



**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de huisvesting  
en stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN  
DINSDAG 15 MAART 2011**

—

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

—

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

—

**Commission du logement  
et de la rénovation urbaine**

—

**RÉUNION DU  
MARDI 15 MARS 2011**

—

---

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  
Dienst verslaggeving  
tel 02 549 68 02  
fax 02 549 62 12  
e-mail [criv@bruparl.irisnet.be](mailto: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  
Service des comptes rendus  
tél 02 549 68 02  
fax 02 549 62 12  
e-mail [criv@parlbru.irisnet.be](mailto:criv@parlbru.irisnet.be)

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

**INHOUD**

INTERPELLATIES	6
- van mevrouw Bianca Debaets	6
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "de sociale woningen voor grote gezinnen".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Fatoumata Sidibe, de heer Fouad Ahidar, de heer Mohamed Daïf, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Olivier de Clippele, voorzitter, mevrouw Bianca Debaets.</i>	7
- van mevrouw Bianca Debaets	12
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "de operationalisering van het concept 'Community Land Trust'".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Alain Maron, de heer Fouad Ahidar, de heer Olivier de Clippele, voorzitter, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Bianca Debaets.</i>	13

**SOMMAIRE**

INTERPELLATIONS	6
- de Mme Bianca Debaets	6
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
concernant "les logements sociaux destinés aux familles nombreuses".	
<i>Discussion – Orateurs : Mme Fatoumata Sidibe, M. Fouad Ahidar, M. Mohamed Daïf, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Olivier de Clippele, président, Mme Bianca Debaets.</i>	7
- de Mme Bianca Debaets	12
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
concernant "l'opérationnalisation du concept de 'Community Land Trust'".	
<i>Discussion – Orateurs : Mme Elke Van den Brandt, M. Alain Maron, M. Fouad Ahidar, M. Olivier de Clippele, président, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Bianca Debaets.</i>	13

<p>- van mevrouw Céline Fremault 21</p> <p>tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,</p> <p>betreffende "de toekomstige Boosterleningen van het Woningfonds".</p>	<p>- de Mme Céline Fremault 21</p> <p>à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,</p> <p>concernant "les futurs prêts Booster du Fonds du logement".</p>
<p><b>Bespreking – Sprekers: de heer Michel Colson, mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Alain Hutchinson, mevrouw Marie Nagy, mevrouw Bianca Debaets, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Céline Fremault.</b> 23</p>	<p><b>Discussion – Orateurs : M. Michel Colson, Mme Elke Van den Brandt, M. Alain Hutchinson, Mme Marie Nagy, Mme Bianca Debaets. M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Céline Fremault.</b> 23</p>
<p>MONDELINGE VRAGEN 40</p>	<p>QUESTIONS ORALES 40</p>
<p>- van de heer Fouad Ahidar 40</p> <p>aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,</p> <p>betreffende "de evaluatie van het aanwenden van het systeem van de huurtoelage".</p>	<p>- de M. Fouad Ahidar 40</p> <p>à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,</p> <p>concernant "l'évaluation de l'application du système de l'allocation-loyer".</p>
<p>- van de heer Alain Hutchinson 43</p> <p>aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,</p> <p>betreffende "de huurovereenkomst voor bepaalde duur in de sociale huisvesting".</p>	<p>- de M. Alain Hutchinson 43</p> <p>à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,</p> <p>concernant "le bail à durée déterminée dans le logement social".</p>

- van de heer Fouad Ahidar 48

aan de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende "de schending van de kwaliteits-, bewoonbaarheids- en veiligheidsnormen van huurwoningen bij de sociale huisvestingsmaatschappij".

- de M. Fouad Ahidar 48

à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant "la violation des normes de qualité, d'habitabilité et de sécurité des logements à louer dans les sociétés de logement social".

*Voorzitterschap: de heer Olivier de Clippele, voorzitter.  
Présidence : M. Olivier de Clippele, président.*

## INTERPELLATIES

**De voorzitter.-** Aan de orde zijn de interpellaties.

### INTERPELLATIE VAN MEVROUW BIANCA DEBAETS

**TOT DE HEER CHRISTOS  
DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS  
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDE-  
LIJK GEWEST, BELAST MET HUIS-  
VESTING EN BRANDBESTRIJDING EN  
DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de sociale woningen voor grote  
gezinnen".**

**De voorzitter.-** Mevrouw Debaets heeft het woord.

**Mevrouw Bianca Debaets.-** Iedereen weet dat het steeds moeilijker wordt om in Brussel een woning te vinden. Voor grote gezinnen is dat probleem nog groter. Woonzekerheid is voor een gezin met jonge kinderen nochtans zeer belangrijk.

