris qu'un budget était prévu pour les associations ?*

Mme Céline Fremault, ministre.- Ce budget a bel et bien été accordé et a déjà permis d'engager toute une série de personnes. Le budget est épuisé, puisque c'est un budget en moyens humains et

In de loop van 2016 zal ik samen met de verenigingen evalueren of de instroom zo massaal was als wat er in augustus werd verwacht. Anticiperen op de asielcrisis was de juiste beslissing, maar nu moeten we nagaan of we niet te veel budget hebben uitgetrokken. Dat we in 2015 al geld hebben vrijgemaakt, blijft echter een belangrijk signaal. Voor alle bijkomende informatie verwijs ik u door naar de heer Vervoort.

Wij volgen de daklozensector en momenteel meldt die geen overgang van de opvangcentra van Fedasil naar de opvangstructuren voor daklozen. Met die controle willen we erover waken dat er geen systeem van communicerende vaten ontstaat dat een deel van de inspanningen teniet doet.

Ik heb enkele maanden geleden de vereniging Convivial bezocht en heb nog meer gelijkaardige bezoeken gepland om een stand van zaken op te maken van de acties op het terrein.

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- U ziet inderdaad in dat dit een uitdaging is van zeldzame omvang. Aan de minister-president zouden wij kunnen zeggen dat uitzonderlijke omstandigheden uitzonderlijke maatregelen vereisen. Heb ik goed begrepen dat er is voorzien in een budget voor de verenigingen?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Het budget is wel degelijk toegewezen en heeft de aanwerving van een heleboel mensen mogelijk gemaakt. Dat het nu uitgeput is, komt*

frais de fonctionnement.

Je dois maintenant évaluer le nombre de personnes qui ont transité par les associations. Combien de personnes les ont-elles sollicitées ? Dans quel cadre ? Combien de personnes pensent-elles encore voir arriver en 2017 ?

Il me faut une évaluation du processus, puis des estimations de ce que les associations pensent nécessaire pour les années à venir.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).*- *Le groupe de travail avec les ministres fédéraux est-il le même que la cellule de coordination évoquée par le ministre-président ?*

Mme Céline Fremault, ministre.- Il s'agit d'un groupe de travail convoqué par le Premier ministre.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).*- *Qu'en est-il de la cellule bruxelloise envisagée par le ministre-président ?*

Mme Céline Fremault, ministre.- Elle concerne les compétences du ministre-président, du ministre Smet et de moi-même. Et puis, il y a toute une coordination au plan régional. Je pense que vous devriez interroger M. Vervoort à ce propos.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).*- *Si vous en faites partie, vous devriez savoir si cette cellule s'est déjà réunie.*

La piste de l'hébergement temporaire, qui a été évoquée par le ministre-président lors du débat sur le logement des réfugiés, a-t-elle déjà débouché sur des éléments concrets ?

doordat het bestemd was voor personeels- en werkingskosten.

Ik moet nu bekijken hoeveel mensen bij de verenigingen aangeklopt hebben en hoeveel mensen ze in 2017 nog verwachten.

Het proces moet geëvalueerd worden en dan moeten de verenigingen noden voor de volgende jaren inschatten.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- De taskforce met de federale ministers waarnaar u verwijst, is dat dezelfde als de coördinatiecél waarover de minister-president het had, of is dat weer iets anders waar ik de minister-president een vraag over moet stellen?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Het is een werkgroep van de eerste minister.*

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ok, maar hoe zit het met de Brusselse cel die de minister-president in het vooruitzicht had gesteld?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Die heeft betrekking op de bevoegdheden van de minister-president, minister Smet en mezelf. Verder is er nog de gewestelijke coördinatie, waarover u best de heer Vervoort vragen kunt stellen.*

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Als u er deel van uitmaakt, dan zult u ook wel weten of deze cel al is bijeengekomen.

Ik had ook een vraag gesteld over de initiatieven rond het tijdelijke gebruik die u had aangekondigd. In de context van uitzonderlijke maatregelen is dat een interessant denkspoor. De minister-president, die als enige antwoordde in naam van de regering tijdens het debat over de huisvesting van vluchtelingen, stelde dat u de optie van een tijdelijke oplossing zou bestuderen. Heeft dat al iets concreets opgeleverd?

Mme Céline Fremault, ministre.- Non. Les solutions temporaires ont été activées au moment où les choses nous ont frappé de plein fouet, en 2015. Nous sommes maintenant en contact constant avec des associations spécialisées pour suivre l'évolution de la situation et mettre en place un système d'accompagnement et de suivi sur le long terme pour 2016. Pour les mesures temporaires, nous avons eu, d'une certaine manière, la chance de pouvoir dégager très rapidement un budget de 500.000 euros.

M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).- *N'est-il pas étonnant que les CPAS n'enregistrent aucune augmentation des demandes ? Où ces réfugiés sont-ils donc allés ?*

Mme Céline Fremault, ministre.- Comme je vous l'ai dit, nous avons crain, à un moment donné, qu'il y ait un basculement entre les structures d'accueil de type Fedasil et celles qui hébergent les SDF. Cela ne s'est pas produit.

Maintenant, vous me demandez où sont les gens et je viens de vous dire que comptais faire une évaluation avec les opérateurs. Ceux-ci pourront me dire, sur la base des budgets que je leur ai attribués, combien de demandeurs d'asile sont passés par chez eux. Ils pourront aussi décrire la trajectoire "classique" suivie par les réfugiés et préciser le temps qu'il a fallu pour leur trouver un logement, le type de secteur qui a pu les accueillir, etc.

En ces matières, on dispose déjà de toute une série de réponses, comme en témoigne l'interview de Caritas parue il y a quelques jours.

Il ne convenait pas d'ennuyer les associations en exigeant des rapports d'évaluation dès le mois de janvier 2016, mais il était important de leur donner les moyens financiers et humains pour faire face à la situation.

Je suis en contact constant avec les associations, je leur rends visite, et il est prévu que l'on procède ensemble à une évaluation. Je ne vais pas leur demander de m'envoyer un mail par jour pour me dire combien de personnes elles ont vues. Elles sont composées de professionnels expérimentés...

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Neen. De tijdelijke oplossingen zijn er gekomen toen we in 2015 te maken kregen met een overrompeling. Nu houden we permanent contact met de gespecialiseerde organisaties om op de hoogte te blijven en een begeleidings- en follow-upsysteem op lange termijn uit te werken. Voor tijdelijke maatregelen konden we gelukkig heel snel 500.000 euro vrijmaken.*

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Is het niet verrassend dat de OCMWs maar weinig bijkomende aanvragen krijgen? Waar zijn die vluchtelingen dan naartoe?

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Zoals ik u zei, vreesden we dat er een verschuiving van Fedasil naar de daklozenopvang zou plaatsvinden, maar dat is niet gebeurd.*

Nu vraagt u me waar die mensen zijn en ik zeg u net dat ik dat wil bekijken met mensen uit de praktijk. Die zullen me op basis van de toegekende budgetten kunnen zeggen hoeveel asielzoekers ze over de vloer kregen. Ze kunnen ook het klassieke vluchtelingentraject beschrijven en berekenen hoe lang het geduurd heeft voor ze een woning vinden, in welke sector ze terechtkonden, enzovoort. We hebben al een heleboel informatie daarover, zoals blijkt uit het interview van Caritas dat enkele dagen geleden verscheen.

Het was niet aangewezen om van bij het begin van het jaar evaluatierapporten van de organisaties te eisen, maar ze moesten wel de financiële middelen en medewerkers krijgen om de situatie aan te kunnen. Ik heb permanent contact met de organisaties en we zullen samen het proces evalueren.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).*- *Ce n'est pas non plus ce que je vous demande. Ce qui importe avant tout aujourd'hui, c'est de relever au mieux ce nouveau défi.*

- *L'incident est clos.*

INTERPELLATION DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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

concernant "les mutations au sein des
SISP".

INTERPELLATION JOINTE DE MME FATOUMATA SIDIBÉ,

concernant "les mutations obligatoires
pour les locataires occupant un logement
dit 'suradapté' ".

