BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen

Compte rendu intégral des interpellations et des questions orales

Commissie voor de Huisvesting

Commission du Logement

VERGADERING VAN

DONDERDAG 11 JUNI 2015

RÉUNION DU

JEUDI 11 JUIN 2015

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/

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/

INHOUD

INTERPELLATIES 7

Interpellatie van mevrouw Michèle Carthé 7

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

betreffende "de stand van het Huisvestingsplan".

Bespreking – Sprekers: 8

De heer Michel Colson (FDF)
De heer Arnaud Verstraete (Groen)
De heer Olivier de Clippele (MR)
Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)
Mevrouw Céline Fremault, minister
Mevrouw Michèle Carthé (PS)

Interpellatie van mevrouw Michèle Carthé 19

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

betreffende "de toegang tot huisvesting voor de daklozen".

Bespreking – Sprekers: 20

De heer Michel Colson (FDF)
De heer Alain Maron (Ecolo)
Mevrouw Céline Fremault, minister
Mevrouw Michèle Carthé (PS)
Mevrouw Céline Fremault, minister

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS 7

Interpellation de Mme Michèle Carthé 7

à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "l'état d'avancement du Plan logement".

Discussion – Orateurs : 8

M. Michel Colson (FDF)
M. Arnaud Verstraete (Groen)
M. Olivier de Clippele (MR)
Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)

Mme Céline Fremault, ministre
Mme Michèle Carthé (PS)

Interpellation de Mme Michèle Carthé 19

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'accès au logement pour les sans-abri".

Discussion – Orateurs : 20

M. Michel Colson (FDF)
M. Alain Maron (Ecolo)
Mme Céline Fremault, ministre
Mme Michèle Carthé (PS)
Mme Céline Fremault, ministre

Interpellatie van de heer Michel Colson 28

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

betreffende "het huurwaarborgfonds".

Interpellatie van mevrouw Caroline Désir 28

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

betreffende "de wijziging van de bestaande regels voor mutaties binnen de sociale woningen".

Bespreking – Sprekers: 30

De heer Emmanuel De Bock (FDF)
Mevrouw Céline Fremault, minister
Mevrouw Caroline Désir (PS)

Interpellatie van de heer Vincent De Wolf 36

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

betreffende "de invoering van een veralgemeende huurtoelage".

Bespreking – Sprekers: 39

De heer Michel Colson (FDF)
Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)
Mevrouw Michèle Carthé (PS)
De heer Alain Maron (Ecolo)
De heer Arnaud Verstraete (Groen)
Mevrouw Céline Fremault, minister
De heer Vincent De Wolf (MR)

Interpellation de M. Michel Colson 28

à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "le Fonds de garantie locative".

Interpellation de Mme Caroline Désir 28

à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "les mutations au sein des logements sociaux et la modification des règles existantes".

Discussion – Orateurs : 30

M. Emmanuel De Bock (FDF)
Mme Céline Fremault, ministre
Mme Caroline Désir (PS)

Interpellation de M. Vincent De Wolf 36

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'instauration d'une allocation-loyer généralisée".

Discussion – Orateurs : 39

M. Michel Colson (FDF)
Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!)

Mme Michèle Carthé (PS)
M. Alain Maron (Ecolo)
M. Arnaud Verstraete (Groen)
Mme Céline Fremault, ministre
M. Vincent De Wolf (MR)

Interpellatie van de heer Mohamed Ouriaghli 54

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

betreffende "de leegstand van kantoren en de reconversie tot woningen".

Interpellatie van de heer Alain Maron 55

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

betreffende "de administratieve disfuncties in verband met de herhuisvestingstoelagen en de algemene evaluatie van de regeling".

Bespreking – Sprekers: 57

De heer Michel Colson (FDF)
De heer Vincent De Wolf (MR)
Mevrouw Céline Fremault, minister
De heer Vincent De Wolf (MR)
De heer Alain Maron (Ecolo)

MONDELINGE VRAGEN 64

Mondelinge vraag van de heer Abdallah Kanfaoui 64

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

betreffende "de bouw van duizend bescheiden koopwoningen door het Woningfonds".

Interpellation de M. Mohamed Ouriaghli 54

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 vacance des bureaux et leur reconversion en logements".

Interpellation de M. Alain Maron 55

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 dysfonctionnements administratifs liés aux allocations de relogement ainsi que l'évaluation globale du dispositif".

Discussion – Orateurs : 57

M. Michel Colson (FDF)
M. Vincent De Wolf (MR)
Mme Céline Fremault, ministre
M. Vincent De Wolf (MR)
M. Alain Maron (Ecolo)

QUESTIONS ORALES 64

Question orale de M. Abdallah Kanfaoui 64

à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "le développement de mille logements modérés acquisitifs par le Fonds du logement".

Mondelinge vraag van de heer Vincent De Wolf 66

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

betreffende "de financiële houdbaarheid van de alliantie Wonen".

Question orale de M. Vincent De Wolf 66

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 soutenabilité financière de l'alliance habitat".

Mondelinge vraag van de heer Alain Maron 67

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

betreffende "de nieuwe huisvestingsreferent in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

Question orale de M. Alain Maron 67

à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "le nouveau référent logement de la Région bruxelloise".

Toegevoegde mondelinge vraag van de heer Mohamed Ouriaghli, 67

betreffende "de huisvestingsreferent".

Question orale jointe de M. Mohamed Ouriaghli 67

concernant "le référent logement".

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

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW MICHÈLE CARTHÉ

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

betreffende "de stand van het Huisvestingsplan".

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Het Huisvestingsplan bestaat nu tien jaar en had tot doel de bouw van 5.000 woningen, waarvan twee derde sociale woningen. Met dit plan, net als met de alliantie Wonen trouwens, wil de regering enerzijds de wachtlijsten voor sociale woningen verkleinen en anderzijds het hoofd bieden aan de demografische ontwikkelingen.*

Helaas mist het plan zijn doel. Tijdens de begrotingsbesprekingen hebt u verklaard dat er nu 1.400 woningen klaar zijn en dat de overige in aanbouw zijn. Dat is een stuk minder dan de 2.454 woningen waarover uw voorganger sprak.

De bouw van openbare en sociale woningen is geen sinecure. Een belangrijke belemmering is dat sommige gemeenten niet staan te springen om sociale woningen op hun grondgebied te herbergen. Ongeacht de administratieve beperkingen, gaat het daarbij om een politieke keuze. Hopelijk zal het aanspreekpunt voor de huisvesting ook voor sociale woningen een faciliterende rol spelen.

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE MME MICHÈLE CARTHÉ

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

concernant "l'état d'avancement du Plan logement".

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

Mme Michèle Carthé (PS).- Voilà dix ans que le Plan logement a été lancé. Celui-ci prévoyait pour rappel la production de 5000 logements avec une répartition d'un tiers de logements consacrés au logement moyen et deux tiers consacrés au logement social.

Le Plan logement, comme d'ailleurs l'alliance habitat plus récemment, ont comme objectif d'une part de réduire considérablement le nombre de ménages et de candidats qui sont en attente d'un logement social (plus de 38.000) depuis plusieurs années et, d'autre part, de répondre au défi démographique.

Malheureusement, force est de constater que ce plan ne rencontre pas ses objectifs. Lors des débats budgétaires, vous nous précisiez "qu'actuellement 1.400 logements sont aujourd'hui livrés, et les autres en sont à différents stades d'avancement". Nous sommes bien loin des 2.454 logements annoncés par votre prédécesseur.

La production de logement public et social en particulier n'est pas un long fleuve tranquille, nous

Wat zijn de oplossingen? U vermeldde een mogelijke publiek-private samenwerking. Hoever staat u daarmee?

Bij een eerdere interpellatie zei u dat u op de internationale vastgoedbeurs in Cannes (MIPIM) opnieuw vertegenwoordigers van de privésector zou ontmoeten. Wat is het resultaat? Zijn er naast de sociale investeringsmaatschappij Inclusio nog andere geïnteresseerden uit de privésector?

Wat is de stand van zaken van het gewestelijke Huisvestingsplan? Hoeveel woningen zullen er dit jaar klaar zijn? Hoeveel zijn er in aanbouw? Hoeveel hebben er nog geen vergunning?

Hebt u al bepaald waar al die woningen moeten komen? Welke gemeenten doen niet mee of stellen zich terughoudend op? Hoe kunnen we ervoor zorgen dat die gemeenten hun steentje bijdragen door de bouw van openbare en vooral sociale woningen op hun territorium toe te laten?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (FDF) *(in het Frans).- Het FDF heeft nooit geloofd dat het mogelijk was om in vijf jaar tijd 5.000 woningen te*

le savons. Les procédures sont lourdes et longues, les marchés publics prennent du temps. Une autre raison, qui n'est pas négligeable, consiste en la frilosité de certaines communes quant à accueillir du logement social sur leur territoire, si pas leur refus.

Si les contraintes administratives existent bel et bien, nous savons également qu'il s'agit de volonté ou de choix politique. Espérons que le référent logement sera aussi facilitateur en matière de construction de logements à finalité sociale.

Quelles sont les solutions ? Vous évoquiez la possibilité de partenariats public-privé pour la construction, l'acquisition, la location voire la rénovation. Où en sont ces contacts ?

À la suite d'une interpellation sur Inclusio, une société privée d'investissement immobilier à vocation sociale qui collabore avec des entités publiques, des agences immobilières sociales (AIS), des CPAS, des communes et des associations afin d'offrir des logements de qualité à un public défavorisé, vous nous précisiez qu'au Marché international des professionnels de l'immobilier (MIPIM), vous rencontreriez à nouveau les représentants du secteur privé. Qu'ont donné ces rencontres ? Des acteurs privés autres qu'Inclusio se sont-ils montré intéressés ?

Quel est l'état d'avancement du Plan régional de logement lancé en 2005 ? Combien de logements seront-ils livrés d'ici la fin de 2015 ? Combien sont en production ? Combien n'ont pas encore obtenu de permis ?

Ces logements ont-ils tous été identifiés ? Si oui, sur quels territoires ? Quelles sont les communes qui ne participent pas ou sont frileuses ? Que pourrait-on faire aujourd'hui pour que ces communes participent à l'effort et acceptent de construire sur leur territoire du logement public, particulièrement à finalité sociale ?

Discussion

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

M. Michel Colson (FDF).- Les FDF n'ont jamais cru, non pas au Plan logement, mais au plan de 5.000 logements en cinq ans. Mais jamais nous

verwezenlijken. Gezien het productieritme sinds de oprichting van het gewest is een termijn van vijftien of twintig jaar realistischer. Dat wil evenwel niet zeggen dat wij het Huisvestingsplan moeten begraven.

Ik sluit mij aan bij de vragen van mevrouw Carthé. Het OCMW van Brussel-Stad produceert eenvoudigweg meer woningen omdat het meer terreinen bezit. Wij moeten de gemeenten blijven aansporen om in woningen te investeren, ondanks hun moeilijke financiële situatie.

n'avons, non plus, été obligés de faire semblant d'y croire. Est-ce pour cela qu'il faut abandonner ce plan ? Non, bien entendu, mais la production de logements publics en Région bruxelloise est particulièrement laborieuse et lente, et je ne crois pas que cela résulte d'une mauvaise volonté politique.

Les questions de Mme Carthé sont pertinentes. Pourquoi le CPAS de la Ville de Bruxelles produit-il plus de logements publics ? Simplement, parce qu'il a la maîtrise du foncier. Il importe d'inciter les communes à continuer, malgré leur situation financière difficile et leur situation complexe. La logique voudra bien que, sauf soubresaut que je ne m'expliquerais pas, ce chiffre de 5.000 logements soit atteint en quinze, voire vingt ans. Tel est le rythme de production depuis la création de la Région bruxelloise.

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik dank mevrouw Carthé om dit heel belangrijke onderwerp opnieuw ter sprake te brengen. Het Gewestelijk Huisvestingsplan vordert al van bij de aanvang te traag. Er is een enorm gebrek aan sociale woningen, terwijl de behoefte blijft toenemen. Het lukt maar niet om de plannen uit het verleden te realiseren. Daarom moeten we ons afvragen hoe we het in de toekomst beter kunnen doen.

Wat zijn de belangrijkste oorzaken van de vertraging? Is die hoofdzakelijk te wijten aan het nimbysyndroom? Iedereen is voor sociale woningen, tot ze werkelijk in een wijk moeten worden gebouwd. Dan is het enthousiasme minder groot, ook onder politici.

Heeft de vertraging te maken met de te logge procedures en een te trage uitvoering van de werkzaamheden? In het verleden is er al gesproken over renovatiewerkzaamheden die veel tijd in beslag nemen.

Welke oplossingen zijn er? Er werd al naar publiek-private samenwerkingen (PPS) verwezen. Daarnaast kan het gewest de procedures inkorten en de gemeenten quota opleggen om in te gaan tegen politieke onwil. Moeten de percentages voor

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

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Le Plan régional de logement a pris du retard dès le départ, alors que le manque de logements sociaux est criant et que les besoins ne cessent de croître. Une meilleure approche s'impose.*

Quelles sont les principales causes du retard ? Est-ce le syndrome Nimby ? En effet, les logements sociaux ont la faveur de tous jusqu'à ce qu'il faille effectivement les construire dans le quartier.

Le retard s'explique-t-il par des procédures trop lourdes et un trop long délai d'exécution des travaux ?

Quelles sont les solutions ? Outre les partenariats public-privé (PPP), la Région peut également abréger les procédures et imposer un quota aux communes pour contrer le manque de volonté politique. Faut-il relever les pourcentages de logements sociaux appliqués dans le cadre du développement de nouvelles zones ? Le manque de moyens financiers est-il en cause ?

Quels sont les résultats de l'analyse de ce retard systématique ? Comment résoudre ce problème ?

sociale huisvesting die gehanteerd worden in het kader van de ontwikkeling van nieuwe zones opgetrokken worden? Of ligt het probleem aan geldgebrek? De heer Colson heeft gezegd dat je grondeigenaar moet zijn om sociale woningen te kunnen bouwen. Volgens mij is dat vooral een kwestie van geld.

Wat zijn de resultaten van de analyse van de systematische vertraging? Wat kunnen we aan het probleem doen?

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

De heer Olivier de Clippele (MR) *(in het Frans).- Het Huisvestingsplan werd meer dan twaalf jaar geleden in gang gezet door Jacques Simonet, maar de uitvoering verloopt niet zonder problemen. Bovendien is het aantal bewoonde sociale woningen bijna hetzelfde als bij de oprichting van het gewest, toch wat de woningen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) betreft.*

Wij moeten op een gegeven ogenblik dus de moed hebben om het beleid te evalueren. Wat zijn de problemen? Waarom gaat alles zo traag? Waarom zijn sommige gemeenten zo terughoudend?

Ik betreur ook dat bepaalde instrumenten niet verder worden uitgediept. In plaats van nagenoeg alle middelen te blijven inzetten voor de bouw van openbare woningen, zouden wij bijvoorbeeld een slim huurtoelagebeleid kunnen voeren, op basis van omkaderde huurprijzen en in samenwerking met de privésector, of beter nog, met de sociale vastgoedkantoren (SVK's).

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

M. Olivier de Clippele (MR).- Voilà le Plan logement qui revient ! Il avait été entamé par Jacques Simonet il y a un peu plus de douze ans. Nous connaissons tous les soubresauts de sa mise en œuvre. Nous constatons aussi que le nombre de logements sociaux occupés en Région de Bruxelles-Capitale est à peu près le même que lors de la création de la Région, en tout cas pour ce qui concerne les logements de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

Nous devrions, à un moment donné, avoir le courage d'évaluer cette politique. Il ne faut pas uniquement évaluer les manquements, voir pourquoi cela ne va pas assez vite et pourquoi certaines communes sont réticentes. Il faut aussi avoir le courage de faire une évaluation de fond. Depuis la création de la Région de Bruxelles-Capitale, le nombre d'habitants inscrits a augmenté de 230.000 unités. Ces personnes ont bien dû se loger quelque part.

Dès lors, je pense que certains moyens sont totalement délaissés. Nous pourrions mener une politique intelligente d'allocation-loyer, avec des logements au loyer encadré, en faisant appel au secteur privé ou, mieux, au secteur des agences immobilières sociales (AIS). Nous pourrions proposer une véritable réponse à la demande de logements, plutôt que de nous obstiner à placer la quasi-totalité des moyens de la politique du logement dans les logements où le secteur public joue au propriétaire.

Il serait utile d'avoir un jour un débat de fond sur ce que nous faisons pour aider les personnes en détresse, avec les moyens que nous avons.

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- De gemeenten hebben nauwelijks gehoor gegeven aan de gewestelijke oproep.*

Hoe kunnen we hen tot medewerking stimuleren? Ik denk zelfs aan dwangmaatregelen, want veel gemeenten en OCMW's bezitten nog bruikbare gronden. Zonder hun medewerking is het plan niet doeltreffend.

Moeten we geen gebruik maken van het voorkooprecht om het plan opnieuw op gang te brengen?

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Beaucoup de choses ont déjà été dites, mais j'aimerais souligner certains éléments. Le premier concerne la participation des communes, qui sont peu nombreuses à avoir répondu à l'appel régional.

De quels moyens disposons-nous pour les inciter à s'impliquer dans ce projet ? Je pense même à des mesures contraignantes, car beaucoup de communes et de CPAS disposent encore de terrains. Sans leur coopération, le plan ne sera pas efficace.

Par ailleurs, ne devrions-nous pas utiliser des instruments de la politique d'acquisition foncière de la Région, comme le droit de préemption, pour relancer le plan ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Tijdens de internationale beurs voor vastgoedprofessionals (Mipim) nam ik met de privésector het initiatief tot een informeel gesprek over het thema publiek-private samenwerkingen (PPS) en de manier waarop die de Brusselse huisvesting ten goede kunnen komen.*

Een aantal belangrijke vertegenwoordigers uit de sector belichtten de praktische of juridische aspecten van zulke samenwerkingen. Bank Degroof had het bijvoorbeeld over het Inclusioproject en de bestaande samenwerking met sociale verhuurkantoren (SVK's).

Citydev.brussels had het uitvoerig over zijn ervaring op dat vlak. Uit het grote aantal aanwezigen maakte ik op dat er echt belangstelling bestaat. Vanwege de beperkte reserve aan openbare gronden, kunnen we niet alle noden lenigen op basis van het Huisvestingsplan.

De gewestelijke beleidsverklaring voorziet in een projectoproep voor 500 woningen voor middeninkomens via grondinbreng door privépartners. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) zal de oproep

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vais rester dans la cadre de l'interpellation de Mme Carthé, sinon nous allons disserter sur l'ensemble des procédures, ce qui n'est pas l'objectif aujourd'hui. Cette question me permet aussi de communiquer l'état d'avancement du Plan régional du logement, initié il y a déjà dix ans.

Lors du Marché international des professionnels de l'immobilier (MIPIM), j'ai pris l'initiative d'organiser avec le secteur privé une table ronde informelle portant sur la thématique des partenariats public-privé (PPP) et la manière de les favoriser au bénéfice du logement à Bruxelles.

Un nombre important d'acteurs étaient présents, dont Fortis Real Estate, Atenor, la banque Degroof ou Belgian Land. Ils ont pris la parole pour aborder différents aspects liés à ces partenariats, essentiellement des aspects de procédure ou juridiques. Par exemple, la banque Degroof a profité de l'occasion pour expliquer aux acteurs présents le projet Inclusio et la collaboration déjà mise en place avec les agences immobilières sociales (AIS). Nous avons eu l'occasion d'en débattre lors de l'interpellation de M. Colson.

Citydev.brussels a aussi expliqué longuement son

doen in het kader van de alliantie Wonen.

De BGHM bepaalt de selectievoorwaarden voor de privépartners die de woningen zullen bouwen. De aanbesteding die door de BGHM uitgewerkt wordt, moet een juridisch kader scheppen en zorgen voor financiering voor de openbare aanbestedingen en de werkzaamheden. We zullen ook een aantal eisen opleggen in verband met de architecturale waarde van de projecten.

De BGHM doet daarvoor een beroep op een consultant die vroegere ervaringen moet evalueren en verbeteringsvoorstellen moet doen. Het is de bedoeling om de projectoproep voor het einde van het jaar bekend te maken.

Ik sluit geen enkele formule om snel woningen te bouwen uit, want de Brusselse woningnood vergt een gediversifieerde aanpak. De herbestemming van kantoren tot woningen is een zeker een goede piste: volgens de recentste cijfers staat 8% van de Brusselse kantoren leeg.

De laatste jaren zit het aantal herbestemmingsvergunningen stevig in de lift. In 2013 werd voor 136.674 m² kantoorruimte vergunningen afgegeven, waarvan 72% voor de herbestemming tot huisvesting. Ik doe binnenkort een voorstel aan de regering om zulke initiatieven op grotere schaal toe te staan.

Er is weliswaar sprake van een zekere traagheid in de ontwikkeling van projecten, maar het is toch positief dat de BGHM, het Woningfonds en SFAR (een dochtermaatschappij van de BGHM) erin geslaagd zijn om bijna 83 projecten op gang te trekken ondanks de vele moeilijkheden, zoals de omvangrijke procedures, het gebrek aan gronden, de problemen met het verkrijgen van stedenbouwkundige vergunningen en het verzet van omwonenden en gemeenten.

Het Gewestelijk Huisvestingsplan was met 14 projecten goed voor 1.290 sociale woningen. Daar komen nog 137 woningen van SFAR en 58 woningen van het Woningfonds bij. Alles bij elkaar gaat het om 1.121 sociale woningen en 365 woningen voor middeninkomens, die in het kader van 19 projecten in 12 gemeenten gerealiseerd zijn.

Tegen eind 2015 zullen de BGHM en SFAR

expérience en matière de partenariat public-privé. Mon impression, au vu du nombre d'acteurs présents, est que le sujet suscite un réel intérêt. Le seul mécanisme actuel du plan régional ne permettra pas de rencontrer l'ensemble des besoins, et je ne suis pas la seule à en être convaincue. C'est notamment lié au caractère limité des réserves foncières publiques.

La déclaration de politique régionale prévoit un appel à projets pour la création de 500 logements moyens via l'apport de foncier par des partenariats privés. Il sera lancé par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) dans le cadre de l'alliance habitat.

La SLRB est chargée d'établir les conditions d'un appel à projets visant à sélectionner des partenaires privés qui seront chargés de l'ensemble de l'opération de production. Le marché, qui est en cours d'élaboration sous la direction de la SLRB, a pour objet, d'une part, l'établissement du cadre juridique, et d'autre part le financement de marchés publics et de travaux. Nous allons aussi définir toute une série de balises en vue d'assurer la qualité architecturale des projets.

La SLRB s'est adjoint les services d'un consultant dans le cadre de cette mission. Celui-ci est chargé de procéder à une évaluation des quatre expériences précédentes et surtout, de proposer des améliorations et des changements. L'objectif est de pouvoir lancer l'appel à projets avant la fin de l'année 2015.

Je ne souhaite exclure aucune formule permettant la production de logements à un rythme rapide, car les défis bruxellois du logement font appel à une diversité de réponses. Dans ce sens, la réhabilitation d'immeubles de bureaux en logements me semble être une formule à explorer. Des perspectives existent sur ce plan. Selon les derniers chiffres disponibles (datant de février 2014, pour l'année 2013), la vacance de bureaux représente 8% du parc de bureaux à Bruxelles. Cela représente un million de mètres carrés de bureaux, alors que le nombre total de mètres carrés affectés à cette fonction est de 13 millions.