Uit de cijfers van de BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij) blijkt dat er in Brussel 1.628 sociale woningen zijn met vier of meer slaapkamers. Voor dit type woningen hebben 3.164 gezinnen zich op een wachtlijst ingeschreven. In deze categorie komen elk jaar slechts een 60-tal woningen vrij. Er bestaat dus duidelijk een tekort aan sociale woningen met vier of meer slaapkamers.

De Huisvestingscode bepaalt dat 30% van alle nieuwbouwprojecten die in het huisvestingsplan zijn opgenomen, appartementen moeten worden met drie of meer slaapkamers. Hierdoor bestaat het risico dat men geen woningen met meer dan drie slaapkamers zal bouwen. Het lijkt me dan ook

## INTERPELLATIONS

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

### INTERPELLATION DE MME BIANCA DEBAETS

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS,  
SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ  
DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE  
CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE  
MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "les logements sociaux destinés  
aux familles nombreuses".**

**M. le président.-** La parole est à Mme Debaets.

**Mme Bianca Debaets (en néerlandais).-** *Selon les chiffres de la SLRB (Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale), on dénombre à Bruxelles 1.628 logements sociaux de quatre chambres ou plus, pour 3.164 familles en attente de ce type de logement. Dans cette catégorie, seule une soixantaine de biens se libère chaque année.*

*Le Code du logement stipule que 30% de toutes les nouvelles constructions reprises dans le plan du logement devront être des appartements de trois chambres ou plus. On s'expose ainsi au risque de ne plus construire de logements de plus de trois chambres. Le Code du logement devrait établir une distinction dans le quota et décrire plus clairement le nombre de chambres.*

*Avez-vous concerté les acteurs du logement au sujet de cette adaptation du Code ? Quelles mesures avez-vous prises pour inciter les sociétés à construire de plus grands logements ?*

aangewezen om deze regel gedetailleerder te formuleren. De Huisvestingscode zou een opsplitsing moeten maken in de quota, en het aantal slaapkamers in de woningen duidelijker omschrijven.

Hebt u met de huisvestingsactoren overleg gepleegd over bovenvermelde aanpassing van de Huisvestingscode? Welke maatregelen hebt u genomen om de maatschappijen te stimuleren om grotere woningen en appartementen te bouwen?

Op de commissievergadering van 9 februari 2010 kondigde u aan dat u bij de BGHM een recent rapport zou opvragen over de investeringen van de voorbije tien jaar in de bouw van woningen voor grote gezinnen. Beschikt u ondertussen over dat rapport?

#### *Bespreking*

**De voorzitter.-** Mevrouw Sidibe heeft het woord.

**Mevrouw Fatoumata Sidibe** (*in het Frans*).- *Vorig jaar klaagde ik reeds het tekort aan woningen voor grote gezinnen aan. Uit uw eigen cijfers bleek toen dat de vraag bijna driemaal groter was dan het aanbod.*

*In Jette werden 21 appartementen gebouwd met vier tot zes slaapkamers. Dat was een stap in de goede richting. Artikel 31 van de Huisvestingscode bepaalt echter dat de investeringen in onroerend goed aan bepaalde voorwaarden zijn gebonden. Zo moet minstens 15% van de woningen bestemd zijn voor gezinnen van vijf of meer personen.*

*Aan de BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij) werd gevraagd een verslag op te stellen van de investeringen van de laatste tien jaar om de correcte naleving van die bepaling te controleren. Beschikt u over dat verslag? Tot welke conclusies en concrete voorstellen heeft het geleid?*

*Het regeerakkoord verwijst naar de tijdelijke huurovereenkomst en de aanpassing van de sociale woningen aan de samenstelling van het gezin als maatregelen om de openbare woningen zo efficiënt mogelijk te beheren.*

*En commission du 9 février 2010, vous annoncez que vous demanderiez à la SLRB un rapport récent sur les investissements consentis ces dix dernières années dans la construction de logements pour familles nombreuses. Disposez-vous de ce rapport ?*

#### *Discussion*

**M. le président.-** La parole est à Mme Sidibe.

**Mme Fatoumata Sidibe.-** Il y a un an, je vous avais interrogé sur la pénurie de logements pour familles nombreuses. Les chiffres que vous avanciez montraient le problème : 4% de l'offre contre 11% de la demande. La pression sur les logements de trois chambres et plus est donc importante.