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

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Depuis de nombreuses années, la question de la mutation au sein des sociétés immobilières de service public (SISP) fait l'objet de préoccupations au sein de cette commission. Malgré des modifications lors de la réforme du Code du logement, les mutations, même obligatoires, ne sont pas évidentes à mettre en œuvre.

Nous avons récemment pu lire dans un article qu'il y aurait 9.442 chambres sous-occupées à Bruxelles. Or, nous savons que si la demande est très forte pour le logement social, elle l'est d'autant plus pour les grands logements au sein de ce parc social, puisqu'ils sont plus rares que les logements plus petits.

Bien entendu, afin que les mutations soient possibles, il faut pouvoir offrir par ailleurs des logements plus petits et adaptés à la typologie de

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Voor alle duidelijkheid, daar vraag ik ook niet om. Op dit moment komt het er inderdaad op aan om zo goed mogelijk om te gaan met deze nieuwe uitdaging. We komen hier zeker nog op terug.

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "de mutaties binnen de
OVM's".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN MEVROUW FATOUMATA SIDIBÉ,

betreffende "de verplichte verhuizing van
de huurders die een te grote woning
betrekken".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).*- *We hebben het in deze commissie al meermaals gehad over verplichte verhuizingen van huurders bij openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). Ondanks de hervorming van de Huisvestingscode blijft het moeilijk om die verhuizingen in de praktijk te brengen.*

Onlangs verscheen er een artikel waarin stond dat 9.442 slaapkamers in Brusselse sociale woningen niet zouden worden gebruikt. Er is echter veel vraag naar sociale huisvesting en nog meer naar grote sociale woningen, want die zijn schaarser.

Verhuizingen zijn maar mogelijk als er kleine, beter aangepaste sociale woningen beschikbaar zijn. Helaas is dat blijkbaar niet altijd het geval, met name door de verplichting om een gezin een andere sociale woning te geven die niet verder

certains foyers. Malheureusement, il semblerait que ce ne soit pas toujours possible, notamment à cause de l'obligation de relogement dans un rayon de cinq kilomètres. Les chambres inoccupées représentent, par ailleurs, des charges financières pour le ménage occupant.

Nous devons faciliter les mutations et les encourager. Optimiser les moyens des pouvoirs publics et faire en sorte que les logements correspondent le plus possible à la composition des ménages est un objectif à poursuivre, d'autant que cela a un impact direct sur la qualité de vie et le bien-être.

Je rappelle au passage qu'il fut un temps où le logement social jouait le rôle d'ascenseur social pour de nombreux Bruxellois. Aujourd'hui, force est de constater que celui-ci est en panne. Nous devons rénover et construire le plus vite possible.

Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté, le 1er janvier 2015, quel constat dressez-vous à propos de ces mutations rendues obligatoires ? Combien de mutations obligatoires ont-elles été réalisées ? Au niveau du parc social bruxellois, combien de mutations n'ont-elles pas pu avoir lieu par manque de logements adaptés ?

Comment s'est déroulé le travail d'accompagnement des SISP envers les occupants ? Lors d'une précédente interpellation, vous évoquiez la possibilité de mesures transitoires. Qu'en est-il ?

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

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI). - Le nouveau Code du logement adopté par notre parlement en 2013 a institué le principe des mutations obligatoires au sein des SISP. Plus récemment, l'arrêté du 6 novembre 2014 prévoit l'obligation de mutation vers un logement plus adapté à la taille du ménage.

Pour rappel, sont concernés par cette mesure, les ménages occupant un logement comportant au moins deux chambres excédentaires par rapport à la composition actuelle du foyer. En contrepartie, et dans la mesure de ses disponibilités, la SISP propose un nouveau logement de confort

dan vijf kilometer weg is. Sociale huurders die een te grote woning betrekken, betalen daar trouwens ook voor.

We moeten het eenvoudiger maken voor sociale huurders om te verhuizen en verhuizingen ook aanmoedigen. We moeten ervoor zorgen dat de woningen zo goed mogelijk beantwoorden aan de gezinssamenstelling, niet het minst omdat dat een rechtstreekse invloed heeft op de levenskwaliteit en het welzijn.

Ooit was sociale huisvesting bevorderlijk voor de sociale mobiliteit van talloze Brusselaars. Nu is dat niet meer het geval. Daar moeten we dringend wat aan doen.

Wat zijn uw bevindingen over de verplichte verhuizingen sinds de hervorming van de Huisvestingscode op 1 januari 2015 van kracht werd? Hoeveel van die verplichte verhuizingen hebben tot nu toe plaatsgevonden? Hoeveel konden er niet doorgaan omdat er geen geschikte woning beschikbaar was?

Hoe begeleiden de OVM's bewoners? Tijdens een eerdere interpellatie had u het over overgangsmaatregelen. Hoe zit het daarmee?

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

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).* - *Met de nieuwe Huisvestingscode wordt het principe van verplichte verhuizingen bij OVM's ingevoerd. Het besluit van 6 november 2014 betreft de verplichte verhuizing naar een woning die overeenstemt met de grootte van het gezin.*

De maatregel betreft gezinnen met een sociale woning waarvan ten minste twee slaapkamers niet gebruikt worden. De OVM biedt in zo'n geval een nieuwe woning aan met vergelijkbaar comfort binnen een straal van vijf kilometer of in dezelfde gemeente. De huurprijs mag niet meer dan 15%

semblable dans un rayon de cinq kilomètres ou dans la même commune. Il faut que le loyer ne dépasse pas l'ancien de plus de 15%.

Cette mesure s'accompagne aussi de conditions. En cas de refus du locataire, la SISP pourra mettre fin au bail, moyennant un préavis de six mois qui prend cours le premier jour du mois qui suit celui de sa notification. Si les personnes ainsi mutées sont âgées d'au moins 65 ans ou sont handicapées, elles bénéficient d'une priorité pour l'attribution des logements nouvellement construits au sein de leur SISP. Une exception est prévue pour les personnes âgées de plus de 70 ans.

Les SISP doivent communiquer un plan pluriannuel de mutations à la SLRB. Le font-elles toutes ?

La nouvelle définition du logement adapté prévoit, entre autres, une chambre supplémentaire par enfant. Toutefois, pour deux enfants du même sexe ayant moins de dix-huit ans ou pour deux enfants de sexe différent ayant tous deux moins de douze ans, elle prévoit une chambre seulement, pour autant qu'ils ne soient pas reconnus comme personnes handicapées.

Les modifications apportées à cette définition, et qui portaient sur les âges des enfants en fonction de leur sexe, sont entrées en vigueur le 1er janvier 2015. Je ne m'oppose pas au principe des mutations. On sait que la crise actuelle du logement et la pénurie de logements sociaux imposent une gestion nouvelle et cohérente du parc locatif public.

Cependant, il faut garder à l'esprit les conséquences importantes de ces mutations. Ces dernières sont d'une violence insoutenable pour toute une série de personnes, notamment celles entrées il y a très longtemps comme coopérateurs et qui n'avaient pas prévu un changement de législation. Il s'agit d'un véritable arrachement. Ces personnes aspirent à vivre tranquillement leurs vieux jours dans ces mêmes lieux. On sait que pour beaucoup, avec l'âge, elles vont devoir renoncer à leur logement pour entrer en institution.

Il est donc difficile de ne pas défendre la cause de ces personnes. Elles ont longtemps vécu dans un logement social, devenu un véritable lieu de vie, et

hoger liggen.

Als de huurder weigert te verhuizen, kan de OVM het huurcontract beëindigen met een opzegperiode die loopt van de eerste dag van de maand volgend op de kennisgeving. Als de mensen die moeten verhuizen ouder dan 65 jaar of gehandicapt zijn, genieten ze voorrang bij de toekenning van recent gebouwde woningen van hun OVM. Er geldt een uitzondering voor mensen die ouder zijn dan 70 jaar: zij moeten niet verplicht verhuizen.

Moeten de OVM's bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een meerjarenplan indienen voor de verhuizingen? Doen ze dat ook allemaal?