En outre, on constate l'amorce d'une diminution de la vacance, même si elle encore faible. Rappelons qu'en 2009, la vacance de bureaux était

208 sociale woningen en 52 woningen voor middeninkomens voorlopig opgeleverd hebben. Naast die 260 woningen zijn er nog

- 246 woningen, waarvan er 7 een stedenbouwkundige vergunning gekregen hebben;

- 641 woningen, waarvan er voor 12 een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd is;

- 903 woningen, waarvan er voor 17 een vergunningsaanvraag voorbereid wordt;

- 265 woningen, waarvan er voor 8 een dienstenaanbesteding gaande is;

- 337 woningen waarvan er voor 6 een haalbaarheidsstudie uitgevoerd wordt;

- 5 projecten met een potentieel van zo'n 900 woningen zijn nog niet opgestart (Ninoofsepoort, Van Overbeek, Drukkerij).

Het potentieel van de laatste vijf dossiers stemt overeen met de planning van de regering en/of de beslissing van de raad van bestuur van de BGHM. In afwachting van een gedetailleerdere haalbaarheidsstudie kunnen ze dus nog evolueren.

Alles samen hebben we het dus over een potentieel van 5.049 woningen, verspreid over achttien gemeenten. Later zal ik u eventueel een overzicht per gemeente bezorgen.

Uit de cijfers blijkt dat sommige gemeenten helemaal voor het Huisvestingsplan gewonnen zijn. Ze stellen gronden ter beschikking en zorgen voor een vlotte afhandeling van de procedures. Andere stellen zich terughoudender op.

Anderlecht voert de rangschikking aan met 721 woningen. Voor Sint-Pieters-Woluwe, Ganshoren en Etterbeek zijn er plannen, maar moet de uitvoering nog van start gaan.

Ik wil gemeenten stimuleren om sociale woningen te bouwen. Ze worden verzocht hun beschikbare gronden op te geven bij de Raad voor de Coördinatie van de Huisvesting. Ze kunnen ons ook op de hoogte brengen van opties om gronden of vastgoed te verwerven.

De Raad voor de Coördinatie van de Huisvesting

de 9,8%. De plus, 60% de la vacance est considérée comme persistante, c'est-à-dire présente sur le marché depuis plus de trois ans. L'attrait des politiques de reconversion est donc réel.

Ces dernières années, les permis de reconversion ont connu une forte augmentation. Ce sont ainsi 136.674m² de bureaux dont la conversion a été autorisée en 2013, dont 72% à usage de logement. Je ferai prochainement une proposition au gouvernement pour développer à plus grande échelle ce type d'initiatives.

Venons-en maintenant à vos questions relatives à l'état d'avancement du plan. On observe certes une certaine lenteur dans le développement des projets, mais nous pouvons nous réjouir que les trois opérateurs que sont la SLRB, le Fonds du logement et la société SFAR (filiale de la SRIB) aient réussi, non sans mal, je vous l'avoue, à mettre la presque totalité des 83 projets sur les rails. Ils y sont parvenus malgré les difficultés, parfois nombreuses, que rencontrent les uns et les autres.

Pour ne citer que les plus récurrentes, il y a évidemment la lourdeur des procédures de marchés publics, la rareté du foncier et/ou sa mauvaise qualité - avec des problèmes de pollution ou de sol difficile -, la difficulté d'obtenir les permis d'urbanisme et la réticence des riverains et de certaines communes vis-à-vis des logements en gestion publique.

Je vous confirme que 1.290 logements sociaux et moyens ont été réceptionnés sur 14 projets du Plan régional du logement. À ceux-ci s'ajoutent 137 logements réalisés par la SFAR et 58 réalisés par le Fonds du logement, ce qui porte le nombre total de logements réalisés à 1.486 unités. L'ensemble des 19 projets réalisés concernent 12 communes et ont permis la construction de 1.121 logements sociaux et de 365 logements moyens.

Combien de logements seront-ils livrés d'ici fin 2015 ? Quelque 208 logements sociaux et 52 logements moyens répartis en 8 projets sont en cours de chantier et feront l'objet d'une réception provisoire par la SLRB et la SFAR en 2015.

Il s'agit, pour la SLRB, des projets suivants :

heeft het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling (ATO) de opdracht gegeven om telkens na te gaan of beschikbaar gronden onbebouwd, vrij van vervuiling en/of erfpacht zijn.

Meerdere initiatieven moeten de productie van woningen opvoeren, zoals bijvoorbeeld de huisvestingscoördinator, die de link vormt tussen de betrokken partijen en voor een vlotte administratieve afhandeling moet zorgen, en de oprichting van een Brussels Planningsbureau. Dat zal gebeuren in het kader van de nieuwe beheersovereenkomst, die momenteel uitgewerkt wordt, alsook in dat van een beheersplan dat de efficiëntie en de proactieve behandeling van de dossiers moet vergroten.

Ik het eens met de heer Colson: het duurt te lang. Daarom heb ik een aantal initiatieven genomen.

(Opmerkingen)

Ik erf deze situatie. Ik voer gewoon uit wat volgens eerdere plannen moest gebeuren en ik probeer alles voor het einde van de regeerperiode op de rails te zetten.

Het volstaat niet om gewoon te blijven doen wat onze voorgangers altijd gedaan hebben. We moeten creativiteit aan de dag leggen.

De algemene beleidsverklaring voorziet niet in dwangmaatregelen tegen gemeenten. Die zouden trouwens de problemen niet oplossen.

Voor uw vragen in verband met de aankoop van gronden verwijs ik u door naar de heer Vervoort, mevrouw El Bakri.

Er zijn maatregelen genomen om de oorzaken van vertraging aan te pakken. De Raad voor de Coördinatie van de Huisvesting staat ons bij om de productie te versnellen. Zodra de coördinator er is, zal hij met die taak belast worden.

- Gaucheret, Plantes, et Reyers à Schaerbeek ;

- Tanneurs et Plume à Bruxelles-Ville,

- Moensberg à Uccle.

Pour la SFAR, il s'agit des projets :

- Molenblok à Neder-over-Heembeek ;

- Midi A2 à Saint-Gilles.

Combien de logements sont-ils en production ? Hormis les 208 logements précités qui seront réceptionnés en 2015, 2.392 logements sociaux et moyens se trouvent aux différentes phases d'avancement suivantes :

- 7 projets ont reçu un permis d'urbanisme pour un total de 246 logements ;

- 12 projets sont en attente d'un permis d'urbanisme pour un total de 641 logements ;

- 17 projets sont en phase de préparation de dossier de permis pour un total de 903 logements ;

- 8 projets font l'objet d'un marché de services en cours d'attribution et portent sur 265 logements ;

- 6 projets sont en cours d'étude de faisabilité pour un total de 337 logements ;

- 5 projets sont actuellement en attente, pour un potentiel d'environ 900 logements et concernent les sites de la Porte de Ninove, Van Overbeek, Imprimerie.

Il est à noter que le potentiel de logements cités pour ces cinq derniers dossiers correspond aux projections faites dans la notification du gouvernement et/ou à la décision du conseil d'administration de la SLRB, dans l'attente d'une étude de faisabilité plus détaillée. Ils sont donc susceptibles d'évoluer.

Combien de logements n'ont pas encore obtenu de permis d'urbanisme ? Onze projets totalisant 605 logements sont en attente. Relevons un dossier litigieux pour lequel une procédure de recours a été introduite à l'encontre d'un permis d'environnement (dossier Archiduc à Watermael-Boitsfort).

Les logements sont-ils tous repérés ? Si oui, sur quels territoires ? L'ensemble des notifications ont permis d'identifier un potentiel de 5.049 logements, ce qui répond et dépasse même l'objectif initial. En termes de localisation, les quelque 82 projets identifiés sont répartis sur le territoire de dix-huit communes de la Région. Je vous communiquerai plus tard les informations relatives à la ventilation commune par commune.

Quelles sont les communes qui ne participent pas ? La plupart y participent à différentes échelles. Les chiffres montrent que quelques communes se sont engagées pleinement dans le Plan régional en mobilisant des terrains, en soutenant les projets lors des procédures de permis d'urbanisme, alors que d'autres sont plus réticentes.

Pour ne citer que les résultats les plus marquants, la commune d'Anderlecht est en tête avec 721 logements, tout opérateur confondu, alors qu'à Woluwe-Saint-Pierre, Ganshoren et Etterbeek aucun plan n'a encore été réalisé, mais les projets existent. Pour les deux premières, les dossiers sont à l'étude ; quant à la commune d'Etterbeek, elle bénéficiera de la construction d'une dizaine de logements dans le cadre de l'alliance habitat.

Pour inciter ces communes à participer à l'effort et à accepter de construire du logement public sur leur territoire, je commence d'abord par concerter les acteurs. Les communes sont invitées à déclarer leurs ressources foncières au Conseil de coordination du logement, installé en octobre dernier. Dans ce cadre, elles peuvent également nous faire part de toute possibilité d'acquisition foncière ou immobilière qui pourrait permettre le développement de nouveaux logements.

Dans le même objectif d'identification de ressources foncières, le Conseil de coordination, en collaboration avec le cabinet du ministre-président, a chargé l'Agence de développement territorial pour la Région de Bruxelles-Capitale (ADT) de vérifier la disponibilité foncière à chaque fois pour qu'elle soit libre de construction, de pollution et/ou d'emphytéoses contraignantes.

Plusieurs initiatives ont été également prises en vue de favoriser la dynamique de production de logements, par exemple la mise en place récente d'un référent logement, dont le rôle sera de

systématiquement faire le lien entre différents opérateurs, d'accélérer le processus ou de voir pourquoi un dossier bloque. La création d'un bureau bruxellois de la planification pour la mise en œuvre des zones stratégiques est fondamentale en termes de production. D'autres mesures seront également proposées dans les missions de la SLRB pour l'organisation et la définition des priorités, afin d'accroître la dynamique de production. Celles-ci seront traduites dans le cadre du nouveau contrat de gestion, en cours d'élaboration, ainsi que dans un plan d'entreprise qui devra permettre plus d'efficacité et de proactivité dans le traitement des dossiers.

Je suis d'accord avec M. Colson : c'est trop lent ! C'est pourquoi j'ai entrepris une série d'initiatives.

(Remarques)

J'hérite d'une situation. Vous ne m'entendrez pas parler d'un plan ou d'autre chose : je réaliserai ce qui doit être fait dans le cadre des plans des autres et j'essayerai que ce soit sur les rails pour la fin de la législature. D'autres viendront encore.

Il faut jouer sur différents fronts complémentaires. Il ne suffit pas de produire de la même manière qu'on l'a toujours fait, il faut être créatif, soutenir différents acteurs, les outils, les AIS, l'allocation-loyer, l'accès à la propriété... On en fera le bilan un peu plus tard.

La déclaration de politique générale ne prévoit pas, en ce qui concerne la participation des communes, de mesures coercitives. L'option de l'incitation a été choisie via diverses mesures que j'ai détaillées. L'approche coercitive n'est pas la solution, car les moyens de bloquer différents projets existent et cela ne fera que figer les choses.

Sur l'acquisition foncière, Mme El Bakri, il faudrait interroger M. Vervoort, puisque c'est une compétence du futur bureau de planification.

Vu le bilan du rythme de production, j'ai déjà parlé des causes des délais, des solutions ou des procédures. Il y a d'autres types de spectres et des mesures ont été prises. Le Conseil de coordination nous aide à, quasiment tous les mois, voir une commune, identifier le foncier et discuter avec les acteurs tels que la SLRB, le Fonds du logement ou citydev.brussels pour accélérer la production. Le

référent sera évidemment en charge de cet aspect.

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

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

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Wij zijn ons ervan bewust dat de problemen vaak te maken hebben met eigendomskwesties, proceduretoestanden en de koudwatervrees van sommige gemeenten.*

U hebt meerdere actoren uitgenodigd voor informele gesprekken. Het leek vooral om privépartners te gaan. Waren er ook overheidspartners aanwezig?

Mme Michèle Carthé (PS).- Je ne peux que vous remercier pour le détail et la précision de vos réponses. Nous sommes bien conscients de ce qu'il s'agit avant tout de problèmes fonciers, d'identification et de propriété, parallèlement à la lourdeur des procédures et la frilosité de certains, qui utilisent parfois ces problèmes comme prétexte .

Vous m'avez répondu avoir rencontré plusieurs acteurs lors de tables rondes informelles. Vous les avez listés très rapidement. Il semble s'agir essentiellement de partenaires privés. Y avait-il aussi des partenaires publics ?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het ging om een gemengde groep. Citydev.brussels was een van de voornaamste deelnemers en heeft zijn huisvestingsprojecten voorgesteld. Wij hebben ook de projectoproep en de evaluatie van de procedures toegelicht.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Oui, c'était un groupe mixte : citydev.brussels était d'ailleurs un des intervenants principaux pour expliquer son travail de production afin d'inciter les acteurs à collaborer. Nous avons expliqué l'appel à projets et l'évaluation des procédures.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- In het kader van privaat-publieke samenwerkingsverbanden?*

Mme Michèle Carthé (PS).- Dans le cadre de partenariats public-privé ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Tout à fait.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Hoe zult u toegankelijke huurprijzen waarborgen?*

Mme Michèle Carthé (PS).- Comment envisagez-vous l'encadrement et les balises de ces partenariats pour assurer des loyers accessibles ?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Die criteria worden in het bestek opgenomen.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Ce sera inscrit au cahier des charges.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Dat is belangrijk. Sommigen willen winst uit die partnerschappen slaan, maar gezien de huisvestingscrisis moeten we in de eerste plaats betaalbare woningen voor de kwetsbaarste Brusselaars creëren.*

Mme Michèle Carthé (PS).- C'est important, certains pensent tirer profit de ces partenariats public-privé, mais face à la crise du logement, il faut avant tout garantir un accès au public défavorisé.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Inderdaad. Anders hebben die partnerschappen geen zin.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Sinon, cela n'a pas d'intérêt.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Is de BGHM wel de meest geschikte operator om de projectoproep te coördineren?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Dat is zo vastgelegd in de Huisvestingscode.*

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Zou de BGHM geen extra middelen voor die nieuwe taak moeten ontvangen?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het is niet zozeer een kwestie van extra middelen. We moeten vooral meer duidelijkheid scheppen over de opdracht zelf.*

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Ik heb het niet alleen over extra financiële middelen, maar ook over extra personeel.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het personeel werd al meermaals versterkt.*

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- U hebt heel wat interessante cijfers vermeld. Ik had verwacht dat het percentage sociale woningen iets hoger zou liggen, ook al weten we allemaal dat er ook woningen voor middeninkomens nodig zijn.*

Het verheugt mij dat wij een tabel met de projecten per gemeente zullen ontvangen. In Ganshoren zit een mooi project met een honderdtal woningen helemaal vast wegens een dom geschil over de scheidingslijn met het aanpalende terrein.

Mme Michèle Carthé (PS).- Vous parlez aussi du rôle de la SLRB essentiellement engagée dans la gestion de logements sociaux. Est-ce le meilleur opérateur pour assurer ce suivi ?

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est imposé par le Code du logement.

Mme Michèle Carthé (PS).- Ne faudrait-il pas alors lui octroyer des moyens supplémentaires pour qu'elle assure cette mission ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Plutôt qu'une question de moyens supplémentaires, je crois que c'est une question de clarification de mission et d'articulation.

Mme Michèle Carthé (PS).- Je ne parle pas uniquement des moyens financiers, mais également des moyens humains.

Mme Céline Fremault, ministre.- Il y a déjà eu de nombreuses augmentations en termes de moyens humains.

Mme Michèle Carthé (PS).- Vous avez cité beaucoup de chiffres intéressants concernant l'état d'avancement. J'ai bien noté le nombre de logements sociaux par rapport aux logements moyens.

La proportion attendue pour les logements sociaux était bien plus importante, même si nous savons tous que le logement moyen est nécessaire et répond à des besoins.

Vous nous communiquerez la répartition par commune. Nous avons bien pris note des différentes communes concernées. J'ouvre une petite parenthèse au sujet des noms de communes qui ouvrent et ferment votre liste. Concernant Ganshoren, un beau projet représentant plus d'une centaine de logements est bloqué pour des raisons purement juridiques de précision de propriété du terrain avec le terrain voisin.

Ce n'est pourtant pas faute d'avoir essayé, au niveau de la commune, de débloquer la situation. Je n'en dirai pas plus, car je ne tiens pas à faire de localisme, mais il serait particulièrement intéressant d'obtenir la liste des communes.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De heer De Bock zal tevreden zijn. Hij zal zien dat er in Ukkel acht projecten aan de gang zijn, die samen 395 woningen kunnen opleveren.*

(Rumoer)

- Het incident is gesloten.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW MICHÈLE CARTHÉ

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

betreffende "de toegang tot huisvesting voor de daklozen".

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Tijdens een recent colloquium sprak u over het gebrek aan samenhang en samenwerking tussen de opvangvoorzieningen voor daklozen en de huisvestingssector. Hoe denkt u dat probleem te kunnen oplossen?*

Housing First lijkt alvast een geschikte aanpak en we kijken uit naar de evaluatie van de proefprojecten. Daarnaast kunnen de OCMW's overeenkomsten afsluiten met de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) waardoor 10% van de woningen bestemd kunnen worden voor specifieke doelgroepen. Hoeveel van zulke overeenkomsten bestaan er en op welk publiek richten die zich? Zijn er stimuleringsmaatregelen of verplichtingen die dergelijke initiatieven in de hand werken?

U sprak ook over 'wooncoaches', die mensen in een precaire situatie begeleiden bij het zoeken naar een woning. Ondersteunt het gewest zulke initiatieven?

Nous attendons donc les chiffres précis et détaillés en annexe.

Mme Céline Fremault, ministre.- M. De Bock va être content, car Uccle a huit opérations actives avec 395 logements potentiels...

(Rumeurs)

- L'incident est clos.

INTERPELLATION DE MME MICHÈLE CARTHÉ

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

concernant "l'accès au logement pour les sans-abri".

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

Mme Michèle Carthé (PS).- Le lundi 4 mai, vous évoquiez lors d'un colloque sur l'accès au logement pour les sans-abri, le problème de l'absence de lien entre les structures d'accueil pour sans-abri et le secteur du logement, et le fait que ces secteurs avaient longtemps œuvré séparément.

Pourriez-vous nous éclairer sur les pistes que vous envisagez pour permettre cette liaison entre la politique de sortie de rue ou de situation précaire et l'installation dans un logement proprement dit ?

Le Housing First semble offrir une piste à la croisée des chemins et nous attendons les évaluations des projets pilotes lancés dans ce domaine. Par ailleurs, des conventions entre les centres publics d'action sociale (CPAS) et les sociétés immobilières de service public (SISP) peuvent être signées pour permettre l'accès de publics spécifiques à 10% du parc de logement. Combien de conventions de ce type existent-elles ? Quels publics concernent-elles ? Existe-t-il des incitants et/ou des contraintes à ce type

U onderstreept ook het belang van sociale verhuurkantoren (SVK's) en hun quota ten voordele van daklozen. Bij uw weten hebben slechts drie SVK's projecten lopen op dat vlak. Wat zijn hun best practices op dat gebied?

U hebt terecht de nadruk gelegd op het systeem van de glijdende huurovereenkomst. Dat is nu een gewestelijke materie geworden en dus kunt u zo'n mechanisme instellen. Een vereniging neemt daarbij de huurovereenkomst voor haar rekening en als de begeleide persoon aan het einde van de huurovereenkomst aan een aantal voorwaarden heeft voldaan, wordt hij zelf de eigenlijke huurder. Ondersteunt het gewest dat soort methodes?

Het begeleiden van huurders die zich in een precaire situatie bevinden, is van fundamenteel belang opdat ze hun stabiliteit binnen de samenleving kunnen terugvinden. Ondersteunt het gewest dergelijke begeleiding?

In het Brussels Gewest zouden er slechts twee OCMW's een cel voor begeleid wonen hebben opgericht. Zullen die cellen in de toekomst beter gefinancierd worden? Zijn er maatregelen gepland die aanzetten tot nieuwe initiatieven?

Bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (FDF) *(in het Frans).- De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) kunnen inderdaad samenwerkingsovereenkomsten met de OCMW's sluiten om 10% van hun woningen voor te behouden voor specifieke*

d'initiative ?

Vous évoquiez également lors de ce colloque du 4 mai dernier la fonction de "capteur logement". Il s'agit de projets d'accompagnement de personnes précarisées qui sont à la recherche d'un logement. De telles initiatives sont-elles soutenues par la Région, qu'elles émanent du CPAS ou d'associations ?

Vous souligniez également le rôle des agences immobilières sociales (AIS) et leur quota en faveur des sans-abri. Seules trois AIS auraient, à votre connaissance, des projets en ce sens. Pourriez-vous nous détailler les bonnes pratiques en la matière ?

Lors de votre intervention, vous aviez très justement mis en exergue le dispositif du bail glissant. La régionalisation du bail devrait permettre d'instaurer ce type de mécanisme. Le principe veut qu'une association prenne le bail à sa charge et assure l'accompagnement des locataires précarisés. À la fin du bail, si un certain nombre d'objectifs ont été rencontrés - par exemple, le paiement du loyer -, l'usager devient le locataire proprement dit. Ce type de procédé est-il soutenu par la Région ?

L'accompagnement d'un locataire fragilisé par la vie, en l'occurrence lorsqu'il était sans-abri, en institution psychiatrique, à l'hôpital ou en prison, est fondamental pour qu'il reprenne pied dans la société. Ce type d'accompagnement est-il soutenu par la Région ?

Il semblerait que seuls deux CPAS aient créé des cellules habitat accompagné en Région bruxelloise. Celles-ci seront-elles mieux financées à l'avenir ? Des incitants sont-ils prévus pour les soutenir et appuyer le lancement de nouvelles initiatives ?

Discussion

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

M. Michel Colson (FDF).- Je remercie Michelle Carthé d'avoir rappelé que le Code du logement prévoit d'établir des conventions entre les SISP et les CPAS permettant l'accès de publics spécifiques à 10% du parc géré par la SISP. Je me joins à ses

doelgroepen, maar ik heb niet de indruk dat dat vaak gebeurt. Kunt u ons een balans geven? Worden de overeenkomsten ook voor anderen doelgroepen dan daklozen gebruikt?

Op het grondgebied van het OCMW waarvan ik vroeger voorzitter was, waren drie OVM's actief. Een ervan ontving een belangrijke solidariteitsbijdrage en kende het mechanisme, de andere twee niet. Een van die laatste twee OVM's weigerde om een overeenkomst te sluiten, waardoor de last werd afgewenteld op de OVM die al het best werkte. Overweegt u om stimuli in te voeren of de OVM's te verplichten om een overeenkomst te sluiten?

Een dergelijke maatregel ligt soms moeilijk, omdat de mensen op de wachtlijst de indruk kunnen krijgen dat er voorrang wordt gegeven aan dringende gevallen. Wij moeten dus aandacht hebben voor de neveneffecten, maar het lijkt mij nuttig dat de OVM's waarvan de huurders een inkomen hebben dat boven het gewestelijk gemiddelde ligt, worden aangemoedigd of verplicht om een deel van de armen ten laste te nemen.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Het is belangrijk om daklozen naast maatschappelijke begeleiding ook directe toegang tot huisvesting te geven. Dat is het doel van het plan Housing First. De wooncoaches moeten helpen om met de privésector te onderhandelen. Wij zullen zien welke resultaten dat oplevert.*

Hoe zit het met de openbare of semi-openbare

questions.

Malgré les nombreuses compétences gérées par la ministre, je sais qu'elle est soucieuse de mener des politiques transversales. Elle aura l'occasion de nous présenter un bilan à propos de ce système de conventionnement, élargi éventuellement au-delà du public des sans domicile fixe. J'attends que les chiffres soient communiqués, mais je ne suis pas certain que ce conventionnement soit beaucoup usité. Il faut être deux pour qu'une convention fonctionne !

Je vous cite un exemple tiré de ma propre expérience. Trois SISP coexistaient sur le territoire du CPAS que j'ai géré par le passé. L'une d'elles bénéficiait d'une cotisation de solidarité très importante et connaissait ce mécanisme, alors que ce n'était pas le cas des deux autres. L'une de ces deux dernières a refusé de signer le système de conventionnement, ce qui a eu pour effet de reporter la charge supplémentaire sur la SISP qui faisait le mieux son travail.

Je me demande donc si, dans la réflexion que la ministre sera amenée à poursuivre, il ne serait pas intéressant de prévoir des incitants, si pas une contrainte pour certaines SISP, à signer ce type de convention.

La démarche est compliquée, car elle peut donner l'impression aux gens qui sont dans la file d'attente pour un logement au CPAS d'être dépassés par des cas urgents. Il faudrait dès lors gérer les effets pervers. Inciter, voire contraindre, les SISP dont les locataires ont des revenus au-dessus de la moyenne régionale à prendre leur part de personnes dans des situations sociales difficiles m'apparaît un sujet de réflexion utile, même s'il n'est pas simple.

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Ce sujet est largement et régulièrement débattu en Commission des affaires sociales au niveau bicommunautaire, car la question du sans-abrisme est à la croisée des chemins de l'action sociale et du logement. C'est l'un des intérêts du très instructif colloque que vous avez initié.

J'ai quelques questions complémentaires. Il faut

woningen? Hebt u na het colloquium van 4 mei samengezeten met de openbare operatoren, zoals de sociale verhuurkantoren (SVK), de grondregies, het Woningfonds, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM), om hen aan te moedigen of te verplichten om daklozen te huisvesten?

Dergelijke initiatieven wijken misschien af van het principe van de wachtlijst, maar je mag personen die over een woning beschikken en personen die op straat leven niet op één lijn stellen. Het plan Housing First is bestemd voor chronische daklozen die in nood zijn.

Wat doet u overigens om te voorkomen dat mensen hun woning verliezen? Als zij op straat komen te staan, zijn er vaak heel grote overheidsinvesteringen nodig om ze opnieuw in het zadel te helpen.

Zou het niet beter zijn om vroeger in te grijpen en die personen desnoods financieel te steunen? Dat zou niet alleen minder duur zijn voor de overheid, maar ook minder traumatiserend voor de personen in kwestie.

De regionalisering van de huurwet biedt ons misschien de kans om na te denken over een oplossing.

développer tous les dispositifs d'accès direct au logement pour les sans-abri avec de l'accompagnement social. C’est le but du Plan Housing First. Connaissant leurs difficultés à trouver un logement, des dispositifs de capteurs de logements visant prioritairement le secteur privé ont été créés. Nous verrons les résultats qu'ils donnent.

Mes collègues, plus spécifiquement M. Colson, vous ont interrogé sur les actions à entreprendre en faveur du logement public ou semi-public. Que mettez-vous d'ores et déjà en place avec les opérateurs soutenus par la Région, comme les agences immobilières sociales, les régies foncières des communes et des CPAS, le Fonds du logement, et bien entendu, la SLRB et les sociétés immobilières de service public (SISP) pour libérer des logements pour les sans-abri ?

De telles initiatives peuvent légitimement paraître dérogatoires aux listes d'attente, mais on ne peut mettre sur un même pied des personnes sur une liste d'attente disposant d'un logement et des personnes vivant dans la rue. Le Plan Housing First soutient des sans-abri chroniques et en danger.

Quelle réflexion a-t-elle été entamée avec les opérateurs publics à la suite du colloque du 4 mai pour les inciter, voire les contraindre, à loger des sans-abri ?

Par ailleurs, comment agir pour éviter que les gens ne perdent leur logement ? Certaines personnes peuvent, à un moment ou à un autre, être en incapacité de payer leur loyer. L'investissement public nécessaire pour leur remettre le pied à l'étrier est alors souvent énorme.

Ne vaut-il pas mieux agir en amont, quitte à aider également ces personnes financièrement ? Cela les dispenserait de passer par des structures d'accueil et de vivre des situations stressantes, et ce serait plus intéressant pour les finances publiques.

La régionalisation de la loi sur le bail offre peut-être des perspectives de réflexion sur ce plan, pour qu'une partie du public, menacée de perdre son logement, puisse le garder, et pour que le propriétaire soit rassuré.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het colloquium van 4 mei verzamelde de huisvestingssector en daklozenverenigingen rond de tafel om een aantal goede praktijken te bekijken.*

Toen ik vorig jaar mijn functie opnam, had ik met beide sectoren apart een ontmoeting. Al gauw bleek dat een heleboel betrokkenen elkaar kenden en occasioneel samenwerkten, maar dat er nooit ernstig nagedacht was over structurele samenwerking inzake huisvesting, armoede of sociale acties.

De ontmoeting zorgde ervoor dat pertinente armoedebestrijdingsprojecten de basis zullen vormen voor het toekomstige beleid ter bestrijding van dakloosheid dat ik tijdens deze regeerperiode wil voeren.

De concrete aanbevelingen staan nu op papier. Na analyse worden ze gebruikt om een beleid te voeren dat daklozen toegang moet bieden tot stabiele en duurzame huisvesting.

Zoals u weet, kunnen openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) akkoorden sluiten met OCMW's om tot 10% van de sociale woningen prioritair toe te kennen. Zo kunnen ze afwijken van de normale procedure om sociale woningen snel toe te wijzen.

Dat daklozen nood hebben aan specifieke begeleiding maakt dat de OVM's die maatregel slechts beperkt kunnen toepassen. We moeten er dus voor zorgen dat dat soepeler kan, maar niet zonder rekening te houden met de bekommernissen van bepaalde OVM's.

Tot nu toe hebben vijf OVM's akkoorden gesloten met OCMW's: de Anderlechtse Haard, HLS van Oudergem, de Logement molenbeekois, de Ukkelse Maatschappij voor Huisvesting (UMH) en de Sociale Woningen van Sint-Pieters-Woluwe.

Ik zal natuurlijke andere OVM's ertoe aanzetten om hetzelfde te doen. Stimuli kunnen daarbij helpen, maar daar moet dan natuurlijk ook iets tegenover moet staan. We moeten dus goed bekijken welke aanpak de beste is.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Le colloque du 4 mai avait pour objectif de favoriser la rencontre du secteur du logement avec celui du sans-abrisme pour permettre l'identification des bonnes pratiques et des politiques publiques à développer.

Quand j'ai pris mes fonctions l'an dernier, j'avais rencontré le secteur séparément. Très rapidement, aux alentours du début du mois de septembre, m'est apparu qu'il y avait toute une série d'acteurs qui se connaissaient, qui se fréquentaient, qui travaillaient ensemble occasionnellement, mais qu'il n'y avait pas de réflexion approfondie sur le croisement de toute une série de dispositifs que ce soit en matière de logement, de pauvreté ou d'action sociale.

La rencontre a abouti à la mise en valeur de projets de lutte contre le sans-abrisme pertinents qui alimenteront la planification des futures politiques publiques de lutte contre le sans-abrisme que je compte mettre en œuvre au cours de cette législature.

À l'heure actuelle, les recommandations identifiées, très concrètes, sont en train d'être analysées et seront utilisées pour mener à bien une politique efficace d'accès des sans-abri à un logement stable et durable.

Concernant les conventions entre les CPAS et les sociétés immobilières de service public (SISP), comme vous le savez, les SISP peuvent conclure avec les CPAS une convention d'attribution prioritaire de logements sociaux portant au maximum sur 10% de ces logements. C'est une procédure de dérogation dont l'objectif est d'attribuer rapidement des logements sociaux.

Mais la nécessité de fournir un accompagnement spécifique à une personne ayant vécu longtemps à la rue représente un frein à cette possibilité pour les SISP. Il faut donc mettre en place une certaine systématisation et un élargissement des pratiques ainsi que des partenariats, tout en veillant à rencontrer les inquiétudes invoquées par certaines SISP qui ne recourent pas à ces dérogations, estimant que l'ensemble des candidats locataires sont dans une situation d'urgence sociale.

De bij decreet van de Franse Gemeenschap erkende opvangtehuizen zorgen al voor uitstekende begeleiding van mensen in penibele situaties. Toch kunnen we nog verder gaan en een specifiekere begeleiding starten om die mensen via huisvesting opnieuw te integreren.

We zouden bijvoorbeeld iemand kunnen aanstellen om stabiele huisvesting te zoeken. Uit het wooncoachproject dat 's winters in Brussel loopt, blijkt trouwens dat er momenteel een tekort is aan tijdelijke opvang.

De wooncoach is op zich een nuttige functie die uitgebreid moet worden tot alle gewestelijke structuren. We kunnen ook andere functies in opvangtehuizen uitbouwen.

Ik denk aan structuren die voorbereiden op huisvesting, zoals het opvangtehuis van Spullenhulp. Samen met mijn team bekijk ik de efficiëntste oplossing, waarmee we zulke mensen stabiele huisvesting kunnen bieden. De sociale verhuurkantoren (SVK's) telden op 30 september 2014 3.728 woningen, waarvan er 241 dienstdeden als transitwoning.

Vaak zetten SVK's groepswoonprojecten op voor daklozen, waardoor ze onmiddellijk van de straat naar een tijdelijke woonst kunnen. Ook glijdende huurcontracten behoren op het einde van de overgangsperiode tot de mogelijkheden.

Zulke projecten zijn een partnerschap met instellingen die al met daklozen werken. Ik denk bijvoorbeeld aan het SVK Logement pour tous, dat ongeveer 400 woningen telt. Ze zijn een goed alternatief voor de klassieke opvangtehuizen en vormen een dam tegen eenzaamheid.

De eerste lezing van de hervorming van de sector vond voor de paasvakantie plaats en zal de ontwikkeling van zulke woongelegenheid stimuleren.

Het systeem van glijdende huurovereenkomsten is interessant om mensen in moeilijkheden aan onderdak te helpen. In het buitenland blijkt het goed te werken.

Hier is een van de belangrijkste problemen het feit dat de rechter kan oordelen dat het contract gesloten werd tussen eigenaar en huurder en niet

À ce jour, cinq SISP ont signé les conventions d'attribution prioritaire avec les CPAS : le Foyer anderlechtois, les Habitations à bon marché (HBM) d'Auderghem, le Logement molenbeekois, la Société uccloise du logement (SUL) et les Habitations sociales (HS) de Woluwe-Saint-Pierre.

Je vais bien entendu inciter d'autres SISP à rejoindre ce groupe. Les incitants constituent une piste intéressante que nous analyserons dans le cadre de l'élaboration du contrat de gestion au niveau 2. Bien entendu, qui dit incitant dit contrepartie. Il nous faut donc réfléchir au type de dispositif à mettre en place, avec quelles conséquences.

Concernant le projet de capteur de logement, le secteur des maisons d'accueil agréées dans le cadre du décret Cocof fournit déjà un travail exemplaire en matière d'accompagnement, de restructuration des trajets de vie quand les personnes sont en grande souffrance. Nous pouvons néanmoins aller plus loin et créer un accompagnement beaucoup plus spécifique pour réinsérer ces personnes à travers le logement.

Une idée serait, par exemple, de créer une fonction au service des maisons d'accueil qui aurait pour mission de trouver des logements stables pour les personnes concernées. Ainsi que le démontre le projet pilote "capteur de logement" mis en place à Bruxelles au moment de la période hivernale, il est certain qu'il existe, à l'heure actuelle, trop peu de structures intermédiaires, mais aussi de structures de passage de la maison d'accueil au logement.

Le capteur de logement est en soi une bonne pratique qui doit être élargie, sortir de sa phase expérimentale et toucher l'ensemble des structures au niveau régional. D'autres fonctions peuvent être également développées au sein des maisons d'accueil.

Je pense ainsi à des structures de préparation au passage au logement : la maison d'accueil des Petits Riens opère ce type de travail. Mon équipe et moi-même analysons à l'heure actuelle toutes les pistes, afin de mettre en place la solution la plus efficace, permettant d'avoir des logements stables et stabilisés pour les personnes en question.

tussen eigenaar en vereniging. De staatshervorming biedt ons de gelegenheid dat juridische kader aan te passen aan de noden van het Brussels Gewest. Daarna moeten we verenigingen warm maken voor deze manier van werken.

De Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie (GGC) heeft 433.000 euro uitgetrokken voor begeleid wonen. De OCMW's van Brussel en Sint-Gillis werken mee aan deze operatie. Een GGC-budget van 1.498.000 euro financiert verder acht verenigingen die begeleid wonen aanbieden.

Ik druk de verenigingen steeds weer op het hart dat ik projecten wil steunen die de zwakste huurders begeleiden. Ik wil tijdens deze regeerperiode de samenwerking tussen sectoren versterken.

In het kader van de hervorming van de SVK's, werk ik aan quota voor personen die uit de dakloosheid komen. Het gaat niet alleen om transitwoningen, maar ook om meer duurzame huisvesting, naar analogie met Housing First, behalve dat daarbij ook nog de geestelijke gezondheid een rol speelt.

Ik bekijk ook de mogelijkheid om het huurbesluit over de OVM's te aan te passen, met name in verband met de samenwerking tussen OVM's en OCMW's. Er wordt sectoroverleg gepleegd om het aantal beschikbare OVM-woningen te verhogen.

De zesde staatshervorming biedt heel wat mogelijkheden om dakloosheid te voorkomen. Preventie wordt natuurlijk opgenomen in het geheel. Ik wil overkoepelend te werk gaan en als het even kan ook nog de sociale actie van de Franse Gemeenschap erbij betrekken. Ik had het over de SVK's, maar laten we ook de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's) niet over het hoofd zien.

Deze overkoepelende vraag was het onderwerp van een uitgebreid colloquium, dat de huisvestingssector, de opvangtehuizen en de armoedebestrijding verenigde. Brussel neemt nu zijn toevlucht tot innoverende praktijken zoals Housing First, die goede resultaten opleveren.

Concernant le rôle des agences immobilières sociales (AIS) et leur quota en faveur des sans-abri, au 30 septembre 2014, le parc des AIS était constitué de 3.728 logements, dont 241 dédiés à ce que l'on appelle les logements de transit.

Les projets développés par les AIS pour les sans-abri sont souvent des projets de logements solidaires, permettant au bénéficiaire de passer directement de la rue au logement via l'établissement d'une convention d'occupation précaire de dix-huit mois maximum. Évoquons également la possibilité du bail glissant à la fin de la période de transit.

Ces projets sont menés en partenariat avec des structures qui travaillent déjà avec les sans-abri. Je pense par exemple à l'AIS Logement pour tous, le plus grand, constitué d'environ 400 logements. De tels projets sont vraiment une alternative aux maisons d'accueil classiques, ainsi qu'un beau rempart contre la solitude.

Je rappelle la réforme du secteur qui est actuellement en cours. Elle est passée en première lecture avant les vacances de Pâques et va favoriser et encourager le développement de ce type d'habitat en lui donnant un cadre légal.

Le système de bail glissant est un outil intéressant pour aider les personnes en difficulté à occuper un logement. Il se révèle être un facteur de réussite dans la stabilisation des personnes concernées. Il donne de bons résultats à l'étranger, notamment en France.

Chez nous, la réglementation n'est pas bien adaptée. L'un des problèmes majeurs réside dans le fait que le juge pourrait requalifier le contrat pour considérer que, dès le départ, le contrat a été conclu entre le propriétaire et l'occupant, et pas entre le propriétaire et l'association. La régionalisation nous donne l'opportunité de modifier le cadre juridique et de l'adapter aux spécificités de la Région bruxelloise.

Ensuite, il faudra bien sûr inciter les associations à s’approprier cet outil. Le travail est en cours et il se fera en concertation avec les acteurs concernés.

J'en viens à l’accompagnement des locataires fragilisés.

En Cocom, un budget de 433.000 euros est consacré aux CPAS pour l'habitat accompagné. Deux CPAS participent à l'opération, à savoir ceux de Bruxelles et de Saint-Gilles.

Toujours en Cocom, un budget de 1.498.000 euros permet de financer huit associations qui proposent de l'habitat accompagné : Le Nouveau 150, Fami-Home, l'Armée du Salut, Pag-Asa, Les Petits Riens, Zorgwonen, Huis van Vrede et Diogènes.

Pour conclure, sachez que je n'hésite pas, lors de mes diverses rencontres avec les associations, à leur faire part de ma volonté de soutenir des projets innovants qui favorisent les liens entre les diverses compétences, et des initiatives visant l'accompagnement des locataires les plus fragilisés. Je souhaite ardemment que cette législature resserre les liens entre ces compétences et renforce les synergies entre secteurs.

Quid de l'action via le secteur public ? Dans le cadre de la réforme de la réglementation des AIS, je prévois des quotas pour les personnes quittant leur statut de sans-abri. Il ne s'agit pas uniquement de logements de transit, mais aussi de logements plus durables, dans un projet similaire à Housing First, sauf que pour ce dernier intervient la notion de santé mentale.

Je réfléchis aussi à la possibilité d'adapter l'arrêté locatif des SISP, notamment sur la question des collaborations entre SISP et CPAS. Une consultation du secteur est organisée sur cette question pour renforcer le nombre de logements disponibles au niveau des SISP.

Votre question de la perte du logement et du bail est pertinente. La régionalisation est une source de solutions dans ce cadre pour lutter contre le sans-abrisme. Il est évident qu'on intégrera cette question, qui est fondamentale, à la réflexion globale. Sur les liens entre logement et sans-abrisme, ma volonté est d'intégrer de façon transversale ces compétences, et de rajouter la compétence de l'action sociale via la Cocof, quand j'en ai l'occasion. J'ai parlé des AIS, mais n'oublions pas les associations d'insertion par le logement (AIPL), qui ont aussi un rôle à jouer dans le renforcement des partenariats.

Cette question transversale a fait l'objet d'un colloque assez long, qui a permis de rassembler le

secteur du logement, les maisons d'accueil et le secteur de la pauvreté. Nous avons commencé à Bruxelles à utiliser des pratiques innovantes, telles Housing First, qui fonctionnent à l'étranger et qui donnent déjà, dans leurs premiers déploiements, de bons résultats. C'est important de le souligner. Il est toujours agréable de constater au bout du processus que le projet pilote fonctionne. Dans Housing First, la part des personnes qui perdurent dans le processus est très importante. On ne peut pas parler d'échec à ce propos.

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

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

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Het was een bijzonder goed idee om een colloquium te organiseren rond deze thematiek, die aan verschillende beleidsdomeinen raakt.*

Het is vooral de begeleiding die een struikelblok vormt voor de overeenkomsten tussen de OCMW's en de OVM's, aangezien die het al zeer druk hebben. Misschien kan die begeleiding aan een derde partner worden toevertrouwd, met steun van het gewest.

U hebt meerdere OVM's geciteerd die 10% van hun woningbestand ter beschikking stellen. Zijn die woningen enkel bestemd voor daklozen, of bijvoorbeeld ook voor mensen met psychiatrische problemen?

Mme Michèle Carthé (PS).- L'idée d'organiser un colloque sur ce sujet, qui se trouve au croisement de plusieurs dispositifs, était particulièrement intéressante.

Les conventions entre CPAS et SISP font face à une difficulté : la nécessité d'un accompagnement spécifique, lequel constitue un frein puisque les institutions concernées sont déjà très sollicitées par ailleurs. On envisagerait alors une convention à trois, avec un partenaire complémentaire soutenu par la Région et qui pourrait intervenir dans ce cadre.

Vous avez cité différentes SISP ayant signé une convention leur accordant 10% d'un parc de logements. Cela concerne-t-il spécifiquement les sans-abri, ou également des personnes en difficulté psychiatrique ou autre ?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

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

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het gaat enkel om daklozen.*

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Er worden geen andere doelgroepen beoogd?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Wij denken daarover na.*

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Voor de glijdende huurovereenkomst moet het juridische kader worden aangepast. Is dat een prioritair punt bij de regionalisering van de huurwet?*

Mme Céline Fremault, ministre.- Il s'agit spécifiquement de sans-abri.

Mme Michèle Carthé (PS).- Vous n'y avez donc pas inclus d'autres personnes ?

Mme Céline Fremault, ministre.- Nous y réfléchissons.

Mme Michèle Carthé (PS).- Il y en a, je pense, mais... Pour ce qui concerne le bail glissant, j'ai senti réapparaître votre côté juriste quant à la nécessité de préciser les détails du contrat. Sera-ce un volet prioritaire dans le cadre de la régionalisation du bail ?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Wij moeten inderdaad de juridische aspecten bestuderen om te voorkomen dat de glijdende overeenkomst in een gewone overeenkomst wordt omgezet. Daarnaast zullen we de projecten in het buitenland analyseren.*

In het kader van de regionalisering zullen we, met de hulp van een consulent nagaan wat onze doelstellingen moeten zijn en met welke nieuwe problemen we in Brussel worden geconfronteerd. Zo moet er een oplossing komen voor alle vormen van groepswonen of samenleven.

- Het incident is gesloten.

De voorzitter.- Ik wil mij even tot het publiek richten. Ik begrijp uw enthousiasme, maar artikel 126 van het reglement verbiedt elk teken van goed- of afkeuring.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHEL COLSON

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

betreffende "het huurwaarborgfonds".

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

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Il faut effectivement bien examiner les contraintes juridiques pour éviter toute requalification du contrat. Nous devons aussi analyser ce qui fonctionne du côté des expériences étrangères. D'autre part, un projet de réflexion préalable sera mené, avec l'aide d'un consultant, dans le cadre de la régionalisation.

Il est évident que nous indiquerons instamment où sont les objectifs et les nouvelles thématiques qui apparaissent aujourd'hui à Bruxelles. Tous les phénomènes de cohabitation ou d'habitat groupé doivent être travaillés pour éviter de se retrouver dans des difficultés.

- L'incident est clos.

M. le président.- Je suis obligé de vous rappeler l'article 126 du règlement, qui concerne le public. Tout signe d'approbation ou de désapprobation est interdit. J'ai vu votre enthousiasme. Je le comprends, mais malheureusement, le règlement ne l'autorise pas.

INTERPELLATION DE M. MICHEL COLSON

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

concernant "le Fonds de garantie locative".

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

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

betreffende "de wijziging van de bestaande regels voor mutaties binnen de sociale woningen".

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- In 2013 werd de Huisvestingscode hervormd en werd het principe van de verplichte verhuizing binnen de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) ingevoerd.*

Zo bepaalt het uitvoeringsbesluit van 6 november 2014, dat op 1 januari 2015 in werking is getreden, dat wanneer een sociale woning minstens twee slaapkamers meer telt dan het gezin in kwestie nodig heeft, de huurders moeten verhuizen naar een woning die beter geschikt is.