Krachtens de nieuwe definitie van aangepaste huisvesting hebben sociale huurders vaak recht op een extra slaapkamer per kind. Voor twee kinderen van hetzelfde geslacht die jonger zijn dan achttien of voor twee kinderen van verschillend geslacht die jonger zijn dan twaalf volstaat echter één kamer, op voorwaarde dat de kinderen niet gehandicapt zijn.

De wijzigingen in verband met de leeftijd en het geslacht van de kinderen zijn van kracht sinds 1 januari 2015. Ik ben niet tegen het principe van gedwongen verhuizingen omdat we door het tekort aan sociale woningen wel verplicht zijn om er anders mee om te gaan.

Toch mogen we de consequenties van zo'n verhuizing niet uit het oog verliezen. Ze zijn immers erg traumatiserend voor een heleboel mensen die lang geleden als lid van een woningcoöperatie inhuisden en dachten dat ze hun oude dag in hun vertrouwde omgeving zouden kunnen doorbrengen. We kunnen mensen die jarenlang dezelfde sociale woning betrekken, niet in de steek laten door de regels bruusk te veranderen. Het is goed dat we aangepaste woningen willen aanbieden, maar de gedwongen verhuizing van oudere sociale huurders vind ik een buitensporige maatregel.

De verhuizingen roepen natuurlijk talloze vragen op. Zo hadden we het eerder al over de beperkte beschikbaarheid van kleine woningen. Bovendien neem ik aan dat sociale huurders vaak verzet aantekenen tegen gedwongen verhuizingen. Dat zal wellicht vertraging veroorzaken.

ont vu les règles changer brusquement en cours de route, torpillant ainsi leurs espoirs d'y couler leurs vieux jours.

Il y a chez elles une grande souffrance, même si le logement proposé est de meilleure qualité. Si l'ambition d'offrir des logements adaptés est légitime, l'expulsion forcée de seniors semble disproportionnée au regard des objectifs poursuivis.

De nombreuses questions se posent évidemment par rapport aux mutations en général. On a notamment parlé de petits logements et la question de la disponibilité se pose bien entendu. Par ailleurs, j'imagine qu'une vague de contestations importante émane des locataires par rapport à ces mutations et que se pose également la question des délais de celles-ci. J'en viens donc à mes questions.

Quel est le nombre de logements suradaptés à la composition des ménages à Bruxelles en 2016 ? À combien s'élève le nombre de chambres vides dans le logement social ? Il est à noter également la différence entre chambre excédentaire et logement suradapté. Que pouvez-vous nous donner comme informations à ce sujet ?

Quel est l'état des lieux des mutations au sein des SISP ? Quelles sont les SISP concernées ? Disposons-nous de données récentes concernant les refus ? Comment les locataires ont-ils été informés de cette réforme ?

Des mutations volontaires ont-elles été enregistrées ? Qu'en est-il des locataires qui ne coopèrent pas sur le terrain ? Par ailleurs, quelles sont les conclusions qui peuvent être tirées des nouvelles dispositions en vigueur depuis janvier 2015 ?

Une enquête auprès du secteur est-elle prévue ou a-t-elle été réalisée afin d'évaluer la pertinence des mesures ? Combien de ménages sont-ils concernés par cette mesure ? Parmi ceux-ci, combien se situent dans la tranche d'âge de 65 à 70 ans ?

Par ailleurs, le critère des cinq kilomètres est-il réaliste, notamment avec la fusion des SISP ? Qu'en est-il des locataires qui sont présents depuis très longtemps et qui sont malmenés par cette disposition qui n'existait pas auparavant ? Peut-on

Hoeveel sociale woningen in Brussel zijn momenteel te groot in verhouding tot het aantal mensen dat er woont? Hoeveel lege slaapkamers zijn er in totaal? Er is trouwens een verschil tussen een woning met overtollige kamers en een te grote woning. Kunt u daar meer over vertellen?

Hoe zit het met de verhuizingen bij de OVM's? Over welke OVM's gaat het? Is er recente informatie over weigeringen om te verhuizen? Hoe werden huurders ingelicht over de hervorming?

Hebben er vrijwillige verhuizingen plaatsgevonden? Hoe zit het met huurders die niet meewerken? Welke conclusies trekt u uit de invoering van de nieuwe bepalingen in januari 2015?

Komt er een studie om de maatregelen te beoordelen? Hoeveel gezinnen krijgen ermee te maken? Hoeveel van die gezinnen hebben gezinsleden van 65 tot 70 jaar?

Is het wel realistisch om mensen gedwongen te laten verhuizen binnen een straal van vijf kilometer? Hoe zit het met huurders die al erg lang een woning betrekken en nu te maken krijgen met een regel over gedwongen verhuizingen die vroeger niet bestond? Komt er een overgangsregeling voor hen?

Welke problemen doen zich voor bij de verhuizingen? Ik heb ook vragen over de Huisvestingscode. Een huurcontract dat inging voor januari 2013 had een onbepaalde duur. Blijft die onbepaalde duur behouden als een huurder een te grote woning heeft volgens zijn gezinssamenstelling?

envisager un statut transitoire spécial pour ceux-ci ?

De manière générale, quelles sont les difficultés concernant la mise en œuvre des mutations ? Je m'interroge également par rapport au Code du logement. Le bail actuel pris avant janvier 2013 l'était pour une durée indéterminée. Cela signifie-t-il que lorsqu'un locataire dispose d'un logement suradapté à la composition du ménage, on peut le contraindre à accepter un logement conforme aux règles en vigueur, sachant que le critère des sanctions financières est aussi valable ?

Discussion conjointe

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

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- L'expérience passée nous a permis de constater que, jadis, bon nombre de gestionnaires de SISP avaient des difficultés à respecter cette disposition, pourtant prévue dans le Code du logement depuis 2004. Avez-vous des informations sur les nouvelles dispositions prises ? Par exemple, la modification de l'âge des enfants par rapport à ce qu'on appelle un logement adapté a certainement déjà commencé à donner des résultats. Je vous félicite d'avoir mis cette disposition en route.

À la différence de Mme Sidibé, qui s'occupe peut-être davantage de personnes fragilisées occupant des logements devenus surdimensionnés par rapport à leurs besoins, je m'intéresse plutôt à la dimension apportée par M. Ouriaghli : y a-t-il encore, comme on en a connu jadis, des SISP récalcitrantes quant à l'application de cette disposition, qui pourrait pourtant être une solution au problème des nombreuses listes d'attente ? Une évaluation de cette disposition avait été évoquée. A-t-elle été faite ?

Nous avons été félicités à l'occasion des événements de la société de logement social de Charleroi et de tout ce qu'on a connu en Région wallonne, parce que nous avons déjà pris de l'avance par rapport aux logements sociaux en Wallonie. Cela ne nous empêche cependant pas de rester attentifs à la perfectibilité de notre dispositif. Ce n'est pas parce que nous avons échappé à tous ces scandales par le passé que nous

Samengevoegde bespreking

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

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) (in het Frans).- *De ervaring leert ons dat nogal wat beheerders van OVM's problemen hadden om de regels over verhuizingen toe te passen, ook al stonden die al sinds 2004 in de Huisvestingscode. Beschikt u over informatie over de nieuwe bepalingen? Het is goed dat de gewijzigde regels over het aantal slaapkamers waarop sociale huurders recht hebben op grond van de leeftijd van hun kinderen al resultaten beginnen op te leveren.*

Ik sluit me aan bij de heer Ouriaghli. Zijn er nog steeds OVM's die zich weigerachtig opstellen inzake de regels over verhuizingen, hoewel die kunnen bijdragen tot een oplossing voor de lange wachtlijsten in de sociale huisvesting? Werden de nieuwe regels geëvalueerd?

We hebben een zeker voorsprong ten opzichte van de Waalse sociale huisvesting. Dat mag ons er echter niet van weerhouden om onze regeling nog bij te schaven. Het is niet omdat we aan schandalen in de sector van de sociale huisvesting zijn ontsnapt, dat we geen werk meer moeten maken van verbeteringen. Volgens mij moet er dringend worden opgetreden tegen de directeurs van de OVM's die de gewestelijke maatregelen niet willen toepassen.

ne pouvons pas nous donner pour objectif de continuer à améliorer les choses.

Je suis donc impatient de savoir si vous avez des éléments. Je ne les exige pas sur-le-champ, mais je pense que vous les avez déjà en partie évoqués lors de la commission précédente. Personnellement, je suis plutôt à la poursuite des directeurs de SISP récalcitrants dans l'application des mesures régionales !

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

Mme Céline Fremault, ministre. - Il est indéniable que la question des mutations des locataires constitue l'une des clés de la réussite pour les sociétés immobilières en ce qu'elle vise l'occupation de logements adaptés à la composition des ménages.

Pour y parvenir, nous comptons tous sur les premiers effets des nouvelles mesures apportées par la réforme du Code du logement. Ces mesures sont incitatives, lorsqu'il s'agit de logements suroccupés présentant une chambre excédentaire, mais elles peuvent se révéler contraignantes pour les ménages qui occupent un logement suradapté présentant deux chambres excédentaires.

Elles trouvent aussi à s'appliquer dans le contexte des dispositions de l'arrêté dit locatif de 1996 - il définit la notion de logement adapté au sein du secteur -, pour lesquelles certaines modifications ont eu un impact sur le nombre de mutations observées en 2015. Je relève d'emblée qu'avec 492 mutations enregistrées, 2015 ne fut pas un bon cru sur le plan des mutations, considérant la baisse observée par rapport à 2014, qui en comptait 615.

Il convient toutefois de rester optimiste quant à la mise en œuvre opérationnelle des plans de mutation des SISP qui devraient, pour bon nombre d'entre eux, produire leurs effets à partir de 2016. J'y reviendrai.

Avant d'en venir à vos questions, il me semble utile de rappeler le contexte des évolutions législatives qui se sont succédé sur une période assez courte. Dans un même temps, le secteur reste mobilisé par la dynamique des fusions, qui obligent les nouvelles entités à se réorganiser et à

De voorzitter. - Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans). - *De verhuizing van huurders is zeer belangrijk voor vastgoedmaatschappijen om hun woningaanbod goed te kunnen beheren.*

De hervorming van de Huisvestingscode voorziet in een aantal stimulansen om te verhuizen als er een slaapkamer leegstaat, maar gezinnen kunnen ook worden gedwongen om te verhuizen als ze een woning met twee ongebruikte slaapkamers betrekken.

De maatregelen worden ook toegepast in de context van het zogenaamde huurbesluit van 1996, waarvan een aantal wijzigingen gevolgen hadden voor het aantal verhuizingen in 2015. Dat waren er immers maar 492, tegenover 615 in 2014. We moeten echter optimistisch blijven over de verhuizingsplannen van de OVM's die vanaf dit jaar concrete resultaten zullen opleveren.

Vooraleer uw vragen te beantwoorden, licht ik even toe hoe snel de wetgeving op korte tijd geëvolueerd is. Tegelijkertijd vinden er fusies plaats in de sector van de sociale huisvesting, wat gepaard gaat met reorganisaties en het ontstaan van een gemeenschappelijke beheerscultuur.

De wijzigingen van 2014 en 2015 hadden betrekking op de definitie van een aangepaste woning. Daarbij werd rekening gehouden met de gezinssamenstelling en de leeftijd en het geslacht van de kinderen om het aantal benodigde slaapkamers te bepalen.

Het eerste wijzigingsbesluit van eind 2014 kwam er nadat de OVM's huurders hadden geïnformeerd over de huurprijzen die vanaf 1 januari 2015

progressivement mettre en place une culture commune de gestion. Vous comprendrez par la suite que le cumul de ces facteurs ne fut pas toujours de nature à favoriser les mutations en 2015.

Je rappelle que les modifications apportées en 2014 et 2015 ont notamment concerné la définition du logement adapté, visant la composition des ménages, en jouant sur l'âge des enfants en regard de leur sexe. Il convient de resituer les conséquences de ces modifications sur le processus des mutations.

L'entrée en vigueur d'un premier arrêté modificatif, adopté fin 2014, est intervenue après que les SISP eurent transmis à leurs ménages locataires leurs données pour les nouveaux loyers applicables au 1er janvier 2015, ce qui a clairement posé problème dans le secteur. Pour une part importante des sociétés, en effet, il était trop tard pour adapter le programme informatique pour les locations 2015. Elles se sont donc vues dans l'impossibilité technique d'opérer les adaptations utiles dans des délais raisonnables.

Entre-temps, la question de l'âge et du sexe des enfants occupant une chambre commune a refait débat et a nécessité la modification des règles adoptées en 2014, cela en veillant à intégrer des mesures transitoires destinées aux locataires en place avant le 1er janvier 2015, ce qui fut consacré dans l'arrêté du 17 septembre 2015 entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Ces modifications successives ont induit la nécessité d'adopter une circulaire en janvier 2015, invitant les SISP au gel provisoire des nouvelles règles en matière de mutations dans l'attente de l'entrée en vigueur des clarifications précitées. Sans cette mesure, des locataires auraient, du jour au lendemain, perdu leur droit à la limitation de leur loyer en regard de leurs revenus, du fait qu'aucune mesure transitoire n'avait été prise à leur égard.

Les mesures transitoires concernent les locataires entrés dans une société avant le 1er janvier 2015, pour lesquels la notion de logement adapté répond à la norme en vigueur jusqu'à la fin 2014. Ces locataires sont donc protégés en termes de mutations et de calcul de loyer, pour autant que leur composition de ménage réponde à la notion

zouden gelden. Dat leverde voor een aantal van de maatschappijen problemen op omdat de wijziging te laat kwam om hun computerprogramma's aan te passen.

Intussen werd er opnieuw gediscussieerd welke kinderen een slaapkamer kunnen delen, op grond van hun leeftijd en geslacht. Dat leidde tot een wijziging van de regels van 2015 en overgangsmaatregelen voor huurders die voor 1 januari 2015 een woning betrokken.

De opeenvolgende wijzigingen leidden in 2015 tot een rondzendbrief waarmee de OVM's werd verzocht om de nieuwe verhuizingsregels nog niet toe te passen in afwachting van verduidelijking. Anders zouden huurders namelijk van de ene dag op de andere hun recht op een aangepaste huurprijs verliezen omdat er geen overgangsmaatregelen voor hen getroffen waren.

De overgangsmaatregelen gelden voor huurders die al van voor 1 januari 2015 een sociale woning betrekken die volgens de normen van voor 2015 aangepast was aan hun gezinssamenstelling. Zulke huurders hoeven niet te verhuizen en hun huurprijs wordt evenmin aangepast, op voorwaarde dat ze twee kinderen van hetzelfde geslacht hebben die jonger zijn dan twaalf, of twee kinderen met een verschillend geslacht die jonger zijn dan negen, en die samen een slaapkamer delen. De regel is nu duidelijk voor iedereen en wordt vanaf 2016 toegepast, zowel voor verhuizingen als voor de herberekening van de huurprijs in geval van overbezetting.

De gewijzigde definitie van een aangepaste woning geldt nog maar sinds vorig jaar. Het is dus te vroeg om al de balans te maken van het verhuizingsplan. Daarom kan ik een aantal van uw vragen voorlopig niet beantwoorden.

Bovendien was 2015 een jaar waarin veel OVM's een fusie voorbereidden, waardoor het verhuizingsbeleid enigszins op de achtergrond kwam te staan. Toch pasten een aantal OVM's de nieuwe regels van de Huisvestingscode al toe, zodat een aantal gezinnen met twee overvloedige slaapkamers moest verhuizen. Zo waren ver vorig jaar 36 gedwongen verhuizingen, of zo'n 7% van het totale aantal verhuizingen.

Door de fusies krijgen veel van de OVM's te

d'occupation de deux enfants de même sexe jusqu'à douze ans dans une chambre commune, et de sexes différents jusqu'à neuf ans. La règle est désormais claire pour tout le monde et elle trouvera à s'appliquer dès 2016, tant en matière de mutations que de calcul du loyer en cas de suroccupation du logement.

L'évolution de la définition du logement adapté de 2015 ne me permet pas encore de faire un réel bilan de l'efficacité des plans de mutations, raison pour laquelle certaines de vos questions ne trouveront pas de réponses probantes aujourd'hui.