Daarbij gelden uiteraard een aantal regels. Zo moet de OVM een woning met een gelijkaardig comfortniveau voorstellen binnen dezelfde gemeente of binnen een straal van vijf kilometer en mag de nieuwe huurprijs hooguit 15% hoger zijn dan de huidige huurprijs. Als de huurder de verhuizing weigert, kan de OVM een einde aan de huurovereenkomst maken mits een opzegtermijn van zes maanden.

Die bepaling geldt niet voor zeventigplussers. Vijfenzestigplussers of personen met een beperking die moeten verhuizen krijgen voorrang bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen van de OVM.

In 2012 waren van de in totaal ongeveer 40.000 sociale woningen 1.900 woningen te groot voor de gezinnen die ze huurden. Overigens kan de wachttijd voor een woning met vier slaapkamers oplopen tot zestien jaar.

Wat is de balans van de verhuizingsverplichting? Hoeveel gezinnen moeten verplicht verhuizen? Bij welke OVM's? Hoeveel verplichte verhuizingen vonden reeds plaats? In hoeveel gevallen weigerden de huurders te verhuizen? Is het aantal vrijwillige verhuizingen toegenomen? Hebben de OVM's problemen om de verhuizingsvoorwaarden na te komen? Wat zal er gebeuren na de fusie van bepaalde OVM's? Moet er dan een nieuwe woning van de oorspronkelijke OVM worden voorgesteld

L'ÉNERGIE,

concernant "les mutations au sein des logements sociaux et la modification des règles existantes".

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

Mme Caroline Désir (PS).- En 2013, notre parlement a adopté la réforme du Code du logement, qui incluait notamment le principe de la mutation obligatoire au sein des sociétés immobilières de service public (SISP).

L'arrêté adopté par le gouvernement le 6 novembre 2014 prévoit quant à lui l'obligation de mutation vers un logement plus adapté. Cette mesure vise les ménages qui occupent un logement comportant au moins deux chambres excédentaires par rapport à la composition actuelle du foyer. Concrètement, depuis le 1er janvier 2015, les SISP ont l'obligation de proposer une mutation à chaque fois qu'elles constatent qu'un logement est suradapté aux besoins du ménage du locataire.

Cela se fait bien entendu sous certaines conditions. Dans la mesure de ses disponibilités, la SISP propose un nouveau logement de confort semblable, situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres, et dont le loyer ne dépasse pas l'ancien de plus de 15%. Soulignons que des aides au déménagement sont prévues. En cas de refus de la part du locataire, la SISP pourra mettre fin au bail, moyennant un préavis de six mois, prenant cours le premier jour du mois qui suit celui de sa notification.

Cependant, cette disposition ne s'applique pas aux personnes âgées de plus de septante ans. Les personnes mutées de soixante-cinq ans au moins ou handicapées sont prioritaires pour l'attribution des logements nouvellement construits au sein de leur SISP.

En 2012, près de 1.900 logements sociaux sur les 40.000 unités dénombrées dans la capitale, comptaient au moins deux chambres vides. Les délais d'attente pour obtenir un logement de quatre chambres peuvent pourtant atteindre seize ans.

Quel est le bilan de la mutation au sein des SISP ? Combien de ménages sont-ils touchés par cette nouvelle obligation ? Quelles sont les SISP

of mag het ook om een woning van de nieuwe, uitgebreide OVM gaan?

concernées ? Combien y a-t-il eu de mutations obligatoires et de refus ? Les mutations volontaires ou spontanées ont-elles augmenté ? Rencontre-t-on des difficultés à respecter les conditions de mutation vers un nouveau logement adapté, notamment liées au fait que le nouveau logement doit présenter les mêmes conditions de confort, être situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres ? Que va-t-il se passer avec la fusion de certaines SISP ? Devra-t-on proposer un logement au sein de la société immobilière d'origine ou pourra-t-il appartenir à la nouvelle SISP ?

Bespreking

De voorzitter.- Ik had mij bij het debat willen aansluiten, maar dat is niet mogelijk, aangezien ik onlangs een schriftelijke vraag over dit onderwerp heb ingediend.

Dit thema ligt mijn fractie na aan het hart. Er zijn meer dan 1.600 sociale woningen die te veel slaapkamers tellen voor de gezinnen die er wonen. Wij moeten daar snel verandering in brengen. Wie in een te grote sociale woning leeft en gedurende jaren op de solidariteit van anderen heeft kunnen rekenen, moet op een gegeven ogenblik die woning verlaten om plaats te maken voor andere gezinnen.

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

De heer Emmanuel De Bock (FDF) *(in het Frans).- Ik ben het eens met mevrouw Désir. Zojuist stelde de heer Colson de vraag over de periode 2004-2009. Toen stonden er maar liefst 14.000 slaapkamers leeg.*

We moeten ook de strenge regel inzake de straal van 5 km veranderen, want die is nadelig voor OVM's met woningen aan de rand van het gewest.

Discussion

M. le président.- J'ai moi-même introduit une question écrite à ce sujet et reçu les chiffres relatifs aux points abordés par Mme Désir.

Je voulais me joindre au débat, mais ayant eu des réponses récentes à mes questions, ce n'était pas possible. Cependant, je tiens à préciser que cette thématique est importante pour mon groupe.

Étant donné que plus de 1.600 logements sont suradaptés, nous devons réagir d'urgence. Nous avons visité Le Logis et Floréal la semaine dernière et constaté qu'il était possible d'accueillir dans ce cadre agréable des personnes seules ou avec un enfant.

Il est dommage que certains occupent des logements trop grands. J'entends de nombreuses excuses pour expliquer cette situation, mais je suis très clair à ce propos : les personnes ayant bénéficié de la solidarité durant de nombreuses années doivent à un certain moment laisser la place à d'autres familles dans le besoin.

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

M. Emmanuel De Bock (FDF).- Je voudrais me joindre à Mme Désir pour soutenir cette dynamique. M. Colson avait précédemment posé la question au sujet de la période 2004-2009. On parlait à l'époque de 14.000 chambres vides. Ce n'est pas rien.

La Société uccloise du logement (SUL) - une société que je connais bien - gère des grands

Bovendien is het niet altijd gemakkelijk om een verhuizing te organiseren als er geen alternatief beschikbaar is binnen een straal van 5 km. Ik kan begrijpen dat mensen die hun hele sociale leven opgebouwd hebben in een bepaalde buurt, dat niet zomaar willen opgeven door naar de andere kant van het gewest te verhuizen.

We moeten dus kleinere sociale woningen bouwen en dan vooral in buurten waar er al veel woningen met drie, vier of meer slaapkamers zijn. Daartoe moet het mogelijk zijn om af te wijken van de regels betreffende de verdeling van de woningen met twee, drie en vier slaapkamers. Tenzij we de regel van de 5 km wijzigen, wordt het onmogelijk om verhuizingen te organiseren.

We moeten ervoor zorgen dat mensen in hun eigen wijk kunnen blijven wonen, hetzij door bestaande woningen aan te passen, hetzij door nieuwe kleinere woningen te bouwen. Zo kunnen verhuizingen sneller worden georganiseerd, waardoor meer mensen aan een sociale woning kunnen worden geholpen.

Ik sluit me ook aan bij de vragen van mevrouw Désir. Bij de fusie van OVM's staat er veel op het spel. De regel van 5 km verandert daardoor ook, al blijven de problemen bestaan.

Neem bijvoorbeeld het geval van de OVM's van Elsene en Ukkel, die zullen fuseren. Welnu, de OVM van Elsene heeft meer grote woningen en is dus complementair met die van Ukkel. Dat is bevorderlijk om verhuizingen te organiseren.

logements, dont plus de la moitié sont sous-occupés. En effet, les 1.000 logements sociaux d'Uccle logent 2.000 personnes, mais possèdent 2.500 chambres. A priori, des couples qui partagent la même chambre vivent aussi dans ces logements. Le pourcentage d'inoccupation est donc au minimum de 20%. Ces espaces pourraient être proposés à de nouvelles familles.

Il faut changer la règle des cinq kilomètres. Elle est trop contraignante, notamment pour les sociétés dont le parc est situé en lisière de la Région bruxelloise. Les logements sociaux ont souvent été placés le plus loin possible, là où du foncier était disponible. La mutation n'est pas toujours évidente pour les logements qui ne proposent pas d'alternative à moins de cinq kilomètres. Je peux en effet comprendre que des gens qui ont construit toute leur vie sociale à un endroit ne souhaitent pas être déracinés et envoyés à l'autre bout de la Région.

Des logements plus petits doivent être construits. Je plaide ici pour qu'une dérogation soit accordée aux règles de répartition de logements à deux, trois et quatre chambres. Si on ne construit pas plus de petits logements dans les quartiers où il y a beaucoup de logements à trois chambres, quatre chambres et plus, il ne sera pas possible d'entraîner cette mutation, sauf à changer la règle des cinq kilomètres.

Nous devons permettre aux gens de déménager dans leur quartier, soit en transformant des maisons avec trois chambres ou quatre chambres, qui sont suradaptées par rapport à la réalité, soit en construisant de nouveaux logements plus petits, pour permettre que cette mutation s'opère de manière plus rapide, et accueillir ainsi davantage de personnes. La SUL, par exemple, pourrait accueillir entre deux cents et trois cents familles supplémentaires si cette mutation était opérée de manière plus rapide.

Je me joins donc aux remarques et questions de Mme Désir. L'enjeu de la fusion est réel. Le regroupement d'Ixelles et d'Uccle créera par exemple un dépassement de la limite des cinq kilomètres. La fusion ne modifiera donc pas la problématique, sauf à modifier la règle des cinq kilomètres.

Par contre, Ixelles compte moins de grands

logements et peut offrir une complémentarité vis-à-vis d'Uccle. Quand une famille s'agrandit, elle peut alors déménager vers un logement plus adapté, dans une commune assez proche. À l'inverse, quand les enfants quittent le foyer, les parents peuvent louer un logement plus petit et libérer ainsi une place pour des familles dans le besoin.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik wil even preciseren dat het nieuwe besluit weliswaar op 6 november in het Belgisch Staatsblad werd gepubliceerd, maar dat de goedkeuring nog van de vorige regeerperiode dateert. Een van de wijzigingen in de Huisvestingscode was de verplichte verhuizing van huurders die een te grote woning betrekken.*

Vooraleer uw vraag te beantwoorden, wil ik terugkomen op het begrip 'aangepaste woning', want dat is veranderd sinds de nieuwe Huisvestingscode van kracht werd. De wijziging kan ingrijpende gevolgen hebben voor huurders.

De nieuwe definitie voorziet onder andere in één slaapkamer per kind, tenzij het om twee kinderen van hetzelfde geslacht gaat die jonger zijn dan achttien of twee kinderen van een verschillend geslacht die jonger zijn dan twaalf. In het geval van gehandicapte kinderen wordt er ook altijd in één slaapkamer per kind voorzien.

Deze wijziging werd van kracht op 1 januari 2015, waardoor een groot aantal gezinnen opeens een woning met te veel slaapkamers bleken te betrekken en ze verplicht werden om te verhuizen. Er wordt niet voorzien in overgangsmaatregelen.

Hoe zit het vandaag bij de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's)? Het besluit is nog geen zes maanden geleden van kracht geworden. Het is dus nog te vroeg om conclusies te trekken. De complexiteit van de materie en de mogelijke gevolgen voor de betrokken huurders vergen immers overgangsmaatregelen. De regering zal die weldra aankondigen.

Sommige gezinnen dreigden onder de nieuwe regeling niet langer recht te hebben op een

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je voudrais apporter une petite précision. Le nouvel arrêté a été publié le 6 novembre au Moniteur belge et non pas adopté par le gouvernement. Son adoption remonte à la législature précédente. Votre question me permet de faire le point sur l'une des modifications liées à la réforme du Code du logement, qui visait les mutations obligatoires pour les locataires occupant un logement dit suradapté.

Avant de vous répondre, il est utile de revenir sur la notion de logement adapté, considérant que cette définition a évolué depuis l'entrée en vigueur du nouveau code et que, comme nous le verrons, les conséquences de cette modification pour les locataires peuvent être lourdes à plus d'un titre.

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 personnes handicapées.

Rappelons que 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, avec pour conséquence que bon nombre de ménages sont passés d'une situation d'occupation régulière - puisqu'ils occupaient un logement adapté - à une situation irrégulière, impliquant l'imposition d'une mutation. Ils occupent en effet du jour au lendemain un logement inadapté, sans que d'autres mesures transitoires n'aient été prises en vue de les protéger des conséquences des modifications.
Quel est le constat, aujourd'hui, sur la question de

begrenzing van de huurprijs tot 20 of 22% van hun inkomen, tenzij ze zelf een vraag tot verhuizing indienden. De gevolgen daarvan kunnen bijzonder zwaar zijn voor huurders die een te grote woning betrekken. Het was dan ook vanzelfsprekend dat er voor hen wat moest gebeuren.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) zond na overleg met de sector op 19 december 2014 een rondzendbrief naar de OVM's. In afwachting van verdere instructies van de BGHM moesten er voor sociale huurders die hun woning al voor 1 januari 2015 betrokken voorlopig geen maatregelen worden genomen naar aanleiding van de hervorming. De OVM's wachten dus af om hun verhuizingsplan aan te passen.

Verhuizing ligt erg gevoelig bij huurders. Een OVM kan niet van de ene dag op de andere een nieuw beleid voeren zonder haar huurders uitgebreid te informeren en zonder ernstige studie over de financiële gevolgen en de beschikbaarheid van woningen.

U vroeg hoeveel sociale huurders zouden moeten verhuizen.

Er zijn nog geen gegevens over het aantal gezinnen dat ermee te maken krijgt, maar het staat vast dat alle OVM's zulke gezinnen tellen onder hun huurders.

Ook over het aantal gedwongen verhuizingen dat dit jaar al plaatsvond, hebben we nog geen cijfers, aangezien de regeling pas sinds 1 januari geldt. Het aantal verplichte verhuizingen bedroeg 559 in 2009 en 772 in 2012 en viel dan terug naar 589 in 2013. Het aantal nam dus niet toe.

U vroeg ook met welke moeilijkheden OVM's te maken hebben om nieuwe woningen aan te bieden aan sociale huurders die moeten verhuizen.

Welnu, de OVM's hebben een tekort aan woningen die aan alle voorwaarden voldoen en ontberen soms de financiële middelen om woningen tussen twee verhuurperiodes in op te frissen. Op middellange termijn zullen de nieuwe maatregelen moeten worden geëvalueerd.

De OVM's hebben ons geen specifieke problemen

la mutation au sein des SISP ? En réalité, il est prématuré de vouloir dresser un constat, six mois après l'entrée en vigueur de l'arrêté. En effet, en raison de la complexité de la matière et des conséquences potentielles pour les locataires directement concernés, des mesures transitoires doivent être prises. Elles devraient être proposées dans les semaines à venir au niveau du gouvernement. La mesure a été prise de manière un peu brute, a été publiée et nous impose aujourd'hui de travailler sur la transition.

L'impact de l'entrée en vigueur au 1er janvier pour ces locataires impliquait que certains ménages risquaient de ne plus avoir droit au plafonnement de leur loyer limité à 20% ou à 22% de leurs revenus, à moins qu'ils n'aient fait une demande de mutation volontaire. Les conséquences potentielles peuvent être particulièrement lourdes pour les locataires occupant un logement inadapté. Il nous a paru évident qu'il convenait de régler le sort de ceux-ci. Ils n'auraient en effet pas pu faire face du jour au lendemain à une augmentation substantielle de leur loyer, par le simple fait d'une modification de la définition.

En conséquence, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a, à la suite des réunions du comité restreint de concertation tenues avec le secteur, adressé une circulaire aux SISP le 19 décembre 2014. Il a été décidé, à ce stade, de ne procéder à aucune modification liée aux nouvelles dispositions en matière de loyer et d'adaptation de leur logement, dans l'attente de nouvelles instructions de la SLRB pour les locataires présents avant le 1er janvier 2015. Étant donné le gel des dispositions concernant la définition de logement adapté et le calcul du loyer, les SISP attendent les instructions de la SLRB pour adapter leur plan de mutation, et donc leur politique en matière de mutation.

La question des mutations est extrêmement sensible pour les locataires. Elle touche à leur lieu et à leur mode de vie. Il faut donc veiller à les préparer et les informer des raisons de cette réforme. Une SISP ne peut changer de politique en la matière du jour au lendemain sans une campagne de communication à l'égard de ses usagers et sans une étude fine des conséquences financières et de la disponibilité des logements.
Combien de ménages sont-ils concernés par cette

gemeld in verband met de fusies. Toch kan het soms moeilijk blijken om na een fusie een aangepaste woning te vinden omdat een groot aantal huurders moet verhuizen. Dat probleem moeten we aanpakken zodra de databanken van de OVM's die fuseren zijn samengevoegd.

We bestuderen een aanpassing van de geldende regels om de verplichte verhuizingen in geval van fusies zo goed mogelijk te organiseren. Het huurbesluit geeft voorrang aan huurders van te grote woningen, gevolgd door huurders van te kleine woningen. Een vast percentage van het totale aantal jaarlijks toegekende woningen wordt voorbehouden voor hen.

Het percentage moet jaarlijks per OVM bekeken worden en er moet rekening worden gehouden met het aantal huurwoningen dat wordt beheerd, de wachtlijsten voor sociale woningen en de lijsten van huurders met een te grote of te kleine woning.

Als het ontwerp van wijzigingsbesluit eenmaal ingediend is, kunnen we de kwestie opnieuw bekijken. Dat zou voor de zomervakantie moeten gebeuren.

Er bestaat inderdaad een tekort aan kleine en grote woningen. Dat is vooral toe te schrijven aan de veranderende maatschappij, met veel nieuw samengestelde gezinnen.

De aanpassing van het besluit en het bouwprogramma moeten rekening houden met alle gegevens. We proberen een beleid te voeren dat tot evenwicht leidt.

nouvelle obligation ?

Il n’existe pas encore de données consolidées sur le sujet, mais il n’y a aucun doute quant au fait que cela concerne toutes les SISP.

Combien de mutations obligatoires ont-elles été réalisées ?

Il n’existe pas encore de données disponibles, la mesure étant entrée en vigueur au 1er janvier 2015.

Quant au constat d’une possible augmentation, sur la base des statistiques du secteur à disposition de la SLRB, le nombre de mutations a oscillé entre 559 en 2009 et 772 en 2012, pour ensuite retomber à 589 en 2013. On ne constate donc pas d’accélération sur la période pour laquelle des statistiques récentes sont disponibles.

Rencontre-t-on des difficultés à respecter les conditions de mutation vers un nouveau logement plus adapté, notamment liées au fait que le logement doit offrir les mêmes conditions de confort, être situé dans la même commune ou dans un rayon de cinq kilomètres ?

La SLRB constate effectivement des difficultés, pour les SISP, à disposer de logements qui répondent à toutes ces conditions et à pouvoir financer les remises en état nécessaires entre deux ménages locataires. Il faudra observer à moyen terme les conclusions qui peuvent être tirées des nouvelles dispositions en vigueur depuis le 1er janvier 2015 et réaliser une enquête auprès du secteur afin d’évaluer la pertinence des mesures.

Qu'en est-il de la mutation avec la fusion de certaines SISP ? Des problèmes sont-ils recensés ?

Les SISP ne nous ont pas relayé de problèmes spécifiques liés au processus de fusion. Il se peut cependant que certaines éprouvent des difficultés à trouver un logement adapté à la composition du ménage, après fusion, considérant leur nombre de locataires en situation d’occupation irrégulière. Il conviendra de faire le point, une fois la fusion des bases de données des SISP pleinement opérationnelle.

Une adaptation des règles en vigueur est en cours d’étude afin de gérer au mieux la question des mutations en cas de fusion, eu égard aux

changements résultant du processus de rationalisation. Rappelons à ce titre que l'arrêté locatif prévoit des règles de priorité en matière d'attribution, impliquant une attribution prioritaire aux locataires de logements suradaptés et ensuite aux locataires de logements sous-adaptés, et ce, sur la base d'un pourcentage du nombre total d'attributions annuelles à valider par le gouvernement.

Ce pourcentage devra être évalué annuellement pour chaque SISP, selon la composition de son patrimoine après fusion et ce, sur la base de ses listes de candidats-locataires en attente d'un logement et de locataires en logement suradapté ou en attente d'un logement adapté, dans le cas contraire.

Il sera utile de faire le point sur ces questions une fois que le projet d'arrêté modificatif aura été déposé. Cela devrait intervenir avant les prochains congés parlementaires.

Par rapport à la question de M. De Bock, il existe en effet une pénurie de petits et de grands logements. Nous avons évoqué à plusieurs reprises les chiffres à ce sujet. C'est en particulier vrai dans le cadre de l'évolution de la société, notamment en raison du phénomène de composition puis de recomposition de ménage. On constate en effet des évolutions prégnantes.

L'adaptation de l'arrêté, mais aussi le programme de construction, doivent tenir compte de l'ensemble des réalités et nous tentons d'atteindre cet équilibre au travers de l'ensemble des politiques que nous menons, eu égard à ces nécessités.

De voorzitter.- Mevrouw Désir heeft het woord.

Mevrouw Caroline Désir (PS) *(in het Frans).- Het belang van de kwestie blijkt duidelijk uit de cijfers. Het is echter niet eenvoudig om de problemen op te lossen. Gelukkig is er een wijzigingsbesluit in de maak.*

Dat gezinnen hun woning ontgroeien is een natuurlijk verschijnsel: mensen krijgen immers vaak kinderen, en die verlaten op een gegeven moment het ouderlijk huis. Als dat gebeurt, moeten ze plaats maken voor gezinnen die meer

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

Mme Caroline Désir (PS).- Les chiffres démontrent bien l'importance de l'enjeu. Et pourtant, il ne s'agit pas du tout d'une question simple à régler. L'arrêt modificatif que vous allez prendre sera le bienvenu. Nous aurons certainement l'occasion de faire le point à cet égard un peu plus tard pour mieux évaluer la mesure.

La suradaptation des logements est un parcours de vie naturel : les gens ont des enfants, qui quittent

ruimte nodig hebben.

Sommige OVM's stimuleren vrijwillige verhuizingen. De kwestie ligt natuurlijk gevoelig, want vaak gaat het om oudere mensen die zich verbonden voelen met hun buurt. Daarom moeten huurders inderdaad goed geïnformeerd worden en mag de verhuizing niet tot volledige ontworteling leiden.

Als alles goed wordt geregeld, kan het beleid echter goede resultaten opleveren.

- Het incident is gesloten.

ensuite le logement... Il est donc logique qu'ils se trouvent, à un moment, avec une ou deux chambres en trop. Ce n'est pas une sanction, mais il faut de temps en temps leur rappeler qu'ils ont pu bénéficier d'un appartement de trois ou quatre chambres et que beaucoup d'autres attendent ce type de logement.

Certaines SISP - par exemple le Foyer ixellois - ont déjà activé des procédures de mutation volontaire. Je vois que mon collègue signale que c'est sans doute aussi le cas dans sa commune. C'est évidemment délicat, car ces personnes sont souvent relativement âgées et attachées à leur quartier. Je vous rejoins sur la façon de procéder : il faut les informer, partager les enjeux politiques, mais aussi les aider à déménager, essayer de ne pas les déraciner complètement... Ce sont, pour la SISP, des difficultés supplémentaires, car il faut un logement disponible, ce qui n'est pas évident. Mais, bien gérées, ces politiques peuvent porter leurs fruits.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

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

betreffende "de invoering van een veralgemeende huurtoelage".

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

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- Op de begroting 2015 werd 150.000 euro ingeschreven voor de evaluatie van het proefproject van de huurtoelage op de privéhuurmarkt.*

In 2013 kondigde de vorige regering aan dat 5.000 gezinnen in moeilijkheden vanaf 2014 woonsteun zouden krijgen, hetzij via een eenmalige verhuistoelage tussen 800 en

INTERPELLATION DE M. VINCENT DE WOLF

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'instauration d'une allocation-loyer généralisée".

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

M. Vincent De Wolf (MR).- Le gouvernement a annoncé, dans sa déclaration de politique régionale (DPR) et sa note d'orientation du budget 2015, sa volonté d'évaluer l'expérience pilote, lancée par votre prédécesseur, d'une allocation-loyer pour le marché locatif privé. Un budget de 150.000 euros a été alloué à cet effet.

Rappelons-nous qu'à la mi-2013, le gouvernement bruxellois annonçait que quelque 5.000 ménages

1.040 euro, hetzij via een huurtoelage die het verschil tussen de huurprijs en een derde van het gezinsinkomen dekt, met een maximum van 155 tot 233 euro per maand.

Enkele maanden later, op 1 januari 2014, kondigde toenmalig staatssecretaris Doulkeridis een proefproject aan waarbij een soortgelijke huurtoelage van 100 tot 150 euro zou worden toegekend aan 1.000 gezinnen die op de wachtlijst voor een sociale woning stonden.

De MR heeft de huurtoelage altijd gesteund. Tijdens de twee vorige regeerperioden had de regering de huurtoelage in haar meerderheidsakkoord opgenomen, maar haar nooit werkelijk ingevoerd wegens interne verdeeldheid of uiteenlopende politieke visies.

Het duurt zo lang om nieuwe sociale woningen te bouwen dat de wachtlijst alsmaar groter wordt.

De sociale vastgoedkantoren (SVK's) zijn de enige die dit jaar, in samenwerking met de privésector, enkele woningen hebben kunnen aanbieden.

Hoe zit het met de evaluatie van de proefprojecten? In juni 2014 werd een vragenlijst naar een kleine duizend gezinnen gestuurd, waarop 350 kandidaat-huurders reageerden, maar uiteindelijk bleek slechts 3% aan de criteria te beantwoorden.

In januari 2015 hebt u ons een grondigere analyse van het proefproject beloofd. Daarnaast zouden er nieuwe kandidaat-gezinnen worden gezocht.

De invoering van de huurtoelage in de openbare woningen zou tot een aantal absurde situaties hebben geleid. Zo zou een koppel een huurtoelage van 0,28 cent per maand hebben ontvangen.

Welke doelstellingen had de regering voor ogen met de evaluatie? Had ze ook betrekking op de huurtoelage in het kader van de herhuisvestingstoelage? Wie heeft de evaluatie uitgevoerd? Op basis van welke methode? Hoeveel gezinnen ontvangen een huurtoelage? Wat is het gemiddelde bedrag?

Wat zijn de zwakke punten van het proefproject? Hoe komt het dat het zo moeilijk is om voldoende gezinnen te vinden? Wat zijn de voordelen van het

en situation difficile allaient recevoir, chaque année dès 2014, une aide financière pour se loger à Bruxelles. Un budget de 9 millions d'euros avait ainsi été affecté à cette mesure consistant soit en une allocation unique de déménagement d'un montant variant entre 800 et 1.040 euros, soit d'une allocation-loyer censée couvrir la différence entre le loyer et un tiers des revenus du ménage. Cette dernière serait variable, mais plafonnée de 155 à 233 euros par mois.

Quelques mois plus tard, notre collègue Christos Doulkeridis, annonçait, le 1er janvier 2014, le lancement d'une expérience pilote d'allocation-loyer pour 1.000 ménages en attente d'un logement social. Cette allocation, d'un montant variant entre 100 et 150 euros, allait également couvrir la différence entre le loyer et un tiers des revenus du ménage.

Depuis près de dix ans, le MR soutient cette allocation-loyer, en témoignent les interventions d'Olivier de Clippele, Marion Lemesre et Abdallah Kanfaoui. Sous les législatures 2004-2009 et 2009-2014, le gouvernement avait annoncé, dans ses DPR, l'instauration d'une allocation-loyer sans jamais aboutir en raison de dissensions internes ou de philosophies politiques divergentes.

On sait que les délais pour prévoir, construire et attribuer des logements sociaux sont tellement longs que le nombre de ménages en attente ne cesse de croître.

À nos yeux, cette situation discrimine ceux qui restent dehors.

Les agences immobilières sociales (AIS) sont la seule embellie de cette année qui, en collaboration avec le privé, ont pu proposer quelques logements.

Mais qu'en est-il de l'évaluation de ces projets pilotes lancées voici un an ? Je vous ai déjà interpellée quelquefois à ce sujet, notamment dans une question écrite. En juin 2014, un formulaire de demande a été envoyé à un petit millier de ménages et, d'après votre réponse, quelque 350 candidats locataires y ont répondu, soit un tiers environ. Et puis, on s'est aperçu que seuls 3% de ceux-ci remplissaient les conditions fixées. Un nombre ridicule !

huurtoelagesysteem?

Voor de MR-fractie, die verschillende teksten over dit onderwerp heeft ingediend, mag de huurtoelage niet tot een stijging van de huurprijzen leiden die alleen de eigenaars ten goede komt. Wij hadden voorgesteld om het systeem van de sociale verhuurkantoren over te nemen en een driepartijenrelatie te creëren tussen de eigenaar, het gewest en de huurder, waarbij de huurtoelage aan de huurder wordt toegekend, op voorwaarde dat de drie partijen een overeenkomst sluiten waarin de eigenaar belooft om de huurprijs de volgende negen jaar niet te verhogen. Via een dergelijk systeem zouden we snel heel wat gezinnen kunnen helpen.

Welke lessen trekt u uit het proefproject? Wat betekenen die voor een eventuele uitbreiding van het systeem?

Hoe ver staat de uitvoering van het project dat in het regeerakkoord is aangekondigd? Hebt u al een voorontwerp van ordonnantie aan de regering voorgelegd?

Hoe zit het met de vaststelling van de huurprijstabellen, die volgens de vorige regering nodig waren, ten onrechte volgens onze mening, om de huurtoelage te veralgemenen?

En janvier dernier, vous annonciez attendre une analyse plus complète de cette expérience pilote, ainsi que la poursuite, quatre fois par an, de la recherche de nouveaux ménages candidats.

Nous sommes donc toujours dans une situation assez misérable.

J'ai interpellé M. Doulkeridis, alors secrétaire d'État au Logement, sur des situations absurdes rencontrées lors de la volonté d'introduction de l'allocation-loyer dans les logements publics. Un couple nous avait même consultés parce qu'une allocation loyer de 0,28 centime par mois lui avait été accordée par le gouvernement bruxellois.

Pouvez-vous nous dire les objectifs fixés par le gouvernement pour cette évaluation ? A-t-elle porté sur le volet allocation-loyer inclus dans l'allocation de relogement ? Comment et qui a effectué cette évaluation ? Combien de ménages perçoivent-ils une allocation-loyer ? Quel est le montant moyen de cette allocation ?

Quelles ont été les difficultés et les faiblesses de ce projet pilote, notamment pour toucher le plus grand nombre de ménages vu l'objectif initial du millier d'allocations à accorder ? Quels ont été les avantages de ce système d'allocation-loyer généralisée ? Parmi ceux-ci, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et votre département ont-ils disposé des outils et des sources d'information utiles pour mener à bien ce projet pilote, voire généraliser son application ?

Je rappelle que, dans l'esprit du groupe MR, qui a déposé plusieurs textes à ce sujet, il n'a jamais été question de favoriser un effet d'aubaine qui aurait permis une augmentation des loyers via de l'argent public qui serait reversé aux propriétaires. Nous avions proposé de copier le système des AIS, en créant une relation tripartite entre le propriétaire, la Région et le locataire. L'idée était assez simple : on aurait soumis l'octroi de l'allocation-loyer au locataire, à condition que les trois parties prenantes signent un contrat dans lequel le propriétaire s'engage au moins pour neuf ans à ne pas augmenter le loyer. Cela nous paraît de nature à aider très rapidement un très grand nombre de ménages.
Quelles conclusions tirez-vous de l'expérience pilote et quelles ont été ses incidences sur un

Bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (FDF) *(in het Frans).- De MR en de PSC nemen al tien jaar hetzelfde standpunt in. De visie van het FDF, en zeker die van mijzelf, is veranderd.*

Net als u stellen wij vast dat het er nogal wat geluk mee gemoeid is om een sociale woning te verkrijgen of te behouden.

Ik heb altijd weigerachtig gestaan tegenover het toekennen van een huurtoelage omdat zo de kraan van de overheidsfinanciën opengedraaid wordt. Daarom heeft het FDF het concept van een beperkte huurtoelage voorgesteld.

Mevrouw Dupuis had eerst enkel een maatregel voor de gemeenten in het leven geroepen, maar daar werd praktisch geen gebruik van gemaakt. De heer Doulkeridis kende nauwelijks meer succes en ook de huidige minister blijft ter plaatse trappelen.

Over het principe zijn wij het allemaal min of meer eens, maar niet over de praktische uitwerking van de maatregel. Wij zouden zo eerlijk moeten zijn en toegeven dat het dossier veel ingewikkelder is dan eerst gedacht.

Eigenlijk droom ik ervan dat deze maatregel in een verre toekomst niet meer nodig zal zijn omdat

éventuel dispositif plus large d'allocation-loyer ?

Où en êtes-vous dans la concrétisation de votre projet prévu dans la DPR ?

Sous la dernière législature, de nombreux textes ont été annoncés, mais sont demeurés des tigres de papier puisqu'ils n'ont jamais connu de suite. Un avant-projet d'ordonnance est-il aujourd'hui sur la table du gouvernement ? Avez-vous mis en place des pierres d'achoppement à cet égard ?

Qu'en est-il de la réalisation des éventuelles grilles de référence des loyers, dès lors que celles-ci, selon l'ancien gouvernement, conditionnaient, à notre avis à tort, l'octroi de l'allocation-loyer généralisée ?

Discussion

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

M. Michel Colson (FDF).- Je remercie M. De Wolf pour son interpellation.

La position du MR sur le sujet est constante depuis dix ans. Le PSC de M. Lemaire l'était aussi. Les FDF ont évolué sur la question, moi en premier lieu.

Nous partageons avec vous, hélas, le constat que, vu le nombre de personnes en attente d'un logement social, en obtenir un ou le conserver participe à une forme d'effet d'aubaine.

J'ai, par ailleurs, toujours craint qu'attribuer une allocation-loyer consiste à ouvrir un robinet qu'on ne parviendrait plus à fermer, ce qui est inquiétant en termes de finances publiques. C'est pour cette raison que les FDF ont introduit la notion d'allocation de loyer encadré.

Mme Dupuis avait initialement créé un dispositif réservé aux communes ; le taux d'utilisation du budget était lamentable. M. Doulkeridis a fourni sa part d'efforts, mais il n'a guère rencontré plus de succès. Et la ministre actuelle doit constater que nous ne sommes nulle part.

Sur des éléments de principe, nos formations se rejoignent peut-être, mais c'est sur la mise en œuvre que nos avis divergent. Nous devons avoir

het aanbod aan sociale woningen voldoende groot is.

De voorzitter.- Mevrouw El Bakri heeft het woord.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Op heel korte termijn kan een toelage inderdaad gunstig zijn voor kansarme gezinnen, maar we moeten voorzichtig zijn en rekening houden met de gevolgen van zo'n maatregel op lange termijn.*

Uit de ervaring van buurlanden zoals Frankrijk en Groot-Brittannië, blijkt dat huurtoelages in de privésector de koopkracht van gezinnen verminderen en de huurprijzen doen stijgen met een reëel risico op inflatie van die huurprijzen tot gevolg.

Bovendien bestaat het risico dat de subsidies die bestemd zijn voor de creatie van nieuwe openbare woningen op lange termijn verschuiven naar die huurtoelage, want als we eenmaal de kraan openzetten, blijft het water eindeloos vloeien. We moeten dat dus duidelijk afbakenen.

Uiteindelijk gaat het om het financieren van de privésector met overheidsgeld zonder dat we enige invloed hebben op het geheel van de marktprijzen. De PTB is eerder voorstander van maatregelen die de prijzen op de huurmarkt rechtstreeks beïnvloeden, zoals de omkadering van de huurprijzen en vooral de creatie van heel veel nieuwe sociale woningen. Dat is de enige manier om het geheel van de vastgoedprijzen te doen dalen, zoals dat bijvoorbeeld in Wenen en Amsterdam gebeurd is.

l'honnêteté intellectuelle d'admettre que le dossier est plus compliqué que nous pouvions l'imaginer.

Pour ma part, je rêverais que l'offre soit suffisante un jour - certainement pas de mon vivant - pour éteindre ce dispositif qui, me semble-t-il, est construit sur la base d'une déficience de notre offre de logements publics.

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

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- S'il s'agit d'une mesure qui peut, à très court terme, alléger le budget de certains ménages et personnes défavorisées, il faut cependant rester prudent et conscient des conséquences sur le long terme d'une telle allocation.

Si l'on observe l'expérience de pays voisins, on voit que l'allocation-loyer sur le marché privé montre des conséquences négatives sur le pouvoir d'achat des ménages ainsi que sur les prix pratiqués sur le marché locatif. Un risque d'inflation des loyers est réel. Le Royaume-Uni et la France montrent ce phénomène. En France, certaines études ont montré que les loyers des logements dont les locataires bénéficient de cette allocation, ont augmenté plus vite que les autres loyers.

Il existe ensuite un risque sur le long terme de déplacer les subsides qui étaient destinés à la création de logements publics vers l'approvisionnement de cette allocation-loyer.

Comme M. Colson le signalait, une fois qu'on ouvre la vanne, le robinet coule sans fin. Au Royaume-Uni, le budget investi dans l'allocation-loyer a été multiplié par 5 en 20 ans. Des balises doivent donc être dressées.

C'est finalement l'argent public qui finance le marché privé sans pour autant pouvoir influencer les prix d'ensemble du marché. Avec le PTB, nous sommes plutôt favorables à des mesures qui influencent directement les prix sur le marché locatif. Si on veut faire baisser le prix des loyers, il faut réfléchir à des mesures qui s'attaquent à la source du problème : l'encadrement des loyers, mais aussi l'offre de logements, et plus particulièrement l'offre de logements sociaux en

en créant massivement plus.

Les exemples européens nous démontrent que la seule manière de faire baisser l'ensemble des prix du marché immobilier est d'avoir une proportion élevée de logements sociaux. Des villes telles que Vienne et Amsterdam en sont des exemples.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- U wijkt af van het onderwerp. We spreken over het scheppen van sociale woongelegenheid.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous changez de sujet. On parle de la création de logements sociaux.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- De twee hangen samen.*

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- Je ne change pas sujet, c'est lié.

De voorzitter.- De creatie van bijkomende sociale woningen volgt dezelfde logica.

M. le président.- La création de logements supplémentaires va dans la même logique.

Mevrouw Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!) *(in het Frans).- Maar niet iedereen is het daarom eens met die logica. Dat is een kwestie van politieke visie.*

We denken niet genoeg aan structurele langetermijnmaatregelen en dat zorgt volgens mij voor een averechts effect.

Mme Mathilde El Bakri (PTB*PVDA-GO!).- On peut ne pas être d'accord avec cette logique, c'est une question de vision politique.

On ne réfléchit pas assez à des mesures structurelles à long terme. On passe notre vie à réparer un tuyau au lieu de remplacer toute la plomberie. Si l'on n'a pas une approche plus globale, cela me semble contre-productif et c'est ce que je veux souligner ici.

De Europese voorbeelden van een huurtoelage hebben uitgewezen dat de voorwaarden heel precies vastgelegd moeten worden.

(Samenspraak)

De huurtoelage moet ook gelinkt worden aan de bewoonbaarheidsnormen. Kortom, die toelage kan op korte termijn een duwtje in de rug zijn, maar moet zeker gepaard gaan met structurele maatregelen.

Pour en revenir à l'allocation-loyer, ces exemples en Europe nous montrent qu'il faut fixer des conditions très précises.

(Colloques)

L'allocation-loyer doit aussi être conditionnée aux normes de salubrité. La réflexion doit être globale : cela peut être une petite bulle d'oxygène sur le court terme, mais qu'il faut joindre à d'autres mesures structurelles.

De voorzitter.- Mevrouw Carthé heeft het woord.

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

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Al tien jaar bakkeleien wij over de huurtoelage. Voor de PS en voor verenigingen als de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) kan de huurtoelage niet veralgemeend worden zolang het probleem van de huurprijsbescherming niet geregeld is. In het andere geval zou de kas van de*

Mme Michèle Carthé (PS).- Je partage certaines approches de Mme El Bakri.

Cela fait effectivement plus de dix ans que nous sommes nombreux à intervenir sur l'allocation-loyer. Pour le groupe PS, ainsi que pour de nombreuses associations, dont le Rassemblement

eigenaars gewoon worden gespijsd met overheidsgeld. Zeker omdat er door de manier waarop huurinkomsten worden belast niets terugvloeit naar het gewest.

De PS is niet tegen een huurtoelage op zich, maar niet zonder dat er eerst regels worden vastgelegd over de huurprijzen.

De huurtoelage is een overgangsmaatregel op erg korte termijn. Ondertussen moeten er in het gewest dringend meer sociale woningen worden gebouwd. Meer dan 38.000 mensen staan immers op een wachtlijst voor een sociale woning.

Verenigingen in de sector ijveren ervoor om de huurtoelage parallel met een huurprijsbescherming uit te bouwen. Volgens de studie van de Université libre de Bruxelles (ULB) zou een controle van de huurprijzen de scherpe hoekjes van de huurtoelage kunnen afvijlen, maar naast de politieke haalbaarheid zijn er talrijke technische problemen op het vlak van controle en efficiëntie van de huizenmarkt op lange termijn. Huurprijsbescherming moet ook gepaard gaan met het invoeren van de referentiehuurprijzen waarover wij al verschillende keren hebben gesproken.

Aangetekende brieven bleken geen succes, maar hoe werden de betrokken gezinnen dan wel op de hoogte gebracht van de invoering van de beperkte huurtoelage? Bieden de sociale diensten of de OCMW's daarbij steun?

Hoever staat het met de beperkte huurtoelage en het invoeren van een huurprijstabel? Hebt u daarvoor criteria vastgelegd?

bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), tant que le problème du contrôle des loyers n'est pas réglé, il n'est pas envisageable de mettre en place un système d'allocation-loyer généralisée.

Cela correspondrait en réalité à un bonus de recettes aux propriétaires à l'aide de deniers publics. D'autant plus qu'au vu du système de taxation actuel des revenus de la location, il n'y aurait aucun effet retour pour la Région, et ceci quel que soit le système de convention que l'on pourrait imaginer avec le propriétaire, M. De Wolf.

Le groupe PS ne s'oppose pas à l'instauration d'une allocation-loyer, mais, pour nous, celle-ci ne peut pas se faire sans un encadrement des loyers.

Par ailleurs, l'allocation-loyer est une mesure transitoire à très court terme, parallèlement à la poursuite de la construction de logements publics à finalité sociale. Faut-il rappeler que plus de 38.000 personnes sont en attente d'un logement social dans la Région de Bruxelles-Capitale ?

L'allocation-loyer doit se développer parallèlement au système d'encadrement des loyers. C'est ce que préconisent les associations du secteur. Rappelons aussi l'étude du Département d'économie appliquée de l'Université libre de Bruxelles (Dulbea), qui précise que l'instauration d'un contrôle des loyers pourrait atténuer l'effet négatif de l'allocation-loyer, mais, outre sa faisabilité politique, cela pose de nombreux problèmes techniques de contrôle et d'efficacité du marché résidentiel à long terme. L'encadrement des loyers va aussi de pair avec la mise en place des grilles de référence dont nous avons également débattu à diverses reprises.

En ce qui concerne la mise en place de l'allocation-loyer encadrée et le suivi de l'expérience pilote, comment les ménages censés être concernés en ont-ils été informés ? La première formule choisie, à savoir le courrier recommandé, n'aurait pas rencontré le succès attendu. Comment cela a-t-il été réorienté ? Vous annonciez que l'aide des services sociaux, voire des CPAS, était souhaitable. Est-ce maintenant devenu une réalité ?

Où l'encadrement des loyers et la mise en place des grilles de loyers en sont-ils ? Des critères ont-

ils été précisés en ces matières ?

De voorzitter.- Wij hebben dit debat al gevoerd en wij hebben de antwoorden op uw vragen al gekregen.

M. le président.- Je ne veux pas vous arrêter dans votre élan, mais nous avons déjà eu ce débat et nous avons obtenu presque toutes les réponses aux questions que vous venez de poser.

Mevrouw Michèle Carthé (PS) *(in het Frans).- Wij hebben nog altijd het recht om onze mening te uiten.*

Mme Michèle Carthé (PS).- Nous avons encore le droit de nous exprimer.

De voorzitter.- Zeker, maar u zult dezelfde antwoorden krijgen.

M. le président.- Il n'y a pas de problème, vous pouvez faire répéter les réponses, mais cela tire les débats en longueur.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

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

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Wij praten al tien jaar over een veralgemeende huurtoelage. Als dat een goed en makkelijk uitvoerbaar idee was, zou de toelage vandaag bestaan, maar dat is niet het geval.*

Er zijn wel enkele andere initiatieven gecreëerd, zoals de sociale vastgoedkantoren (SVK's), die een soort van huurtoelage vormen voor personen die woonsteun nodig hebben, met begeleiding van eigenaars en huurders; de herhuisvestingstoelage, die in feite een zeer gerichte huurtoelage is; de gemeentelijke huurtoelagen, die echter maar weinig worden toegepast wegens de logge administratieve procedures; en het proefproject dat de vorige regering heeft opgezet voor gezinnen die al lang op een wachtlijst voor een sociale woning staan.

Het eerste streefdoel moet zijn om de bestaande maatregelen beter te laten werken. Daarnaast moet er ook meer coherentie worden betracht. Voordat een herhuisvestingstoelage wordt toegekend, wordt de bewoonbaarheid van de woning onderzocht. Dat is niet het geval in het proefproject. Je kunt een ongezonde woning huren en toch een huurtoelage ontvangen. Er is niemand die dat controleert. Waarom zijn de bedragen, de procedures, de administratieve diensten zo verschillend? Er wordt geen rekening gehouden met de behoeften van de mensen, maar enkel met de administratieve en technische logica.

Hoever staat uw reflectie over de verbetering, de afstemming of zelfs de fusie van de huurtoelage en

M. Alain Maron (Ecolo).- Le groupe Ecolo a une position relativement claire sur ce dossier depuis le début. Aujourd'hui, en 2015, alors que cela fait plus de dix ans qu'on parle de l'allocation-loyer généralisée, nous nous disons que si cela avait été une bonne idée, facile à mettre en œuvre, elle aurait été en vigueur aujourd'hui. Or, ce n'est pas le cas. Pourtant, nombre de choses existent, dont nous avons déjà débattu ici.