Un autre élément à ne pas négliger est que 2015 fut une année où beaucoup de SISP ont été occupées par leur fusion. La politique de mutations qui, en quelque sorte a été gelée, n'a pas été mise à l'avant-plan. Quelques-unes ont cependant mis en application les dispositions du Code du logement et certains ménages avec deux chambres excédentaires ont dû libérer leur logement. Nous relevons à cet égard quelque 36 mutations contraignantes opérées en 2015, soit 7% des mutations enregistrées.

Avec les fusions, bon nombre de SISP sont en pleine restructuration et nous devons tenir compte du fait que l'impact d'un plan de mutation se joue à différents niveaux et ne concerne pas seulement la gestion locative. Outre l'impact financier que peut avoir un plan de mutation, l'implication de tous les organes de gestion de la société, ainsi que de tous les services de la société, est un facteur clé de succès.

Le plan de mutation apparaît donc comme un axe de gestion transversale et central dans la politique locative et de développement des SISP. En plus de garantir une utilisation optimale des logements, il peut être utilisé comme un instrument de gestion du patrimoine en termes de rénovation, ce qui est le premier métier d'une SISP.

Mais cette gestion ne se limite pas aux rénovations. Le suivi social est aussi très important : accompagnement et information des locataires. On s'aperçoit aussi que les modes de communication diffèrent selon les SISP. Certaines informent leurs locataires par courrier, d'autres sollicitent la collaboration de leurs travailleurs sociaux pour des visites à domicile ou privilégient des réunions d'information collectives.

maken met een reorganisatie en we mogen niet vergeten dat het verhuizingsplan niet alleen een impact heeft op het beheer van huurpanden. De betrokkenheid van alle verantwoordelijken en diensten van de OVM is van doorslaggevend belang om er een succes van te maken.

Het verhuizingsplan is dus een essentieel beheersinstrument in het huur- en ontwikkelingsbeleid van de OVM's. Het moet tot een optimaal gebruik van de woningen leiden en kan dienen om vastgoed te renoveren.

Het beheer is echter niet beperkt tot renovatie van sociale woningen. Sociale begeleiding is ook zeer belangrijk. We merken dat de OVM's elk hun eigen manier van communiceren hebben. Sommige informeren huurders per brief, andere sturen sociale medewerkers op huisbezoek of beleggen collectieve informatievergaderingen.

Ik heb de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) gevraagd om de sector te informeren over de noodzaak van efficiënte begeleiding en informatieverstrekking.

Of een OVM een verhuizing kan of moet organiseren, hangt natuurlijk af van wat er beschikbaar is. In geval van een gedwongen verhuizing moeten ze een woonst met soortgelijk comfort aanbieden in dezelfde gemeente of binnen een straal van vijf kilometer. Daar komt nog bij dat de nieuwe huurprijs maximaal 15% hoger mag zijn.

Ook de nodige tijd en het budget om een woning op te kalefateren zijn belangrijke factoren. Soms zijn er zware renovatiewerken nodig, bijvoorbeeld als de badkamer aan vervanging toe is.

Tot slot mogen we niet vergeten dat sociale huurders die 70 jaar of ouder zijn, niet kunnen worden gedwongen om te verhuizen. Meer dan de helft van de gezinnen die een te grote sociale woning betrekken, tellen leden die ouder zijn dan 70 jaar.

Of een woning al dan niet aangepast is, heeft niet enkel te maken met de beschikbaarheid van een woningtype. Er wordt ook rekening gehouden met criteria als comfort, ligging en huurprijs, waardoor de mogelijkheden van de OVM's beperkt zijn. We zullen de pertinentie van

J'ai d'ailleurs demandé à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) de relayer auprès du secteur la nécessité de mettre en place des pratiques efficaces d'accompagnement et d'information des locataires.

Quels sont les facteurs essentiels qui ne sont pas de nature à favoriser les mutations ? Le fait que la SISP puisse ou doive, selon les cas, procéder à une mutation dans la mesure de ses disponibilités est un élément déterminant. Je rappelle que celle-ci doit être en mesure de proposer un logement qui offre un confort semblable et qui est situé dans la même commune ou dans un rayon de cinq kilomètres. À cela s'ajoute le fait que le nouveau loyer ne peut dépasser de plus de 15% le loyer précédent.

Le délai et le budget nécessaires à la remise en état d'un logement qui, une fois libéré, doit être remis aux normes, sont aussi des facteurs importants. Cela signifie que certaines libérations nécessitent de lourdes rénovations si les surfaces des pièces habitables ne sont plus aux normes ou si une salle de bain doit être aménagée, par exemple.

Enfin, il ne faut pas oublier les locataires que le Code protège en raison de leur âge (70 ans) et qui représentent plus de la moitié (55%) des ménages occupant un logement suradapté. C'est énorme !

M. Ouriaghli, la notion de logement adapté ne se résume pas à la disponibilité du type de logement. Entrent également en ligne de compte des critères de confort, de situation et de loyer, ce qui limite les possibilités des SISP. Aussi, nous veillerons à réévaluer la pertinence de certains critères, tels que celui des cinq kilomètres, eu égard aux effets des fusions, mais aussi celui de l'offre des SISP en tant que telle.

Notons que les SISP sont tenues de communiquer sur leurs intentions et de se fixer un objectif en matière d'attributions prioritaires. Lorsqu'un logement est disponible, les SISP sont tenues de l'affecter prioritairement à des locataires occupant des logements suradaptés, sous-occupés et sur-occupés.

Cette enquête nous permettra également d'en savoir plus sur les réalités auxquelles sont confrontées les SISP. Elle sera utile dans le cadre

bepaalde criteria opnieuw bekijken in het licht van de fusies, maar ook van het woningaanbod van elke OVM op zich.

De OVM's moeten hun intenties kenbaar maken en doelstellingen inzake prioritaire toekenningen vastleggen. Als er een woning beschikbaar wordt, moeten de OVM's die in de eerste plaats toekennen aan huurders van een bovenmatige, onder- of overbezette woning.

Het onderzoek zal ons meer leren over de praktijken waarmee de OVM's te maken krijgen. Het zal van pas komen als we tegen het einde van het eerste kwartaal van 2017 een eerste balans opmaken.

Mevrouw Sidibé, u trekt zich terecht het lot aan van huurders die ouder zijn dan 60 jaar. Ik twijfel er niet aan dat de OVM's ook oog hebben voor hen. Toch moeten we ze de mogelijkheid bieden om hun beleid af te stemmen op het vastgoed dat ze in portefeuille hebben en rekening te houden met bijzondere situaties.

Het is met name mogelijk dat OVM's ervoor kiezen om in de eerste plaats jongere gezinnen te laten verhuizen, als ze er maar voor zorgen dat dat ze de prioritaire toekenningscriteria van 2016 naleven.

Er zijn 2.117 te grote woningen (met twee overvloedige slaapkamers), wat neerkomt op 6% van het totaal. 1.175 huurders zijn vrijgesteld van gedwongen verhuizing omdat ze ouder dan 70 jaar zijn. Bijgevolg kunnen enkel de bewoners van 942 woningen worden gedwongen om te verhuizen. Het aantal onderbezette woningen met slechts een overvloedige slaapkamer bedraagt 6.775. In totaal zijn er ongeveer 11.000 ongebruikte slaapkamers in sociale woningen. Daarin zijn slaapkamers van te grote woningen en van beschermde huurders verrekend. Dat cijfer is het totaal voor alle OVM's.

We moeten ons in de eerste plaats concentreren op de prioritaire toekenningen die de OVM's zich tot doel stellen. Nu we de nieuwe definitie van een aangepaste woning kennen en de regels voor huurders die van voor 2015 huren duidelijk zijn, zouden de statistieken dit jaar in positieve zin moeten evolueren. We mogen echter de effecten van de fusies van dit jaar niet over het hoofd zien.

du premier bilan que nous établirons d'ici la fin du premier trimestre 2017.

Vous faites bien de rappeler le sort des locataires âgés de plus de 60 ans, Mme Sidibé. Je ne doute pas que les SISP soient également attentives à cet aspect. Il convient toutefois de leur permettre d'agir en regard du contexte propre à leur parc immobilier et en fonction des situations particulières.