Les agences immobilières sociales (AIS) sont une certaine forme d'allocation-loyer, avec un public ciblé et déterminé - celui qui a besoin d'aide pour accéder au logement - et un accompagnement pour les propriétaires comme pour les locataires.

Il existe des allocations de relogement, sur lesquelles je vais vous interpeller dans quelques minutes, qui sont au sens strict des allocations-loyers, très ciblées. Aujourd'hui, il est très difficile de les faire fonctionner, mais elles existent. En soi, même s'il souffre d'un certain nombre de problèmes, c'est un bon dispositif.

Les allocations-loyers sont peu utilisées dans les logements communaux en raison de la lourdeur des procédures administratives. En effet, les communes elles-mêmes ne font pas les démarches suffisantes pour que les bénéficiaires puissent accéder aux logements en question.

Le gouvernement précédent a également lancé une expérience pilote ciblant des ménages depuis longtemps en attente sur les listes du logement social.

de herhuisvestingstoelage?

Wat denken de SVK's over een veralgemeende huurtoelage, die in directe concurrentie met hun activiteiten staat?

Hoe zit het met de huurprijstabellen? In het vorige regeerakkoord was er sprake van om de eventuele invoering van een veralgemeende huurtoelage te koppelen aan een regulatiesysteem van de huurmarkt, om te vermijden dat een groot deel van de toelagen in de zakken van de eigenaars terechtkomt en uiteindelijk de huurders niet helpt.

Denkt u daarover na in het kader van de belastingverschuiving? Een huurtoelage verhoogt immers het nettoloon van de burgers zodat die hun huur kunnen betalen.

Volgens het regeerakkoord is de regering van plan om arbeid minder en vastgoed meer te belasten. Dat is een goede zaak, behalve als die extra vastgoedbelasting tot een stijging van de huurprijzen leidt. Zullen we met de huurtoelage niet aan de ene kant geven wat we aan de andere kant nemen?

La première idée, c'est de faire mieux fonctionner tout ce qui existe. Je sais que vous réfléchissez, puisque vous l'avez déjà dit, aux allocations de relogement, aux allocations-loyers communales et au système pilote d'allocations-loyers. Mais essayez au moins de faire en sorte que ce dispositif soit cohérent ! Par exemple, si vous bénéficiez d'une allocation de relogement, on va vérifier la salubrité du bien pour que vous puissiez en disposer. Ce ne sera pas le cas dans le cadre de l'expérience pilote : vous pouvez louer un bien insalubre et bénéficier éventuellement d'une allocation-loyer, personne ne vérifiera. Dans le cas de l'allocation de relogement, c'est un peu normal, puisqu'il faut au départ quitter un logement insalubre. Mais pourquoi ne vérifier que d'un côté ? Pourquoi les montants, les procédures, les services administratifs sont-ils différents ?

Tout cela a une histoire. Seule une logique administrative et technique prime, qui ne tient pas compte des besoins des personnes.

Même si je vous interpelle par la suite sur les allocations de relogement, j'aimerais déjà savoir où en est votre réflexion sur un meilleur fonctionnement et une plus grande articulation, voire fusion, des différents dispositifs d'allocation-loyer et d'allocation de relogement.

Maintenez-vous un dialogue avec les AIS sur l'allocation-loyer généralisée ? En effet, ce dispositif rivalise directement avec celui des AIS. Qu'en pensent les représentants du secteur ? Il existe un consensus politique relativement large pour reconnaître la qualité du système des AIS et pour poursuivre et développer leur action. C'est également une de vos volontés politiques.

Qu'en est-il des grilles ? Dans le précédent accord de gouvernement, il était question de lier une éventuelle allocation-loyer généralisée avec un système de régulation du marché locatif. Comme Mme Carthé l'a rappelé, le secteur associatif qui porte cette idée même d'allocation-loyer l'a toujours conditionnée à une régulation locative. La crainte est très forte, et sans doute fondée, qu'une grande partie de ces allocations terminent dans les poches des propriétaires et n'aident pas les locataires.

Une réflexion est-elle en cours dans le cadre du glissement de la fiscalité ? Vous me répondrez que

cela n'a rien à voir, mais une allocation-loyer augmente le salaire-poche des citoyens pour qu'ils puissent payer leur loyer. En augmentant leurs revenus, nous agissons de même.

Le projet de glissement de la fiscalité prévu dans l'accord de gouvernent tend à reporter la fiscalité sur l'immobilier. Taxer le patrimoine pour détaxer le travail est une bonne chose sauf si la taxation supplémentaire sur l'immobilier génère des reports et des augmentations de loyer. Les revenus et les taxes seront ciblés sur les logements mis en location et pas sur ceux en bénéfice propre. L'allocation-loyer ne servira-t-elle pas à donner d'un côté ce qu'on retire de l'autre ? Comment cette question est-elle intégrée à la problématique générale du glissement de la fiscalité ?

De voorzitter.- De heer Verstraete heeft het woord.

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

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Voor Groen is het duidelijk dat de huurtoelage zeker het overwegen waard is als we rekening houden met de lange wachtlijsten en het grote tekort aan sociale woningen. Het klopt wat verschillende collega's al hebben geschetst. We moeten voorzichtig zijn en mechanismen inbouwen om het risico op kwalijke neveneffecten te beperken.

Een van die risico's betreft de stijging van de vastgoedprijzen. Er zijn meerdere mogelijkheden om die onder controle te houden, onder meer door de doelgroep goed te omschrijven en regelgeving in te voeren voor de huurprijzen.

De heer Maron heeft een ander risico goed omschreven, namelijk de mogelijkheid van ongewilde concurrentie met andere, goed werkende systemen.

Ondanks de risico's is het heel belangrijk dat een overheid goed moet kunnen nadenken over nieuwe oplossingen en dat ze ermee kan experimenteren. Ze moet oplossingen kunnen ontwikkelen, testen en eruit leren.

Uit uw vorig antwoord op een vraag over dit onderwerp heb ik onthouden dat de eerste proef niet goed op gang kwam. De deelname bedroeg slechts 3%. Dat bleek ook te maken te hebben met de procedures. Zo waren er bijvoorbeeld 600

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Vu les longues listes d'attente et le manque de logements sociaux, l'allocation-loyer mérite d'être envisagée. Il faut prévoir des mécanismes pour limiter le risque d'effets secondaires néfastes, tels que la hausse des prix immobiliers, qui peut être maîtrisée notamment en définissant correctement le groupe cible et en réglementant les loyers.*

En dépit de tous ces risques, dont celui décrit par M. Maron, à savoir la possibilité d'une concurrence involontaire avec d'autres systèmes performants, les autorités doivent pouvoir élaborer et tester des solutions et en tirer des enseignements.

Le premier essai, qui n'a réuni qu'une participation de 3%, semble avoir connu des ratés, une fois encore pour des raisons de procédure. Six cents ménages désireux d'y participer ont introduit leur demande trop tard. Quel est l'état des lieux du projet ?

Et qu'en est-il du consultant qui devait être engagé pour étudier le système et proposer des améliorations ? Quelles mesures ont été proposées pour maîtriser la pression des prix ? Comment bien définir le groupe cible ? Quels sont les mécanismes prévus pour contrôler le fonctionnement du nouvel instrument et l'ajuster

gezinnen die weliswaar wilden deelnemen, maar daarvoor te laat waren. Verder heb ik onthouden dat het project is opgestart en geleidelijk zou evolueren. Wat is de stand van zaken?

U zou ook een consultant inschakelen om het systeem te bestuderen en verbeteringen voor te stellen. Hoever staat het daarmee? Welke maatregelen werden voorgesteld om de prijsdruk onder controle te houden? Welke aanpak is mogelijk om de doelgroep goed te omschrijven? In welke mechanismen hebt u voorzien om de werking van het nieuwe instrument te volgen en voortdurend bij te sturen?

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik heb het al eerder gehad over de moeilijkheden tijdens de proefperiode.*

De MR is al sinds tien jaar geleden voorstander van een huurtoelage. De heer Colson was zo hoffelijk om eraan te herinneren dat PSC'er Michel Lemaire in 2002 het eerste voorstel voor een huurtoelage indiende.

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- Dat klopt.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- U haalt meerdere vormen van steun voor huisvesting aan, namelijk de herhuisvestingstoelage, die afhankelijk van het aantal personen ten laste 800 tot 1040 euro bedraagt, en de huurtoelage, die voor onbepaalde duur uitbetaald wordt als de begunstigde gehandicapt of ouder dan 65 is of voor maximaal vijf jaar toegekend wordt en eenmaal verlengd kan worden. In het laatste geval wordt het bedrag echter gehalveerd.*

Het bedrag van de huurtoelage stemt overeen met het verschil tussen de huur en een derde van de maandelijkse inkomsten van een begunstigd gezin. Het maximumbedrag is in principe 155 euro, maar kan, afhankelijk van het aantal personen ten laste, oplopen tot 232 euro. Deze vorm van steun is bestemd voor huurders die een onbewoonbare woning verlaten of voorheen dakloos waren. In de initiële begroting van 2015 werd hiervoor en permanence ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Nous allons faire le point sur ce dossier qui réapparaît tous les trois mois. J'ai déjà eu l'occasion d'expliquer les difficultés rencontrées lors de l'expérience pilote.

Si le MR soutient la mise en place d'un tel outil depuis dix ans, M. Colson a eu l'élégance de rappeler que c'est le PSC Michel Lemaire qui, en 2002, a déposé le premier un texte sur le sujet.

M. Vincent De Wolf (MR).- Je le confirme.

Mme Céline Fremault, ministre.- Avant de répondre à vos questions, je souhaite préciser certains éléments.

En effet, vous évoquez plusieurs aides au logement, certes similaires, mais néanmoins distinctes :

- l'allocation de relogement, anciennement allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer (ADIL), constituée d'une allocation de déménagement d'un maximum de 800 ou 1.040 euros en fonction du nombre de personnes à charge,

- et l'allocation-loyer, valable pour une durée indéterminée lorsque le bénéficiaire est une personne handicapée ou une personne âgée de plus de 65 ans, ou pour une durée déterminée de cinq ans maximum renouvelable une fois, mais alors pour un montant réduit de 50%.

11,34 miljoen uitgetrokken. 1.500 gezinnen krijgen een herhuisvestings- of huurtoelage.

Naast deze vormen van steun kwam er op het einde van de vorige regeerperiode een huurtoelage voor mensen die op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Die toelage wordt toegekend aan mensen die aan de combinatie van de volgende voorwaarden voldoen:

- ingeschreven zijn op de wachtlijst voor een sociale woning;

- in aanmerking komen voor veertien voorrangspunten;

- een gezinsinkomen hebben dat niet hoger is dan het leefloon;

- geen woning betrekken waarvoor huurbarema's gelden (zoals sociale woningen);

- geen andere steun ontvangen, zoals een herhuisvestingstoelage of bijstand van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI).

Het bedrag van de huurtoelage stemt overeen met het verschil tussen de huurprijs en een derde van het maandelijkse inkomen van de aanvrager. De referentiehuur voor de berekening van de toelage is het SVK-barema, dat wordt verhoogd met 20%, net zoals bij de herhuisvestingstoelage.

De toelage bedraagt in principe maximaal 100 euro per begunstigde, maar kan worden verhoogd tot 150 euro, afhankelijk van het aantal personen ten laste. Oorspronkelijk was er 645.000 euro voor uitgetrokken en een veertigtal mensen kregen een huurtoelage. Ik heb al uitgelegd waarom de eerste testfase van de huurtoelage geen succes was. Naast deze twee vormen van steun bestaan er nog andere, waarover ik niet zal uitweiden.

Op basis van de resultaten van het proefproject bekijken we hoe we de bestaande huurtoelage kunnen aanpassen om meer mensen te bereiken. In tweede instantie komt er een omkaderde huurtoelage. Ik wil daar in 2016 mee klaar zijn.

In derde instantie worden de bestaande toelages samengevoegd, maar dan moeten we eerst bekijken welke interactie er bestaat met SVK's of

Le montant de cette aide correspond à la différence entre le loyer du logement du ménage bénéficiaire et le tiers de ses revenus mensuels. Le montant maximal de l'aide s'élève en principe à 155 euros, avec toutefois la possibilité de monter jusqu'à 232 euros en fonction du nombre de personnes à charge. Ces aides sont destinées aux locataires qui déménagent à cause de l'insalubrité de leur habitat ou aux personnes perdant leur qualité de sans-abri.

Le budget inscrit pour cette aide à l'initial 2015 est de 11,34 millions d'euros. Quelque 1.500 ménages bénéficient d'une allocation de relogement ou d'une ADIL. Nous reviendrons plus en détail sur cette aide dans le cadre de l'interpellation de M. Maron.

À côté de ce mécanisme a été lancée, à la fin de la législature passée, une allocation-loyer réservée à des personnes en attente d'un logement social, allocation qui se voulait pilote, mais qui perdure tant que l'arrêté reste en vigueur.

L'allocation-loyer dont question est octroyée aux personnes remplissant les conditions cumulatives suivantes :

- être inscrit au registre des candidatures à un logement social ;

- bénéficier de quatorze titres de priorité ;

- des revenus du ménage qui ne dépassent pas le revenu d'intégration sociale (RIS) ;

- ne pas occuper un logement faisant l'objet d'une aide publique impliquant une barémisation des loyers (logements sociaux, AIS, etc.) ;

- ne pas bénéficier d'une autre aide comme l'allocation de relogement ou l'allocation de la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL).

Le montant de l'allocation correspond à la différence entre le loyer du logement loué et un tiers des revenus mensuels du demandeur. Le loyer de référence pour le calcul de l'aide est celui du barème AIS plus 20%, comme pour l'allocation de relogement.

Le montant de l'aide délivrée est limité à

de gewestelijke solidariteitstoelage (GST).

In maart voltooide Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO) de evaluatie van de testfase van de huurtoelage. De toelage werd in die testfase enkel verstrekt aan mensen die op een wachtlijst voor een sociale woning staan.

Er is geen specifieke evaluatie van de herhuisvestingstoelage gepland, maar naar aanleiding van de invoering van een huurtoelage gaat consultant Isis Consult na wat de sterktes en zwaktes van de huidige systemen zijn.

De evaluatie van het proefproject moest duidelijkheid scheppen over de resultaten en de moeilijkheden en was bedoeld om voorstellen ter verbetering van het systeem te zoeken.

De toelatingsvoorwaarden vormen de achillespees van het systeem omdat de inkomsten van de begunstigden niet van tevoren bekend zijn. De BGHM verstrekt daarover weliswaar informatie, maar die moet nog worden gecontroleerd door de administratie Huisvesting. Na controle blijkt dat 40% van de aanvragers inkomens hebben die boven het leefloon liggen.

Ook het controleren van informatie over de huurwoningen blijkt om technische redenen moeilijk te zijn omdat bepaalde gegevens niet met elkaar kunnen worden vergeleken. Op de lijst van de BGHM staan bovendien en aantal gezinnen die al een sociale of openbare woning betrekken. Op dit moment zijn automatische controles onmogelijk. Het is ook lastig om te controleren of de huurder en de verhuurder familie zijn van elkaar.

Over het algemeen wordt de controle van de toelatingsvoorwaarden aanzienlijk bemoeilijkt omdat het zo lastig is om toegang te krijgen tot de kruispuntbank.

Een andere zwakte van het systeem heeft te maken met de berekening van de toelage. De toelage wordt berekend op basis van het verschil tussen de maandelijkse huur en een derde van het maandelijkse gezinsinkomen, met inbegrip van de kinderbijslag. Kroostrijke gezinnen worden dus ten onrechte gestraft.
Bovendien wordt de toelage niet uitbetaald als ze minder dan 10 euro bedraagt. Het belachelijke

100 euros par bénéficiaire, avec possibilité de majoration en cas de personne à charge. L'aide pourra alors atteindre un maximum de 150 euros. Le budget pour cette aide correspond, à l'initial, à 645.000 euros et une quarantaine de personnes en bénéficient. J'ai déjà expliqué les raisons pour lesquelles la première phase de cette expérience pilote sur l'allocation-loyer n'a pas été une énorme réussite.

À côté de ces deux aides spécifiques, il y en a d'autres sur lesquelles je ne m'étends pas, dont l'allocation de la DIRL pour les personnes qui quittent un logement insalubre ou l'allocation-loyer pour les logements des pouvoirs locaux.

Je vais rappeler la méthode de travail adoptée ici. Nous voulons avancer en trois temps, à partir d'une triple réflexion et évaluer, en fonction des résultats de l'expérience pilote, comment l'allocation-loyer existante peut être améliorée pour toucher davantage de personnes.

La deuxième phase serait d'adopter une allocation-loyer encadrée, ce qui correspond à la volonté claire exprimée en ce sens dans la DPR. Pour ce second point, comme je l'ai dit en Commission du budget, je me suis fixée comme objectif d'aboutir en 2016.

La troisième phase concerne le regroupement des quatre types d'aides existantes, qui implique une réflexion à plus long terme. En effet, il faudrait sans doute approfondir la question en évaluant leur interaction avec d'autres mécanismes comme les agences immobilières sociales ou l'allocation régionale de solidarité (ARS).

Vous m'interrogez sur l'évaluation de l'allocation pilote que j'avais annoncée lors de la dernière interpellation sur le sujet. Cette évaluation m'est parvenue en mars. Elle a été effectuée par l'Administration du logement de Bruxelles Développement urbain (BDU) et ne porte que sur l'allocation pilote, c'est-à-dire sur l'allocation à destination des candidats locataires d'un logement social.

Une évaluation spécifique pour l'allocation de relogement n'est pas prévue. Néanmoins, dans le cadre de l'adoption de l'allocation-loyer encadrée, le consultant qui a été désigné par marché public, Isis Consult, étudie les forces et les faiblesses des

cijfer waarmee de heer De Wolf kwam aanzetten, ging ongetwijfeld over een ander proefproject.

(Instemming van de heer De Wolf)

Bovendien huren aanvragers meestal een woonst waarvan de huurprijs lager is dan het vastgelegde maximum. Dat heeft ook invloed op het aantal begunstigden.

Er zijn verder problemen omdat zo weinig kandidaat-huurders een dossier indienen. Slechts een derde van de mogelijke begunstigden heeft dat gedaan, voornamelijk omdat er onwetendheid heerst over de voorwaarden om de toelage te krijgen, omdat aangetekende brieven vaak slecht nieuws brengen en daarom niet opgehaald worden, kandidaat-huurders er niet in slagen om de vereiste informatie binnen de 30 dagen te verzamelen, er geen software is voor de afhandeling van de huurtoelage en de directie Huisvesting een tekort aan personeel heeft.

Kortom, de controle van de gegevens loopt nog niet van een leien dakje.

In het algemeen zijn de resultaten van het proefproject niet goed, maar we hebben er niettemin veel uit geleerd. Voor de hervorming moet rekening worden gehouden met de vastgestelde problemen. Het is de bedoeling dat het systeem eenvoudiger wordt.

Dat moet gebeuren met behulp van een vereenvoudigde aanvraagprocedure, een efficiënter controlesysteem, een eenvoudigere berekeningsmethode en specifieke software.

Ik hoop dat de huurtoelage er in de loop van 2016 komt. Voorlopig is er dus nog geen tekst. De consultant helpt ons bij de finetuning en uitwerking van werkhypotheses en de inschatting van de impact. De evaluatie van het proefproject is een eerste stap.

De referentietabel is in de eerste plaats bedoeld om een inflatie van de huurprijzen als gevolg van de huurtoelage te vermijden. Ze is tijdens de vorige regeerperiode vastgelegd door de SVK-barema's te verhogen met 20%. Het voordeel van dit systeem is dat het gemakkelijk toepaspaar is.
Voor het parlementaire reces zal ik de regering een aantal wijzigingen inzake de huurtoelage

mécanismes existants afin de nous conseiller dans les choix opérés pour la future allocation.

L'évaluation de l'allocation pilote avait pour objectif premier de déterminer les résultats de l'allocation-loyer, les difficultés rencontrées et l'identification des améliorations possibles. Cette évaluation permet également, dans le cadre de la mise en place de l'allocation-loyer encadrée, d'éviter les principaux écueils rencontrés par l'allocation pilote. Je rappelle en effet qu'aujourd'hui, seuls une quarantaine de ménages bénéficient de cette aide au logement pour un montant moyen de 103 euros par mois.

M. le président, j'ai, en effet, déjà eu l'occasion d'évoquer certaines raisons qui expliquent en partie les mauvais résultats constatés. L'évaluation permet d'y voir plus clair. Si j'en réserve la primeur de la transmission au gouvernement, je peux néanmoins vous faire part de ses principales conclusions.

Les faiblesses du système résident premièrement dans les conditions d'admission. Concernant les revenus, les données exactes en matière de revenus ne sont pas disponibles à l'avance. La SLRB transmet bien une information sur les revenus, mais ceux-ci doivent encore être vérifiés par l'Administration du logement. Il s'avère, après vérification, que 40% des bénéficiaires potentiels ont des revenus supérieurs au revenu d'intégration sociale (RIS).

Concernant le logement loué, on constate, là encore, une difficulté à vérifier les informations transmises par la SLRB pour des raisons techniques. Les informations transmises ne remplissent pas toutes les exigences du code d'adresse Urbis, ce qui empêche le croisement de données et implique donc un travail de vérification plus lourd. En outre, la liste fournie par la SLRB comporte un certain nombre de ménages qui occupent déjà un logement social ou plus largement public. De ce fait, actuellement, seul un contrôle manuel permet de vérifier la condition liée au logement.

Enfin, le lien familial entre le locataire et le bailleur ne peut pas être aisément contrôlé.
D'une manière générale, la vérification des conditions d'admission est considérablement alourdie par l'absence d'accès à la Banque-

voorstellen. We zullen ervoor zorgen dat het systeem veel werkbaarder wordt.

Mevrouw Carthé, tijdens de proefperiode konden mensen slechts een toelage aanvragen nadat ze een brief hadden gekregen van de administratie dat ze daarvoor in aanmerking kwamen.

Mevrouw El Bakri, ik ben niet van plan de bouw van openbare woningen op de helling te zetten. De ene maatregel sluit de andere niet uit. Ik herinner u eraan dat het budget voor de alliantie Wonen al is goedgekeurd.

Om te vermijden dat de huurtoelage nadelige gevolgen heeft, worden de huurprijzen begrensd. Dat staat trouwens ook in de gewestelijke beleidsverklaring.

Tot nu toe wordt voor alle toelagen inzake huisvesting rekening gehouden met referentiehuurprijzen. In het geval van het proefproject ging het om het SVK-barema, verhoogd met 20%.

De referentiehuurprijzen en de tabellen worden samen met onze consultants bestudeerd. We wilden neveneffecten voorkomen, ook al hangen die samen met het aantal begunstigden.

Het zou jammer zijn mocht de federale regering de vastgoedbelasting zo aanpassen dat ons huurtoelagesysteem in het water valt. Zover is het echter nog niet. Binnen onze bevoegdheden werken we aan een belastinghervorming die de Brusselaars maximaal ten goede moet komen.