Il est notamment possible que des SISP prennent le parti de donner la priorité aux mutations des ménages les moins âgés, tout en veillant à respecter, autant que faire se peut, le cadre de l'objectif d'attributions prioritaires précité qu'elles se seront fixé en 2016, et que le gouvernement devra par ailleurs valider.

Malgré tout ceci, nous pouvons retenir les éléments suivants :

- 2.117 logements sont suradaptés (deux chambres excédentaires), soit à ce jour 6% du parc pour l'ensemble du secteur ;

- 1.175 locataires sont dispensés des mesures de mutation contraignantes, puisqu'ils ont atteint l'âge de 70 ans. Cela réduit le potentiel à 942 unités de logement ;

- le nombre de logements sous-occupés (une chambre excédentaire) s'élève quant à lui à 6.775 unités ;

- le nombre total de chambres inoccupées des logements habités s'élève à ce jour à 11.000 chambres, en ce compris les logements suradaptés et les chambres des locataires protégés. Ce chiffre englobe toutes les SISP, ce qui n'était pas le cas lors de la dernière communication faite à la suite de l'interpellation de M. De Bock, car quatre SISP n'avaient pas communiqué leurs chiffres.

Il convient maintenant de nous concentrer sur les objectifs que les SISP se fixent en matière d'attributions prioritaires. Le fait que la définition du logement adapté soit désormais connue et que des règles claires pour les locataires en place avant 2015 soient établies sont des facteurs qui devraient contribuer à faire évoluer positivement les statistiques en 2016. Il conviendra toutefois de ne pas négliger les effets du processus de fusion cette

Het is de bedoeling om die dit jaar volledig af te ronden.

Tijdens de begrotingsbesprekingen aan het einde van het jaar kunnen we op deze kwestie terugkomen. Ik zal er trouwens op toezien dat de OVM's hun verbintenissen in verband met de prioritaire toekenning nakomen, zodat we tegen die tijd de balans kunnen opmaken van de verhuizingen in de sector.

OVM's die niet geneigd zijn om de regels toe te passen, moeten voortaan kenbaar maken welk percentage verhuizingen verband houdt met prioritaire toekenningen. De helft van de OVM's heeft dat al gedaan. Ik hoop dat de andere helft dat binnenkort ook doet. De regering zal die intenties van de OVM's nauwkeurig bekijken.

Ik denk dat het heel belangrijk is om cijfers over de verhuizingen bij te houden.

Het is erg moeilijk om iemand die tientallen jaren in een sociale woning woont en van wie de kinderen het huis uit zijn, uit te leggen dat hij moet verhuizen, zelfs als het om een uitermate redelijke huurder gaat die oog heeft voor het collectieve belang.

année, dans la mesure où l'objectif est de clôturer en 2016 pour que tout soit abouti en 2017.

Nous pouvons nous accorder pour refaire le point fin 2016 sur le sujet lors de l'établissement du budget. Je serai par ailleurs attentive à ce qu'un suivi des engagements pris par les SISP dans le cadre des attributions prioritaires soit organisé au deuxième semestre, afin de faire le point sur la mobilité résidentielle au sein du secteur.

Quant aux SISP récalcitrantes, elles doivent désormais jouer cartes sur table sur leurs intentions, vu qu'elles doivent communiquer le pourcentage d'attributions prioritaires en matière de mutation. À ce jour, la moitié de SISP l'ont communiqué. Les autres le feront, je l'espère, sous peu. Le gouvernement analysera les intentions des SISP visant ces attributions prioritaires.

Voilà ce que je pouvais vous dire en termes de chiffres sur le plan politique et technique. Je pense qu'il est fondamental de pouvoir repérer et regarder les chiffres que je vous ai donnés sur ces questions de mutations.

Il est très compliqué d'expliquer à quelqu'un qui a bénéficié d'un logement social pendant plusieurs dizaines d'années, dont les enfants sont tous partis, que les quatre chambres des enfants ne sont pas devenues un jour un bureau ou une chambre pour les petits-enfants le mercredi après-midi ! Cette personne considère toujours que c'est son logement !

Oui, cela a été le cas, mais toute une série de choses doivent pouvoir évoluer. Je peux vous assurer que des personnes extrêmement raisonnables, qui ont une conscience collective et publique marquée, ont des difficultés à quitter ce logement où leur famille a grandi. Non, les quatre chambres ne sont plus nécessaires ! Nous ne sommes plus qu'en couple et nous avons plus de 65 ans. Sachant qu'à 70 ans, c'est terminé, ce n'est pas évident !

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

M. Mohamed Ouriaghli (PS). - Je vous remercie pour votre réponse complète. Nous attendrons que toutes les fusions aient été réalisées et que nous

De voorzitter. - De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).* - We wachten tot de fusies rond zijn en we een eerste balans te zien krijgen. Dat zal in het

soit présenté le bilan qui sera dressé au premier trimestre de l'année prochaine.

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

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Merci pour vos réponses. Je comprends tout à fait votre logique. Cependant - et c'est une question que beaucoup se posent -, y a-t-il une différence entre les coopérateurs et les locataires ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Il n'y a pas de différence.

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Peu de gens le savent.

Vous dites que les SISP peuvent décider de donner la priorité aux locataires moins âgés. Elles peuvent donc définir elles-mêmes leurs priorités ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Non. Des plans de mutations doivent être rentrés, qui laissent le choix en termes de disponibilités. Une SISP n'est pas l'autre.

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Obtenir un logement en mutation prend beaucoup de temps. Il serait bon d'envisager la manière de répondre à la demande. Des personnes risquent d'attendre indéfiniment un logement de rechange.

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous n'imaginez pas le nombre de personnes à qui une mutation est proposée et qui la refusent. Parfois, elles ne répondent même pas aux courriers qui leur sont envoyés. Et elles remuent ciel et terre pour rester dans un logement qui n'est plus adapté à leur situation et où elles ne séjournent que très peu. Cela aussi, c'est scandaleux !

Mme Fatoumata Sidibé (DéFI).- Il existe probablement des abus. Toutefois, ces personnes doivent être accompagnées.

Mme Céline Fremault, ministre.- Je les accompagne tellement bien qu'elles m'ont rendu visite à mon cabinet entre cinq et dix fois sur quelques mois.

eerste kwartaal van 2017 gebeuren.

De voorzitter.- Mevrouw Sidibé heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).*- *Ik begrijp uw logica, maar net als vele anderen vraag ik me af of er een verschil is tussen coöperatieleden, mensen die dus destijds aansloten bij een woningcoöperatie, en huurders.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Er is geen verschil.*

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).*- *Weinig mensen weten dat.*

U zegt dat de OVM's voorrang kunnen geven aan jongere huurders. Betekent dat dat ze zelf de prioriteiten bepalen?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Nee, ze moeten verhuizingsplannen opstellen waarin ze rekening houden met de beschikbaarheid van andere woningen, maar de ene OVM is de andere niet.*

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).*- *Het vergt vaak veel tijd om een andere sociale woning te vinden. Mensen die moeten verhuizen, zullen misschien lang moeten wachten op een nieuwe woning.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *U hebt er geen idee van hoeveel mensen weigeren te verhuizen. Soms beantwoorden ze hun brieven zelfs niet. Ze bewegen hemel en aarde om in een woning te blijven die niet meer aangepast is aan hun gezinssituatie en waar ze slechts af en toe verblijven. Dat is schandalig!*

Mevrouw Fatoumata Sidibé (DéFI) *(in het Frans).*- *Er zijn waarschijnlijk misbruiken, maar de huurders moeten hoe dan ook worden begeleid.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Ik begeleid hen zo goed dat ze op enkele maanden tijd vijf tot tien keer langsgesproken zijn in mijn kabinet.*

*(Remarques)**- Les incidents sont clos.***QUESTIONS ORALES****M. le président.**- L'ordre du jour appelle les questions orales.**QUESTION ORALE DE M. MARC LOEWENSTEIN****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 modification des conditions de vente par Citydev".****M. le président.**- En l'absence de l'auteur, excusé, la question orale est retirée et transformée en question écrite.**Mme Céline Fremault, ministre.**- Je ne comprends pas que le Bureau élargi ait renvoyé la question vers moi. Citydev.brussels et les conditions de vente en particulier ne relèvent pas de mes compétences. Je ne garantis pas que M. Loewenstein soit satisfait de la réponse que je vais lui donner.**QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON****À MME CÉLINE FREMAULT, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE,****concernant "la formation des administrateurs des SISP par un cabinet***(Opmerkingen)**- De incidenten zijn gesloten.***MONDELINGE VRAGEN****De voorzitter.**- Aan de orde zijn de mondelinge vragen.**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MARC LOEWENSTEIN****AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET HUISVESTING, LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN ENERGIE,****betreffende "de wijziging van de verkoopvoorwaarden door citydev.brussels".****De voorzitter.**- Bij afwezigheid van de indiener, die verontschuldigd is, wordt de mondelinge vraag ingetrokken en in een schriftelijke vraag omgezet.**Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).**- *Ik begrijp niet waarom het Uitgebreid Bureau deze vraag naar mij gestuurd heeft. Ik ben niet bevoegd voor citydev.brussels. Ik weet ook niet of ik de heer Loewenstein een bevredigend antwoord zal kunnen geven.***MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON****AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET HUISVESTING, LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN ENERGIE,****betreffende "de opleiding van de bestuurders van de OVM's door een**

d'avocats dans le cadre des fusions".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Il semble que dans le cadre des fusions des différentes sociétés immobilières de service public (SISP) de la Région, leurs administrateurs soient conviés à une séance d'information et de formation dispensée par un cabinet d'avocats.

Ces sessions d'information ont pour but d'aborder les différents modes de gestion, la redéfinition des organes d'administration et des équipes opérationnelles, etc. le tout étant lié aux nombreux changements qui découlent des fusions en termes de volume de locataires, de patrimoine, etc.

Il semble que le cabinet Fieldfisher ait été désigné pour cette formation. Cette information est interpellante à plus d'un titre, Madame la ministre.

Pourquoi est-il fait appel à un cabinet d'avocats extérieur pour cette formation ? L'administration régionale ne dispose-t-elle pas des compétences et des profils nécessaires à pareille séance d'information et de formation ? Si oui, pourquoi n'y a-t-on pas fait appel ? Si non, comment cela s'explique-t-il ? Il semble qu'il s'agisse de connaissances nécessaires à l'administration.

Quel est le coût de cette consultance externe et de l'organisation de ces sessions ? Combien de personnes sont-elles concernées ? Enfin quel est l'agenda ? Cette formation n'arrive-t-elle pas un peu tard dans les processus de fusions ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Avant de répondre à votre question, permettez-moi de faire un rapide retour en arrière.

Eu égard à l'importance du processus des fusions des SISP et à sa complexité faisant appel à des compétences nombreuses, variées et extrêmement pointues d'un point de vue juridique, opérationnel, comptable, fiscal ou encore notarial, la Région a jugé nécessaire, depuis la législature précédente déjà, de recourir à une expertise externe en appui

advocatenkantoor in het kader van de fusies".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- In het kader van de fusies van openbare vastgoedmaatschappijen van het Brussels Gewest worden de bestuurders uitgenodigd voor een informatie- en opleidings sessie. Die wordt georganiseerd door advocatenkantoor Fieldfisher.

Tijdens de sessies die door Fieldfisher georganiseerd worden, komen meerdere onderwerpen aan bod, zoals de verschillende beheersmethoden, het aanpassen van de administratie en de operationele teams enzovoort.

Waarom wordt er een beroep gedaan op een extern advocatenkantoor? Heeft de gewestelijke administratie niet de nodige competentie in huis om zo'n opleidings- en informatiesessie te organiseren? Die kennis is nochtans onontbeerlijk voor de administratie.

Wat is de kostprijs van die consultancy en de organisatie van de sessies? Hoeveel mensen wonen ze bij? Wat staat er op het programma? Komt de opleiding niet vrij laat tijdens het fusieproces?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- Het fusieproces van de OVM's is een complexe materie waar talloze vaardigheden bij komen kijken. Daarom vond het gewest het nodig om een beroep te doen op consultancy. Mijn voorganger vond immers dat de administratie niet alle nodige expertise in huis had.

Bijgevolg werd in augustus 2013 na een openbare aanbesteding een multidisciplinair team samengesteld met verscheidene consultants

de la SLRB au profit des différentes SISP. Mon prédécesseur a estimé qu'une telle expertise n'existait pas au sein de l'administration.

Ainsi, en août 2013, suite à un marché public, une équipe d'experts pluridisciplinaire composée de différents consultants (Interel, Ideas at work, BST, Fieldfisher et un notaire) et coordonnée par le bureau d'avocats Fieldfisher, a été désignée pour un an. Son travail a véritablement démarré après les vacances d'été. Pour ce faire, un budget de 400.000 euros avait été prévu par le secrétaire d'État Doukeridis.

Un an plus tard, suite à une décision du comité d'accompagnement qui, à l'unanimité, a apprécié la qualité du travail accompli et estimé nécessaire de prolonger la mission du groupe d'experts étant donné que les processus de fusion étaient toujours en cours, le groupe d'experts a été prolongé. Ceci, bien entendu, dans le respect des règles relatives aux marchés publics et après accord de l'Inspecteur des finances. En octobre 2015, le groupe d'experts a été prolongé une seconde fois jusqu'en novembre 2016, pour les mêmes raisons et conformément au respect des différentes règles et procédures en vigueur.

Par ailleurs, la séance de formation et de sensibilisation sera effectivement donnée par l'équipe d'experts que je viens d'évoquer. Elle s'adresse à tous les membres des organes des SISP (soit un potentiel d'un peu plus de 260 personnes) et porte sur leurs droits, devoirs et responsabilités en tant qu'administrateurs. La formation sera donnée par plusieurs membres de l'équipe d'experts pour assurer une vision multidisciplinaire (avocat, réviseur et consultant opérationnel).

La décision d'organiser cette séance a été prise par le comité d'accompagnement. Celui-ci a été instauré pour suivre la mission de l'équipe d'experts et mis sur pied lors de la législature précédente. Il est présidé par un représentant de mon cabinet et est composé de l'équipe d'experts, de représentants de la SLRB, des fédérations de SISP et du SPRB. Cette décision fait suite aux besoins constatés par les membres du comité d'accompagnement lors de leurs nombreux échanges et rencontres avec les SISP en janvier 2016, dans le cadre de la présentation de la méthodologie d'intervention de l'équipe d'experts

(Interel, Ideas at work, BST, Fieldfisher et un notaris), onder de coördinatie van advocatenkantoor Fieldfisher. Het team werd ingeschakeld voor een jaar en staatssecretaris Doukeridis trok er 400.000 euro voor uit.

Een jaar later besliste het begeleidingscomité unaniem om de opdracht van het team te verlengen omdat de fusies nog niet afgerond waren. Dat gebeurde vanzelfsprekend volgens de regels voor openbare aanbestedingen en met de instemming van de inspecteur van financiën. In oktober 2015 kwam er een tweede verlenging tot november 2016.

Het voornoemde team zal de informatiesessie geven. Alle leden van de bestuursorganen van de OVM's mogen eraan deelnemen. De sessies gaan over hun rechten, plichten en verantwoordelijkheden. Meerdere leden van het team zullen de opleiding geven en zo een multidisciplinaire benadering verzekeren.

De beslissing om de sessie de organiseren komt van het begeleidingscomité. Dat werd tijdens de vorige regeerperiode geïnstalleerd om de opdracht van het team te superviseren. Het wordt voorgezeten door een medewerker van mijn kabinet en bestaat uit het expertteam, vertegenwoordigers van de BGHM, de OVM-federaties en de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB).

De informatiesessie wordt georganiseerd omdat niet alle bestuurders de nodige opleiding, verantwoordelijkheidszin en vaardigheden hadden. Dat probleem zou de efficiënte uitbouw van de nieuwe maatschappijen in de weg zou kunnen zitten. Het fusieproces biedt ons de kans om de competenties van het gewest bij te spijkeren, zodat er in de belangrijke sector van de sociale huisvesting efficiënter gewerkt wordt.