We blijven de algemene invoering van de huurtoelage bijsturen. Het is nog altijd de bedoeling dat het systeem van start kan gaan in 2016.

carrefour. Rappelons que cet accès est long à obtenir et qu'une autorisation spécifique doit être accordée pour chaque outil séparément. L'autorisation peut ainsi être donnée pour l'allocation de relogement sans être valable pour l'allocation-loyer pilote.

Une autre faiblesse du système touche au calcul du loyer. L'allocation est déterminée par la différence entre le loyer mensuel et un tiers des revenus mensuels du ménage, allocations familiales comprises. Par conséquent, plus les allocations familiales sont élevées, plus l'allocation-loyer obtenue est modeste. Le système a donc cet effet pervers de pénaliser les familles nombreuses.

Il faut, par ailleurs, noter que l'allocation n'est pas payée en dessous de 10 euros. Le chiffre ridicule que M. De Wolf évoquait dans son interpellation concernait sans doute une autre expérience pilote que celle-ci.

(Assentiment de M. De Wolf)

En outre, les candidats locataires qui introduisent une demande louent principalement des logements dont le loyer est inférieur au loyer maximal fixé pour leur type de logement. Cela a également un impact sur le nombre de bénéficiaires effectifs.

Il y a aussi des problèmes liés au faible taux de dossiers rentrés par les candidats locataires. Seul un tiers des bénéficiaires potentiels ont introduit une demande. Les principales raisons de ce taux sont :

- la méconnaissance des conséquences de l'obtention de cette allocation. Certains candidats locataires pensent qu'ils n'auront plus droit à un logement social ou une allocation de relogement ;

- le recommandé qui est rarement retiré à la poste car pouvant être interprété par certains comme synonyme de mauvaise nouvelle ;

- le délai de 30 jours fixé pour recueillir toutes les informations requises, trop court pour les candidats locataires ;

- l'absence d'un logiciel ad hoc pour le traitement de l'allocation-loyer pilote ;

- le manque de personnel au sein de la Direction du logement.

Pour résumer, les obstacles majeurs tiennent à la vérification des données, une procédure inappropriée et un calcul de l'aide trop compliqué.

Globalement, si en termes quantitatifs, l'expérience pilote n'est pas satisfaisante, elle est néanmoins riche d'enseignements. De manière générale, la réforme doit tenir compte des problèmes identifiés et parvenir à les surmonter avec, à mon sens, une volonté de simplification. Le système doit être plus simple à comprendre pour le bénéficiaire et plus simple à mettre en œuvre pour l'administration.

Cela implique :

- une procédure simple où le demandeur ou une personne mandatée comme un CPAS, par exemple, introduit la demande sans avoir à attendre un courrier de l'administration ;

- un système de vérification plus efficace, soit par la simplification des modes de preuve, soit par l'accès à la Banque-carrefour ;

- un calcul de l'aide moins lourd, par exemple sur la base d'un forfait ;

- l'adoption d'un logiciel spécifique pour le traitement de cette aide.

En ce qui concerne l'état de concrétisation du volet allocation-loyer, je pense vous avoir répondu en début d'exposé. J'espère aboutir sur cette allocation dans le courant de l'année 2016. Aucun texte n'est donc pour l'instant sur la table du gouvernement. Le consultant qui nous épaule dans ce dossier a pour missions d'affiner nos hypothèses de travail pour nous en proposer d'autres, et de nous permettre d'évaluer l'impact, en particulier budgétaire, des options retenues. L'examen de l'allocation pilote est une première étape qui nous permet de faire avancer cette réflexion nécessaire.

La question de la grille de référence fait partie de la réflexion menée avec le consultant. Il s'agit avant tout de mettre en place cette allocation en évitant l'effet pervers qui serait l'inflation des loyers. Sous l'ancienne législature, la grille s'est

matérialisée dans le cadre de l'allocation pilote par la référence aux barèmes de la grille AIS plus 20%. L'avantage de ce système est qu'il est simple à mettre en œuvre, parce que c'est un référent déjà repris dans le cadre d'autres aides, dont l'allocation de relogement. La réflexion sur ce point n'est pas close.

Pour conclure, je précise qu'en parallèle des travaux d'élaboration de l'allocation, je compte proposer au gouvernement, avant les congés parlementaires, des amendements à l'allocation pilote. Je ne veux pas figer l'expérience pilote. Nous rectifions systématiquement le tir pour essayer d'avoir le système le plus opérationnel possible et des enseignements qui en ressortent.

Pour l'allocation pilote, Mme Carthé, les demandes ne pouvaient être introduites qu'après réception par les bénéficiaires potentiels d'un courrier de l'administration leur demandant d'introduire une demande. Mme El Bakri, je ne compte pas sacrifier la production de logements publics. Une mesure n'est pas exclusive de l'autre. Je vous rappelle que les budgets de l'alliance habitat ont déjà été votés. Cela devrait vous rassurer. J'ai toujours plaidé pour la complémentarité des dispositifs.

Concernant les potentielles conséquences négatives, c'est la raison pour laquelle nous avons décidé de réaliser cette évaluation, qui était bien nécessaire, et que nous travaillons avec un consultant chargé de tirer les leçons de cette évaluation. Nous nous inspirons aussi de ce qui est fait à l'étranger, en France par exemple. Un encadrement des loyers est prévu, c'est inscrit dans la déclaration de politique régionale.

Jusqu'à présent, toutes les aides de type allocation-loyer, allocation de relogement, prévoient des loyers de référence. Pour l'allocation pilote, c'était le barème AIS plus 20%.

La question des loyers de référence et des grilles fait partie des éléments examinés avec nos consultants. Nous voulons éviter tout effet d'aubaine, même si cela dépendra de l'ampleur du nombre de bénéficiaires.

Comme vous l'avez dit, la question du glissement de la fiscalité se joue au niveau fédéral. Il serait regrettable que le gouvernement fédéral prenne

des mesures sur la taxation immobilière qui mettraient à mal ce que nous avons construit avec l'allocation-loyer. Mais rien n'est encore sûr. Je rappelle qu'à travers nos compétences, une réforme fiscale est en cours et je vous ai fait part de ma volonté de la faire bénéficier au maximum à Bruxelles.

L'interpellation de M. De Wolf, le dernier à être intervenu sur le sujet il y a trois mois, m'avait donné la possibilité de vous fournir les résultats de l'évaluation. Nous continuons à actualiser le processus et nous voulons toujours aboutir en 2016. Nos consultants travaillent actuellement sur ce dossier.

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

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- Volgens mevrouw Carthé is een huurtoelage geen goed systeem, zelfs als de huurprijzen worden omkaderd. Ik ben het niet met haar eens.*

Artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat een overeenkomst bindend is voor de partijen die haar hebben gesloten. Dat geldt ook als werd bepaald dat de eigenaar de huurprijs een tijdlang niet mag verhogen, zoals het geval is met de huurcontracten van de SVK's. Op die manier kunnen veel meer gezinnen goedkoper en sneller worden geholpen dan wanneer de hele procedure voor de bouw van nieuwe woningen moet worden doorlopen.

U zegt het allemaal eens te zijn over het doel van de huurtoelage, maar niet over de middelen. We stellen echter vast dat de woningnood al ellenlang aansleept en dat er zo goed als niets uit de bus komt.

Ik ben het niet eens met de heer Maron, die beweert dat de huurtoelage al lang zou zijn ingevoerd als het een goed idee was. Er zijn wel meer goede ideeën die om tal van redenen niet worden uitgevoerd. Als er voldoende politieke wil was geweest om werk te maken van de huurtoelage, was die al lang rond geweest. En als de MR tien jaar geleden in de regering hadden gezeten, dan was de huurtoelage al lang een feit geweest.

(Opmerkingen van de heer Maron)

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

M. Vincent De Wolf (MR).- J'ai deux petites remarques. Mme Carthé dit que même avec une convention, le dispositif ne peut fonctionner. Je ne suis pas d'accord ! C'est la différence entre vous et nous.

La convention, c'est un encadrement de loyer conventionné, et l'article 1134 du Code civil précise que la convention tient lieu de loi entre les parties qui l'ont faite. À partir du moment où vous avez, comme dans les AIS, pris accord avec le propriétaire de ne pas modifier le loyer pendant un temps convenu, c'est tout à fait valable. Cela permet d'aider immédiatement des milliers de famille avec beaucoup moins d'argent qu'il n'en faut pour acheter des terrains, obtenir des permis, passer par les recours au Conseil d'État puis lancer les marchés publics et la construction, avec d'ailleurs un résultat extrêmement faible, alors que l'urgence sociale est là.

Lorsqu'on dit être d'accord sur l'objectif, mais pas les moyens, je crois que les problèmes de philosophie politique et de difficultés entre vous font que tout cela est long, lent, difficile et inefficace. On a parlé de Mme Dupuis, de M. Doulkeridis, maintenant de vous... Chaque fois, la montagne accouche d'une souris, et chaque fois, cela prend un temps considérable.

Je ne suis pas l'envolée de M. Maron, qui estime que si cela avait été une bonne idée, cela aurait déjà été mis en place. Dire cela ou rien ne fait pas avancer le dossier. Nombre de bonnes idées ne se

(Vrolijkheid)

We bedoelen geen algemene huurtoelage die zonder enige voorwaarden wordt verstrekt, maar een gericht systeem om gezinnen met problemen meteen te steunen met 150 of 200 euro per maand en omkadering van de huurprijzen, zodat deze mensen een woning kunnen vinden.

Het zou goed zijn als u de documenten van de consultants bij het verslag van de commissie zou voegen.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Ik ben voor openheid, maar ik wil die stukken eerst voorleggen aan de regering.*

(Samenspraak)

- Het incident is gesloten.

réalisent pas pour d'autres motifs : opposition politique, difficultés entre partenaires d'un gouvernement... S'il y avait eu la volonté politique de le faire, cela aurait été fait depuis longtemps. Et si nous avions été il y a dix ans au gouvernement, cette allocation-loyer aurait été instaurée depuis longtemps.

(Remarques de M. Maron)

(Sourires)

Non pas généralisée dans le sens où l'entend Mme Carthé, c'est-à-dire les robinets ouverts à tout va, sans limite et pour faire n'importe quoi, mais pour permettre d'aider, dans l'immédiat, des familles en difficulté, avec 150 à 200 euros par mois et des conventions qui verrouillent les loyers et permettent à ces gens de trouver un logement.

Il serait bien que vous marquiez votre accord pour que les documents des consultants soient joints au rapport de la commission.

Mme Céline Fremault, ministre.- Vous savez que je ne manque pas de transparence, mais je vais d'abord les présenter au gouvernement.

(Colloques)

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "de leegstand van kantoren en de reconversie tot woningen".

De voorzitter.- Op verzoek van de indiener, die verontschuldigd is, wordt de interpellatie naar een volgende vergadering verschoven.

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 "la vacance des bureaux et leur reconversion en logements".

M. le président.- À la demande de l'auteur, excusé, l'interpellation est reportée à une prochaine réunion.

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de administratieve disfuncties in verband met de herhuisvestingstoelagen en de algemene evaluatie van de regeling".

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Begin 2014 werd de verhuis-, installatie- en huurtoelage vervangen door de herhuisvestingstoelage, die uit een verhuistoelage en een huurtoelage bestaat.*

Die financiële steun is bestemd voor huurders die een onbewoonbare of onaangepaste woning moeten verlaten, maar ook voor daklozen. Het gaat om een belangrijk instrument om het recht op huisvesting te waarborgen, maar ik heb uit verschillende bronnen vernomen dat het systeem met ernstige administratieve problemen kampt.

De procedures zijn bijzonder zwaar: de aanvragers moeten een hele reeks documenten invullen, wat sowieso al moeilijker is voor een kwetsbaar publiek. Bovendien moeten de begunstigden soms maanden op een antwoord en dus op hun toelage wachten, zodat ze grote bedragen moeten voorschieten of de eigenaar van hun nieuwe woning om uitstel van betaling van de huur moeten vragen, waardoor de kans toeneemt dat ze opnieuw hun woning verliezen.

Heel wat mensen kloppen bij de OCMW's aan met de vraag om dat voorschot voor te schieten, wat extra administratieve rompslomp met zich meebrengt. Bovendien moeten op die manier de OCMW's opdraaien voor de tekortkomingen van de gewestelijke administratie. Is de gewestelijke administratie wel in staat om het systeem van de huurtoelage uit te breiden?
Bevestigt u dat er problemen zijn? Hoe lang duurt het gemiddeld voordat de begunstigden hun toelage ontvangen? Welk percentage van de

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 "les dysfonctionnements administratifs liés aux allocations de relogement ainsi que l'évaluation globale du dispositif".

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

M. Alain Maron (Ecolo).- Comme vous le savez, depuis début 2014, le système des allocations de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer (ADIL) a été remplacé par les allocations de relogement, composées de deux volets : une allocation de déménagement et une allocation de loyer.

Ces aides financières sont destinées à des locataires qui doivent quitter un logement pour cause d'insalubrité ou de non-adéquation du logement (problème de taille de la famille par rapport à celle du logement), mais aussi aux sans-abri qui intègrent un logement en sortie de rue. Ces allocations sont des éléments importants de la politique régionale de promotion du droit au logement. Elles constituent une aide financière importante, voire indispensable, pour un public très ciblé.

Or, d'après diverses informations convergentes, il semble que le système d'allocations de relogement souffre de graves dysfonctionnements administratifs. Les procédures sont particulièrement lourdes en soi : les demandeurs doivent introduire un grand nombre de documents et effectuer un grand nombre de démarches administratives. Du reste, vous venez de nous dire que cela avait été un frein dans l'expérience pilote.

Ces procédures sont a fortiori plus difficiles pour un public précarisé, comme c'est souvent le cas pour les bénéficiaires de tels dispositifs. De plus, il semble que les bénéficiaires doivent attendre des mois pour obtenir des réponses, voir leur dossier traité et, finalement, recevoir les allocations.

aanvragers krijgt effectief zo'n toelage? Neemt het aantal dossiers toe of af? Hebt u maatregelen genomen om de behandeling van de dossiers binnen het huidige wettelijke kader te versnellen?

Hebt u een algemene evaluatie gemaakt van het systeem dat in januari 2014 werd ingevoerd? Wat zijn de conclusies?

Hebt u de administratie gevraagd om oplossingen voor te stellen, zoals een wijziging van het wettelijke kader, om de herhuisvestingstoelage toegankelijker en doeltreffender te maken?

Bevestigt u dat u een toelagesysteem wilt behouden om kwetsbare personen of daklozen aan een behoorlijke en aangepaste woning te helpen? Mijn interpellatie heeft niet tot doel het principe van de herhuisvestingstoelage in twijfel te trekken. Sommige mensen hebben die echt nodig.

Welke concrete invulling zult u aan die steun geven?

D'anciens sans domicile fixe ou des ménages ayant dû quitter un logement insalubre se retrouvent donc à devoir avancer des montants très importants ou à faire attendre leur nouveau propriétaire pour le payement d'une partie du loyer. Ils courent alors le risque de perdre à nouveau leur logement.

Les CPAS sont par ailleurs parfois sollicités pour faire des avances et suppléer aux carences de l'administration régionale, au prix de démarches administratives supplémentaires de la part des bénéficiaires.

À l'heure où vous entendez généraliser un système d'allocation-loyer, cette situation pose question au sujet de la capacité même de l'administration régionale à faire face à de tels projets. En gros, comme le système dysfonctionne déjà solidement maintenant, comment fera-t-on pour gérer un nombre encore plus considérable de dossiers ?

Confirmez-vous les dysfonctionnements administratifs liés aux allocations de relogement ? Quel sont, par exemple, le délai moyen d'obtention des allocations et le taux final d'obtention ? Quelle est l'évolution du nombre de dossiers dans le temps ? Le cas échéant, quelles sont les mesures concrètes mises en œuvre pour améliorer la rapidité et la qualité du traitement des dossiers dans le cadre légal actuel ?

Avez-vous réalisé une évaluation globale du système mis en œuvre depuis janvier 2014 ? Quelles en sont les conclusions ?

Avez-vous demandé à l'administration de lister des pistes de solution, afin de rendre le système des allocations de relogement plus accessible aux destinataires et plus efficace, le cas échéant en modifiant le cadre légal ? Dans l'affirmative, quelles sont ces pistes ?

De manière plus générale, pouvez-vous confirmer votre soutien et votre engagement en faveur d'un système effectif d'allocation permettant à un public sans logement et précarisé d'accéder à un logement décent et adéquat ?

Mon interpellation ne vise aucunement à remettre en cause le principe des allocations de relogement. Selon nous, elles doivent être maintenues, car elles ciblent un public qui en a réellement besoin, qui

Bespreking

De voorzitter.- De heer Colson heeft het woord.

De heer Michel Colson (FDF) *(in het Frans).- Dit onderwerp is ook niet bepaald nieuw!*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Bij onze fractie hield Anne Herscovici zich vroeger bezig met dit dossier. Voor mij is het dus relatief nieuw.*

De heer Michel Colson (FDF) *(in het Frans).- De OCMW's geven voorschotten in afwachting van de uitkering van alle mogelijke toelagen. Toen mevrouw Dupuis de VIHT hervormde, werd mij om advies gevraagd, maar sindsdien is er niets meer veranderd.*

Volgens de heer Maron werkt het systeem niet. Hij vroeg of het probleem bij de administratie ligt. Als de administratie doeltreffend werkt, moet het systeem maar worden aangepast. Maar wat als er zowel een probleem is met de administratie als met het huidige systeem? Werkt de administratie van de minister van Huisvesting wel voldoende efficiënt?

In welke mate worden de kredieten gebruikt? Ook daaruit valt af te leiden in welke mate de problemen bij het systeem zelf liggen of veeleer bij de administratie.

In de algemene beleidsverklaring werd het huurwaarborgfonds trouwens aangekondigd met de bedoeling om de druk op de OCMW's te verlichten.

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

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- Het huisvestingsloket van mijn gemeente heeft in februari een brief ontvangen over de individuele sociale begeleiding van de huurders.*

est obligé de quitter son logement et se retrouve à la rue. J'aimerais donc que vous confirmiez votre engagement et votre soutien à ce type de politique, même si je n'ai aucune raison d'en douter. Comment comptez-vous concrétiser ce soutien ?

Discussion

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

M. Michel Colson (FDF).- Il s'agit aussi d'un vieux sujet !

M. Alain Maron (Ecolo).- C'est Anne Herscovici qui s'en occupait chez nous. Ce sujet est donc relativement nouveau pour moi.

M. Michel Colson (FDF).- Les CPAS octroient des avances pour toutes les allocations. Quand Mme Dupuis a réformé les ADIL, j'avais été consulté. Depuis lors, la situation n'a pas changé d'un iota.

M. Maron dit que le système dysfonctionne. Puis, il demande si c'est le système qui est coupable ou bien l'administration. Si l'administration est performante, il suffit de changer le système. Mais si ce sont les deux... J'aimerais savoir si la ministre du Logement dispose d'une administration suffisamment efficace. Première question.

Deuxième question, j'aimerais connaître le taux d'utilisation de ces crédits. Là aussi, c'est révélateur des difficultés dues au système ou de la mise en œuvre de la chose.

Je précise que la déclaration de politique générale a aussi mis en place le fonds de garantie locative pour soulager, notamment, les CPAS.

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

M. Vincent De Wolf (MR).- Le guichet logement de ma commune a reçu un courrier le 13 février dernier qui l'informait que : "À la suite de circonstances indépendantes de notre volonté, nous sommes au regret de vous faire savoir que l'accompagnement social individuel des

locataires..."

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Mijnheer De Wolf, dit is een interpellatie. De heer Colson heeft mij een vraag gesteld en die heb ik beantwoord!*

Mme Céline Fremault, ministre.- Nous sommes dans une interpellation, M. De Wolf. M. Colson m'a posé une question et j'y ai répondu !

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- Ik wilde alleen maar illustreren dat het systeem niet altijd naar behoren werkt.*

De Directie Huisvesting betreurt dat de herhuisvestingstoelage onbekend is bij of onvoldoende gebruikt wordt door Brusselse sociale diensten en dat de Brusselaars zo een uitstekend hulpmiddel mislopen. De herhuisvestingstoelage wordt dus duidelijk onderbenut.

Wij ontvangen ook talrijke klachten over de gebrekkige opvolging van de ingediende herhuisvestingsdossiers. Die verloopt telkens op dezelfde manier. Na ellenlange wachttijden en veelbelovende brieven en gebeurt er helemaal niets.

M. Vincent De Wolf (MR).- Je laisse de côté ce courrier qui confirmait bien qu'il y avait un problème de gestion, mais j'ai d'autres exemples de dysfonctionnement.

D'une part, la Direction du logement indique "regretter que l'allocation de relogement (anciennement ADIL) soit méconnue ou sous-utilisée par les services sociaux bruxellois parce que l'enveloppe allouée par la Région reste toujours pleine. Les Bruxellois se passent donc d'un formidable outil". Il existe donc un problème d'usage de l'allocation de relogement.

Nous recevons de nombreux témoignages sur la mauvaise gestion des dossiers introduits pour l'allocation de relogement. Un habitant de ma commune atteint de grave cécité a introduit, en mars 2012, un dossier à la cellule avec attestation de dépôt et il n'y a jamais eu aucune suite. Lorsque nous essayons nous-mêmes d'entrer en contact avec le service ADIL, nous n'obtenons pas de réponses.

Quelqu'un a été averti en août 2013 qu'il pourrait visiter un logement dans les nonante jours. Il attend toujours. Le service social de la commune a essayé de prendre contact avec le service ADIL en février 2014 où on lui a répondu qu'aucun passage n'était programmé.

Je vous fais grâce des autres cas. Le scénario est toujours le même : des délais extrêmement longs, des courriers prometteurs et puis plus rien.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Bezorgt u mij alle verzoeken. Ik zal me er persoonlijk om bekommeren.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Transmettez-moi l'ensemble des demandes, je m'en occuperai personnellement.

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- Mij best, maar het is toch niet de bedoeling dat u het werk van uw administratie doet.*

M. Vincent De Wolf (MR).- C'est très bien, mais si vous devez commencer à remplacer vous-même l'administration...

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Morgen zie ik de mensen van die dienst.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vois l'administration demain...

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).- Maar daarmee is het probleem inzake de gebrekkige werking van die dienst niet opgelost.*

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De beslissing over de herhuisvestingstoelage dateert van voor mijn aantreden. Ik heb meteen contact opgenomen met de administratie en heb twee grote problemen ontdekt: er is geen computerprogramma om de dossiers te verwerken en de administratie heeft geen toegang tot de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid.*

De administratie drong aan op een computerprogramma dat vanaf het begin stabiel, betrouwbaar en efficiënt zou zijn, want anders bestond de vrees dat er bij de toekenning van de nieuwe toelage grote problemen zouden rijzen.

De firma Cronos begon in juni 2013 met het ontwikkelen van het programma Documentum, dat op 3 oktober 2014 geleverd zou worden. De administratie vroeg aan het kabinet zelfs om de inwerkingtreding van het besluit uit te stellen tot het computerprogramma klaar zou zijn, maar er werd beslist om daar toch niet op te wachten.

Bij gebrek aan een bruikbaar computersysteem moest de administratie zich vanaf 1 februari 2014 voor de nieuwe herhuisvestingstoelage behelpen door de dossiers te verwerken met behulp van Excel-spreadsheets. Anders was het immers onmogelijk om herhuisvestingstoelagen uit te betalen. Tot overmaat van ramp liep de ontwikkeling van het computerprogramma om allerlei technische redenen vertraging op.