Het begeleidingscomité wou snel inspelen op de noden en liet daarom de drie sessies voor juni 2016 organiseren. De BGHM zal telkens aanwezig zijn en heeft de sessies helpen voorbereiden. De totale kostprijs van de drie sessies bedraagt 14.000 euro.

De organisatie van de drie sessies wordt natuurlijk betaald met het algemene budget dat het gewest aan het expertteam toekende. De

pour l'année 2016.

On s'est en effet aperçu qu'un manque de formation, de responsabilisation et de compétences dans le chef de certains administrateurs pouvait constituer un frein au développement efficace des nouvelles sociétés. Le "momentum" du processus de fusion toujours en cours constitue une opportunité à ne pas manquer pour permettre à la Région de renforcer et de mettre à jour les compétences de ceux et celles qui dirigent ce secteur d'importance pour notre Région. Il en va de l'efficacité du service rendu. Cette initiative s'inscrit donc dans le cadre des regroupements des SISP et des modifications qui en découlent pour les organes de gestion (volumes de patrimoine et d'équipes, redéfinition des organes d'administration et des équipes opérationnelles, etc.).

Le comité d'accompagnement a souhaité prendre rapidement en considération ce besoin et a prévu que les sessions soient organisées avant juin 2016. Il a convenu des modalités de l'organisation et a validé trois sessions pour permettre un choix (en avril, mai et juin), à trois moments de la journée (matin, midi et soir). La SLRB qui sera présente aux trois sessions est associée à la préparation et au contenu de ces sessions.

L'organisation de ces trois sessions s'élève à 14.000 euros. Elle comprend : - l'organisation de l'événement ; - la mise à disposition d'une salle ; - la préparation de l'atelier ; - la préparation des documents en français et en néerlandais ; - les interventions de deux avocats (pénal, droit des sociétés), d'un réviseur d'entreprises, d'un consultant en management de l'équipe d'experts et de l'animation des trois séances.

L'organisation de ces trois sessions entrera bien entendu dans le budget global 2016 alloué par la Région à l'équipe d'experts. La présentation et les échanges qui suivront s'inspireront des réalités opérationnelles des SISP et de leurs principaux "processus-clés".

Lors de chaque session, il sera notamment abordé les points suivants :

- un rappel des compétences (pouvoirs de gestion) et du fonctionnement (collégialité) des organes de gestion des SISP ;

praktijk van de OVM's zal als basis dienen.

Tijdens elke sessie komen de volgende punten aan bod:

- een overzicht van de bevoegdheden en de werking van de bestuursorganen van de OVM's;

- de rol van de raad van bestuur voor de strategische oriëntatie en de supervisie van het operationele beheer van de OVM's;

- de verantwoordelijkheid voor het opmerken van opportuniteiten en bedreigingen en om op een toepasselijke manier te reageren, op basis van interne controle;

- de rechten en plichten van de leden van bestuursorganen;

- de belangrijkste verantwoordelijkheden volgens de bedrijfswetgeving;

- de belangrijkste regels in verband met strafrechtelijke verantwoordelijkheid.

De opleiding komt op het juiste moment. Ze maakt het mogelijk om het fusieproces van de OVM's voort te zetten volgens de ambitie die in de gewestelijke beleidsverklaring tot uiting komt.

- la définition du rôle du conseil d'administration dans l'orientation stratégique et la supervision de la gestion opérationnelle des SISP ;

- la question de la responsabilité de l'identification des opportunités et des menaces et la mise en place d'une réponse adéquate par un système de contrôle interne ;

- un rappel des droits et obligations des membres des organes de gestion (droit à l'information, devoir de discrétion, devoir d'agir dans l'intérêt social,...) ;

- le rappel des principales règles de responsabilité au sens du Code des sociétés (faute de gestion, non-respect des règles applicables aux conflits d'intérêt,...) ;

- le rappel des principales règles de responsabilité pénale (participation pénale, etc.). En conclusion, je suis convaincue que cette formation intervient à un moment opportun. Elle permettra de poursuivre le soutien au processus de fusion des SISP, et ce, conformément à l'ambition de la déclaration de politique régionale.

C'est la raison pour laquelle j'insiste sur le fait qu'une série de juristes spécialisés dans le pénal et le droit des sociétés interviennent dans le dispositif.

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

M. Alain Maron (Ecolo).- La fusion des SISP n'était pas prévue dans l'accord de gouvernement précédent. Des réorganisations étaient, certes, prévues mais pas une fusion d'une telle ampleur. Comme vous le savez, cette fusion est issue d'un accord institutionnel lié à la sixième réforme de l'État.

Mme Céline Fremault, ministre.- Les SISP font partie des réformes intrabrugeoises, vous avez raison. Mais cela n'est pas lié à la sixième réforme de l'État.

M. Alain Maron (Ecolo).- Cela faisait partie, à l'époque, de la négociation globale et de l'accord Di Rupo, mais ce n'est pas le plus important.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- De fusie van de OVM's stond niet in het vorige regeerakkoord. Zoals u weet, is deze fusie het resultaat van een akkoord ten gevolge van de zesde staatshervorming.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- De fusie van de OVM's sluit aan bij de interne Brusselse hervormingen en heeft niets te maken met de zesde staatshervorming.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).*- Die fusie hield destijds verband met het akkoord van de regering-Di Rupo, maar dat doet er nu niet

Toujours est-il que ce n'était pas prévu au départ et que la SLRB n'est pas de prime abord armée pour traiter du droit des sociétés parce que les fusions de sociétés comportent des aspects pénaux, de responsabilité des administrateurs, du droit du travail liés à des fusions, etc. J'entends bien tout cela. C'est pour ça qu'il y a eu l'appel à ce comité d'expertise extérieur qui a relativement bien fonctionné et qui a aidé les SISP dans le processus de fusion, alors que tout cela était extrêmement compliqué. On est bien d'accord.

Si je me permets de vous poser la question aujourd'hui, c'est parce que la prolongation du contrat a été décidée par le gouvernement actuel. Je ne dis pas nécessairement que c'est une mauvaise chose. Vous dites que c'est en août 2014 que le contrat a été prolongé, puis une nouvelle fois en 2015. C'est désormais la SLRB qui agréé les SISP fusionnées. Le processus est bel et bien en cours. J'imagine que maintenant une partie du savoir-faire arrive aussi à la SLRB et à l'administration. C'est la raison de ma question. Au départ, la SLRB n'avait pas ce savoir-faire.

Mme Céline Fremault, ministre.- Oui, mais ici, nous en sommes quand même à la finalisation du processus. Cela recouvre un certain nombre d'aspects : droit des sociétés, droit pénal... On ne sera pas encore en train de faire ça dans trois ans, je vous rassure.

M. Alain Maron (Ecolo).- C'était bien la question : jusqu'à quand va-t-on faire appel à des expertises extérieures ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Ne vous en faites pas, ce n'est pas un open bar... Faites-moi confiance !

- *L'incident est clos.*

toe. De fusie was hoe dan ook niet gepland en de BGHM heeft voldoende expertise in huis om uitleg te geven over vennootschapsrecht. Daarom werd er een beroep gedaan op consultancy, wat nuttig was om de complexe fusie van de OVM's in goede banen te leiden. Daarover zijn we het eens.

Ik stelde mijn vraag omdat het consultancycontract werd verlengd door de huidige regering. Ik zeg niet dat dat een slechte zaak is. Voortaan erkent de BGHM de gefuseerde OVM's. Dat proces loopt. Ik neem aan dat de BGHM en de administratie inmiddels ook meer knowhow hebben verworven. Aanvankelijk hadden ze die nog niet. Vandaar mijn vraag over de verlenging van de consultancy-opdracht.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- Momenteel zitten we in de eindfase van het fusieproces. Daarin komen zaken aan bod als vennootschapsrecht, strafrecht enzovoort. We zijn bijna klaar.

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- Hoe lang moet we nog een beroep doen op consultancy?

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- U hoeft zich geen zorgen te maken, we doen dat enkel als het nodig is.

- *Het incident is gesloten.*