Uiteindelijk werd het computerprogramma vanaf half januari 2015 bij stukjes en brokjes geleverd. Toen de modules voor de administratieve verwerking en het onderzoek van de dossiers klaar waren, konden de dossiers worden ingevoerd in het programma en werden de huisbezoeken ingepland. In mei 2015 werd de betalingsmodule van het programma geleverd en eind juni 2015 zou de module voor de beroepsprocedures klaar moeten zijn.

M. Vincent De Wolf (MR).- Néanmoins, le problème des dysfonctionnements reste entier.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Tout d'abord, je tiens à souligner que l'arrêté du gouvernement du 28 novembre 2013 fixant l'allocation de relogement est entré en vigueur le 1er février 2014, c'est-à-dire sous la législature précédente. Dès mon entrée en fonction, j'ai pris contact avec l'administration pour connaître, entre autres, l'état d'avancement de cette allocation. Elle m'a fait part de deux problèmes majeurs : l'absence de programme informatique pour traiter les dossiers et l'absence d'accès à la Banque carrefour de la sécurité sociale.

Pour le programme informatique, l'administration avait souligné que la gestion des allocations de relogement exigeait un système de traitement de l'information stable, fiable et intelligent et ce, dès l'entrée en vigueur du nouvel arrêté. Dans le cas contraire, elle avait prédit que l'application de cette nouvelle allocation serait confrontée à un obstacle majeur.

La phase de négociation avec Cronos, la firme sélectionnée pour créer le système de traitement de l'information, a débuté dès juin 2013. Le programme informatique, nommé Documentum, devait initialement être livré le 3 octobre 2014. Ainsi, l'administration avait demandé au cabinet de l'époque de retarder l'entrée en vigueur de l'arrêté pour le faire coïncider avec la livraison du programme. Finalement, mon prédécesseur a décidé de ne pas attendre l'achèvement complet du programme informatique.

Ainsi, le 1er février 2014, l'administration a dû se débrouiller pour mettre en place la nouvelle allocation de relogement, sans programme informatique adéquat. Les dossiers ont par conséquent été encodés manuellement dans un tableur Excel, en attendant la livraison du programme informatique. Sans cet outil, il était impossible à l'administration d'effectuer les paiements des aides au relogement. Par ailleurs, le développement de ce programme a pris du retard en raison de divers problèmes techniques.

Op dit ogenblik zijn er 1.170 dossiers ingevoerd in het nieuwe programma. 663 dossiers zijn administratief afgewerkt. Voor 700 moeten de huisbezoeken nog worden ingepland of uitgevoerd. In mei werden de eerste toelagen uitbetaald.

De administratie heeft al een gedeelte van de oude dossiers in het nieuwe systeem ingevoerd en kreeg de vraag om de rest binnen een redelijke termijn te verwerken. De administratie gaat momenteel na of dat werk kan worden uitbesteed.

De problemen gaan in hoofdzaak over dossiers in het nieuwe systeem van herhuisvestingstoelagen en niet over de begunstigden van het oude systeem van verhuis- en installatietoelagen en van herhuisvestingstoelagen (VIHT), want die tegemoetkomingen worden nog steeds uitbetaald.

Het duurt lang om toegang te krijgen tot de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Als een nieuwe wet wordt aangenomen, moet de administratie de hele procedure overdoen om er weer toegang toe te krijgen. Eerst moet de Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer toestemming geven, vervolgens moet de toegang worden geregeld tot het rijksregister, de informatie over de kinderbijslag, gegevens van de FOD Financiën en tot de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Op dit ogenblik heeft de administratie enkel toegang gekregen tot het rijksregister.

Over het aantal dossiers en andere cijfers kan ik tot eind deze maand juni niets zeggen, want pas dan worden de laatste modules van het computerprogramma geleverd.

Mijnheer Maron, ik heb het systeem van de herhuisvestingsvergoeding dus wel degelijk altijd van nabij gevolgd. Nu vrijwel alle hindernissen genomen zijn, wil ik dat de achterstand snel wordt weggewerkt en dat de herhuisvestingstoelagen zo vlug mogelijk worden uitbetaald.

Ik ben er voorstander van dat ook daklozen in aanmerking komen voor toelagen, zodat ze een degelijke woning kunnen vinden. Met het Plan Housing First neem ik trouwens concrete maatregelen voor daklozen.

Ik werk aan de veralgemening van de huurtoelage

Finalement, les différents modules de ce programme informatique ont été livrés par étape. Vers la deuxième quinzaine de janvier 2015, les deux premiers modules - administratif et enquête - ont été reçus. Cela a permis d'encoder les dossiers et de programmer les visites des logements. En mai 2015, le module pour les paiements est arrivé, permettant le versement des allocations de relogement. Le module relatif aux recours devrait être achevé pour la fin juin 2015.

Actuellement, 1.170 dossiers ont été encodés dans le nouveau système informatique, dont 663 sont complets dans la phase administrative. Il reste 700 dossiers en phase d'enquête, dont la visite du logement est soit planifiée, soit exécutée. Depuis le mois de mai, les premiers versements ont été faits.

L'administration a déjà encodé dans le nouveau système une partie des anciens dossiers et a fourni un effort important. Un effort supplémentaire lui a été demandé pour résorber le reste de l'arriéré dans un délai raisonnable. L'administration analyse en ce moment la possibilité de passer un marché de sous-traitance pour ce faire.

Notons toutefois que les problèmes soulevés concernent essentiellement les dossiers relatifs au nouveau système de l'allocation de relogement, et non pas les bénéficiaires de l'ancien système des allocations de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer (ADIL). Ceux-ci continuent à bénéficier de leur intervention dans le loyer.

S'agissant de l'accès à la Banque carrefour de la sécurité sociale, il faut savoir que pour chaque nouvelle législation, l'administration a l'obligation de recommencer toutes les démarches de demande d'accès. Le délai est long, car il faut passer par la Commission de la protection de la vie privée, puis obtenir les différents accès au registre national, aux informations relatives aux allocations familiales, au SPF Finances et à la Banque carrefour de la sécurité sociale. Ensuite, il faut encore intégrer une application informatique au système. L'administration dispose déjà de l'accès au registre national. Pour les autres accès, le processus suit son cours. Il reste encore un problème de mise en œuvre à résoudre.

Quant à l'évolution du nombre de dossiers et aux

en zal zeker lessen trekken uit de ervaringen met de herhuisvestingstoelage, zodat het systeem goed kan functioneren.

De problemen worden dus weggewerkt. Ze waren te wijten aan de vertraging met de ontwikkeling van de software. Als gevolg daarvan nam de werklast toe. Er is echter geen personeelsgebrek bij de administratie.

Ik zal u later de cijfers over de benutting geven en het concrete geval waarover u het had doorgeven aan de administratie.

De voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Het blijft allemaal een beetje onduidelijk. De herhuisvestingstoelage is op 1 februari 2014 ingevoerd, maar het is niet zo dat er daarvoor niets bestond.*

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

Voordien was er een verhuis-, installatie- en huurtoelage (VIHT).

autres statistiques, nous ne pouvons encore tirer aucune conclusion. Nous devons attendre la livraison complète du programme informatique, et notamment son module statistique. Dès la fin de ce mois, ces chiffres seront disponibles.

Comme vous le voyez, M. Maron, je suis le système d'allocation de relogement de très près depuis le début. Maintenant que la quasi-totalité des obstacles sont levés, je veillerai à ce que l'arriéré soit rapidement résorbé et que les bénéficiaires touchent leur allocation de relogement au plus vite.

Je vous confirme par ailleurs mon engagement en faveur d'un système d'allocation permettant à des personnes sans abri, notamment, d'accéder à un logement décent, d'autant plus que cette problématique relève de mes autres compétences. Mon soutien à ce public s'est notamment matérialisé dans le Plan Housing First.

Pour la future allocation de loyer généralisée que je suis en train de mettre en place, je compte bien tirer les leçons de l'expérience de cette allocation de relogement pour instaurer un système qui soit opérationnel.

Les dysfonctionnements évoqués sont dus au retard de livraison d'un logiciel, lequel a généré une surcharge de travail, et non à un manque de personnel.

Je vous communiquerai les chiffres relatifs au taux d'utilisation plus tard.

M. De Wolf, je ferai part à l'administration du cas précis que vous avez cité.

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

M. Alain Maron (Ecolo).- De l'extérieur, cela reste un peu nébuleux, puisque les allocations de relogement sont entrées en vigueur le 1er février 2014, mais qu'il n'y avait pas rien avant.

(Remarques de Mme Fremault)

Je l'entends bien, mais avant, il y avait les allocations de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer (ADIL). La différence entre les ADIL et les allocations de relogement....

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Daarvoor werd een ander computerprogramma gebruikt.*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Het is niet erg duidelijk waarom er niet verder kon gewerkt worden met het computerprogramma dat voor de VIHT werd gebruikt. De herhuisvestingstoelage komt immers grosso modo op hetzelfde neer. De enige nieuwigheid is dat nu bijvoorbeeld ook daklozen ervoor in aanmerking komen.*

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

Misschien is er wel veel veranderd voor de administratie.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Er is een groot verschil. De software voor de VIHT was totaal anders dan die voor de herhuisvestingstoelage.*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Dat kan best zijn, maar de herhuisvestingstoelage is grotendeels identiek aan de VIHT. Het systeem werd niet radicaal gewijzigd. U zegt evenwel dat er een nieuw computersysteem nodig was en beweert dat het hele systeem sinds 1 februari 2014 niet meer goed werkte.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Er was een nieuw programma nodig omdat het er met andere gegevens wordt gewerkt.*

De heer Alain Maron (Ecolo) *(in het Frans).- Ik snap nog altijd niet waarom het computerprogramma voor de VIHT niet gebruikt kan worden voor de herhuisvestingstoelage. Het nieuwe programma werd in juni 2013 besteld en moest pas in oktober 2014 worden geleverd. Vijftien maanden lijkt mij meer dan voldoende om een programma te ontwikkelen.*
(Rumoer)

Bovendien werd het programma niet in oktober 2014, maar pas in januari en mei 2015 geleverd.

Mme Céline Fremault, ministre.- Il ne s'agit pas du même logiciel informatique.

M. Alain Maron (Ecolo).- De prime abord, comprendre pourquoi on n'a pas pu continuer à faire fonctionner l'ancien programme informatique sur les allocations de relogement est un peu compliqué. En gros, le système est le même. On l'a simplement ouvert à plus de bénéficiaires avec les allocations de relogement, par exemple au public sans abri, qui n'avait pas accès aux ADIL. Les allocations de relogement ne sont qu'une amélioration du système des ADIL.

(Remarques de Mme Fremault)

Peut-être que pour l'administration, ce n'est pas exactement la même chose...

Mme Céline Fremault, ministre.- Non, ce n'est pas du tout la même chose. Ce sont des programmes différents. C'est compliqué...

M. Alain Maron (Ecolo).- Ce sont des programmes différents, mais il s'agit toujours de fournir une allocation de déménagement et une allocation-loyer qui couvre une plage située entre le montant du loyer et un tiers des revenus. On n'a quand même pas révolutionné le système ! C'est, en gros, le même que celui des ADIL auparavant. Or, vous me dites qu'il fallait changer le système informatique et que tout ce qui fonctionnait jusque-là n'a plus fonctionné à partir du 1er février 2014.

Mme Céline Fremault, ministre.- Ce sont des paramètres différents qui réclamaient des programmes différents.

M. Alain Maron (Ecolo).- Je l'entends, mais j'avoue que j'ai un peu de difficultés intellectuelles à comprendre pourquoi, en passant des ADIL aux allocations de relogement, subitement, plus rien ne marche, alors qu'en gros c'est la même chose avec juste un public plus étendu. J'ai aussi un peu de mal à comprendre comment un logiciel commandé en juin 2013 était prévu pour une livraison en octobre 2014. Il s'agit quand même de quinze mois de développement !

(Rumeurs)

Het lijkt mij dus ook belangrijk om de aanbestedingsprocedure te evalueren.

(Opmerkingen van mevrouw Fremault)

Misschien hadden we beter met het Centrum voor Informatica voor het Brusselse Gewest (CIBG) samengewerkt.

Het goede nieuws is dat de programma's inmiddels geleverd zijn en dat de achterstand binnenkort volledig is weggewerkt. De begunstigden zullen hun toelagen op tijd ontvangen en er zullen minder klachten bij de huisvestingsloketten worden ingediend. Ik hoop dus dat we niet meer op dit onderwerp zullen moeten terugkomen.

Certes, c'est l'administration qui passe des commandes, mais je m'étonne que ce délai de livraison ait été admis. De plus, il n'a pas été livré en octobre 2014 comme prévu, mais en janvier 2015, puis en mai 2015. J'imagine que dans l'octroi du marché, il y aura lieu aussi d'évaluer les procédures.

(Remarques de Mme Fremault)

Il faut se demander si, finalement, il n'est pas plus efficace de travailler avec le Centre d'informatique pour la Région bruxelloise (CIRB), même si celui-ci peut poser des problèmes par ailleurs.

La bonne nouvelle, c'est que ces logiciels ont été fournis. Le dernier module a été livré en mai 2015, si j'ai bien compris. Le retard est progressivement résorbé et les choses vont rentrer dans l'ordre. Les personnes vont recevoir leurs allocations dans les temps et il y aura moins de plaintes au guichet de logement de M. De Wolf, et pas que chez lui. Les plaintes arrivent de toutes parts concernant ces allocations de relogement. Nous ne devrions pas avoir à revenir vers vous pour cette question.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Bij mijn aantreden heb ik snel ondervonden dat er helaas een heleboel programma's bestaan voor de uitbetaling van toelagen. Ik heb het probleem proberen op te lossen.*

In het verleden werd de regeling inzake toelagen soms aangepast zonder dat er iets aan de computersystemen werd veranderd. Samen met de betrokken dienst hebben wij de nodige stappen ondernomen om dat probleem zo snel mogelijk op te lossen, maar ik geef toe dat we nog niet alle achterstand hebben ingehaald.

De uitvoering van de wetgeving heeft in dit geval te lang geduurd.

- Het incident is gesloten.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Le problème a été constaté rapidement. Il existe une multiplicité de programmes pour ces allocations, ce que je déplore. Je m'en suis rendu compte en prenant mes fonctions et j'ai cherché à résoudre le problème.

Par le passé, des changements ont été opérés au niveau de ces aides sans que les dispositifs informatiques suivent. En collaboration avec l'administration, nous avons accompli les démarches nécessaires pour remédier au problème. Il reste effectivement un retard à résorber, je ne vous mentirai pas. Je ferai tout pour que ce soit résolu au plus vite au profit des bénéficiaires.

C'est le décalage entre la mise en œuvre d'une mesure sur le plan législatif et l'opérationnalisation de la mesure qui ici a pris trop de temps.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ABDALLAH KANFAOUI

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

betreffende "de bouw van duizend bescheiden koopwoningen door het Woningfonds".

De voorzitter.- De heer Kanfaoui heeft het woord.

De heer Abdallah Kanfaoui (MR) *(in het Frans).- Er is in ons gewest behoefte aan meer koopwoningen voor middeninkomens.*

In de begroting van 2015 wordt 3,5 miljoen euro uitgetrokken voor de bouw van 1.000 bescheiden koopwoningen door het Woningfonds, evenals een bedrag van 250.000 euro voor de werkings- en personeelskosten.

Waarschijnlijk zal er in 2015 voornamelijk worden gewerkt aan het in kaart brengen van geschikte bouwgrond en de voorbereiding van de openbare aanbestedingen. Zijn de nodige verbintenissen aangegaan? Hoeveel personeel zal er nodig zijn voor dit nieuw beleid?

Hoe zullen de beschikbare terreinen in kaart worden gebracht? Zijn er samenwerkingsverbanden gepland?

Zullen er aankopen plaatsvinden of bouwprojecten starten in 2015? Welke doelstellingen hebben het gewest en het Woningfonds voor die projecten vastgelegd?

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE M. ABDALLAH KANFAOUI

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

concernant "le développement de mille logements modérés acquisitifs par le Fonds du logement".

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

M. Abdallah Kanfaoui (MR).- La production de logements moyens, notamment par l'intermédiaire d'opérateurs publics, est indispensable à notre Région comme aux ménages à revenus moyens, bruxellois ou non, souhaitant accéder à la propriété.

À cet égard, le budget 2015 de notre Région annonçait l'allocation de quelque 3,5 millions d'euros au Fonds du logement pour construire 1.000 logements modérés acquisitifs selon la méthode construction-rénovation-vente. À cette enveloppe, s'ajoutent quelque 250.000 euros pour les frais de fonctionnement et de personnel.

En 2015, cette politique devrait se limiter à identifier les fonciers disponibles, et préparer et lancer les marchés publics y afférents. Les engagements nécessaires pour mener à bien cette politique ont-ils eu lieu ? En toute occurrence, pouvez-vous préciser les besoins en personnel jugés nécessaires ?
Quel est le mode d'identification des fonciers disponibles ? Quelles collaborations sont ou seront-elles, le cas échéant, menées ?

Enfin, prévoyez-vous des acquisitions ou constructions en 2015 ? Si oui, quels sont les objectifs fixés entre la Région et le Fonds du

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- Het is inderdaad noodzakelijk dat we middelgrote en bescheiden koopwoningen bouwen voor de Brusselaars als we willen vermijden dat zij wegtrekken uit het Brussels Gewest. Het hypotheekbeleid van het Woningfonds werd daartoe al versterkt.*

Het Woningfonds heeft heel veel ervaring met de productie van woningen. Zo is het huidige team niet alleen bezig met de productie van ongeveer 900 woningen op 28 verschillende locaties, maar gaat het ook proactief op zoek naar nieuwe terreinen voor de ontwikkeling van de alliantie Wonen.

Het budget waarover u sprak dekt een deel van de werkingskosten die nodig zijn voor dat beleid. Bovendien zal er binnenkort een programmadirecteur in dienst worden genomen die de verschillende programma's, de planning en bijhorende budgetten zal coördineren.

Zoals vermeld, is een deel van het team actief op zoek naar de gronden die nodig zijn voor de bouw van bescheiden woningen. Ze hebben de gemeenten verzocht om daarvoor terreinen ter beschikking te stellen, met name in het kader van de Raad voor de coördinatie van de huisvesting.

Aangezien de onderhandelingen nog aan de gang zijn, kan ik nog niet verder ingaan op de voorbereidingen. Maar heel binnenkort zal het Woningfonds een aantal terreinen aankopen met het budget dat het daarvoor gekregen heeft in 2015.

In het kader van de alliantie Wonen is er voor 2015 geen woningbouw gepland. De strategie van het Woningfonds bestaat erin om zo snel mogelijk een groot aantal terreinen te proberen kopen. Deze aanpak wordt echter deels beperkt door nieuwe budgettaire restricties. Het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) deelde het Woningfonds namelijk in bij afdeling S1312 van de overheidsinstellingen.

logement ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Je vous rejoins entièrement sur la nécessité de produire des logements moyens et modérés à destination des Bruxellois souhaitant accéder à la propriété. Nous devons aussi veiller à offrir des réponses concrètes en matière de logement pour cette tranche de nos concitoyens, sous peine de les voir quitter la Région. J'ai déjà eu l'occasion de m'exprimer en cette commission sur les renforcements intervenus à cet effet au niveau de la politique des crédits hypothécaires développés par le Fonds du logement.

Tout d'abord, je rappelle que le Fonds du logement a construit une expertise depuis de nombreuses années déjà dans la production de logements. Ainsi, l'équipe actuelle du fonds, déjà occupée à la production d'environ 900 logements sur 28 sites différents à divers stades de développement, est composée de près de dix personnes. Cette équipe est également occupée à la recherche proactive de nouveaux fonciers dans le cadre de l'alliance habitat, j'y reviendrai dans un instant.

Le budget que vous évoquez permet de couvrir une partie des frais de fonctionnement nécessaires à la mise en œuvre de cette politique. En outre, à court terme, il est prévu de renforcer les équipes par le recrutement d'un gestionnaire de programmes chargé de coordonner les différents programmes de production de logements, les plannings et les budgets y afférents.

En matière d'identification des fonciers disponibles, comme je vous l'ai dit, l'équipe en charge de la production immobilière prospecte aussi activement sur le marché pour identifier, analyser et négocier l'acquisition des fonciers nécessaires à la réalisation des 1.000 logements modérés. De nombreux contacts ont eu lieu avec les communes en vue de solliciter la mise à disposition de fonciers publics, notamment dans le cadre du Conseil de coordination du logement que j'ai mis en place.

La phase de prospection ne peut être détaillée plus

avant, étant donné que des négociations sont en cours. Mais sachez que des projets d'acquisition de fonciers devraient pouvoir aboutir très prochainement, via notamment le budget qui a été mis à disposition du fonds en 2015 dans ce cadre. J'aurai donc l'occasion de vous en reparler une fois que les négociations seront terminées.

En 2015, il n'est pas prévu de construction à proprement parler dans le cadre de l'alliance habitat. Comme je l'ai dit, des acquisitions de fonciers sont par contre bien prévues et les marchés publics seront lancés dans la foulée. La stratégie développée par le fonds est de tenter d'acquérir un maximum de terrains le plus tôt possible, à l'instar de l'acquisition en 2011 de quasiment tous les sites relevant du Plan logement. Cependant, il convient de souligner que cette approche est en partie limitée du fait des nouvelles contraintes budgétaires imposées au fonds par sa classification par l'Institut des comptes nationaux (ICN) dans la section des administrations publiques S1312.

De voorzitter.- De heer Kanfaoui heeft het woord.

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

De heer Abdallah Kanfaoui (MR) *(in het Frans).- Wij zullen u opnieuw interpelleren zodra u meer informatie hebt. Wanneer zal de programmadirecteur worden aangenomen om de ploeg te vervolledigen?*

M. Abdallah Kanfaoui (MR).- Nous reviendrons sur ce sujet une fois que vous aurez plus de détails. Il reste encore uniquement à engager un directeur de programme pour compléter l'équipe, c'est bien cela ? Quand le recrutement est-il prévu ?

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).- De selectieprocedure is aan de gang.*

Mme Céline Fremault, ministre.- Oui, nous allons ainsi renforcer l'équipe. Le recrutement est en cours.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

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

QUESTION ORALE DE M. VINCENT DE WOLF

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,

betreffende "de financiële houdbaarheid van de alliantie Wonen".

De voorzitter.- Op verzoek van de indiener, en met instemming van de minister, wordt de mondelinge vraag naar een volgende vergadering verschoven.

concernant "la soutenabilité financière de l'alliance habitat".

M. le président.- À la demande de l'auteur, excusé, et avec l'accord de la ministre, la question orale est reportée à une prochaine réunion.

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 nieuwe huisvestingsreferent in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

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 "le nouveau référent logement de la Région bruxelloise".

TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI,

betreffende "de huisvestingsreferent".

De voorzitter.- Op gezamenlijk verzoek van de indieners, en met instemming van de minister, worden de mondelinge vragen naar een volgende vergadering verschoven.

QUESTION ORALE JOINTE DE M. MOHAMED OURIAGHLI

concernant "le référent logement".

M. le président.- À la demande conjointe des auteurs, et avec l'accord de la ministre, les questions orales sont reportées à une prochaine réunion.