Une étape a été franchie avec la construction de 21 appartements de quatre à six chambres dans la commune de Jette. Il semble néanmoins important d'explorer d'autres pistes. L'article 31 du Code du logement précise qu'en matière d'investissements immobiliers, l'octroi de moyens financiers est subordonné à l'aménagement d'une partie des habitations - déterminée par le gouvernement sur la base de données géographiques et démographiques régionales, mais pas inférieure à 15% - à destination des familles de cinq personnes et plus, la préférence étant donnée aux familles ayant au moins trois enfants.

Sur ce point, un rapport portant sur les investissements des dix dernières années avait été commandé à la SLRB (Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale) afin de vérifier la bonne exécution de ces dispositions. Ce rapport vous a-t-il été transmis ? Quelles en sont les

*Hebt u reeds het advies omtrent een tijdelijke huurovereenkomst van negen jaar ontvangen van de Adviesraad voor Huisvesting? Welke besluiten hebt u hieruit getrokken?*

*Overleg tussen de BGHM en andere betrokken instanties heeft geleid tot methodologische hulpmiddelen voor de opstelling van plannen voor interne mobiliteit en van regels voor huursancties ten behoeve van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). Genieten bepaalde opties de voorkeur? Vindt er overleg plaats met de OVM's?*

**De voorzitter.-** De heer Ahidar heeft het woord.

**De heer Fouad Ahidar.-** De mobiliteit van de huurders is een belangrijk thema. Ik heb de voorbije maanden heel wat mensen bezocht en heb gemerkt dat sommige appartementen met vier slaapkamers door kleine of middelgrote gezinnen worden bewoond. Die huurders zijn bereid om meer te betalen, maar dat is de bedoeling niet van het beleid. Een minimum aan mobiliteit is nodig, zonder daarom sociale drama's te veroorzaken door mensen zomaar op straat te zetten.

**De voorzitter.-** De heer Daïf heeft het woord.

**De heer Mohamed Daïf (in het Frans).-** Dit probleem geraakt maar niet opgelost. Enkel voor nieuwbouw is er een verplichting om in ten minste 30% appartementen met drie slaapkamers te voor-

données chiffrées et les conclusions ? Des propositions concrètes ont-elles été formulées ?

Il importe également d'agir quant à la mobilité des locataires. L'accord de gouvernement fait référence au bail à durée déterminée et à l'adaptation du logement social à la composition de la famille ; le but de ces mesures est d'exploiter au maximum l'ensemble du parc de logements publics.

Un avis concernant la mise en place d'un bail à durée déterminée de neuf ans pour les nouveaux entrants avait été commandé par vos soins auprès du Conseil consultatif du logement. Il devait vous parvenir durant l'été. Vous a-t-il été remis ? Quelles en sont les conclusions ? Des pistes se dégagent-elles pour orienter votre action ?

Une concertation sur l'occupation de certains logements sociaux a été menée entre la SLRB et d'autres acteurs concernés. De celle-ci sont nées quelques pistes, comme la création de supports méthodologiques à destination des SISP (Sociétés immobilières de service public) pour l'élaboration de plans de mutations internes ou l'aménagement de la réglementation concernant la révision des pénalités appliquées aux loyers. Certaines directions ont-elles été dégagées et sont-elles privilégiées ? Des concertations sont-elles en cours avec les différentes SISP ?

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

**M. Fouad Ahidar (en néerlandais).-** *La mobilité des locataires est un levier important, sans que cette souplesse entraîne des drames sociaux comme le fait de jeter des locataires à la rue pour libérer leur logement pour une famille plus nombreuse.*

**M. le président.-** La parole est à M. Daïf.

**M. Mohamed Daïf.-** Je rappelle que j'ai déjà interpellé le gouvernement sur cette problématique. C'est une question qui revient au parlement depuis que je siége ici, c'est-à-dire



*zien. Het zou beter zijn om er ook een paar met vier slaapkamers te bouwen.*

*De regering beweert dat er geen probleem is omdat er wel degelijk appartementen met drie of vier slaapkamers zijn. Deze zijn echter langdurig bezet.*

*Het plan van de OVM's om voor meer interne mutatie te zorgen zal heel wat tijd kosten. De huidige bewoners zitten er al twintig, dertig jaar en men mag hen niet bruuskieren. Daarbij is verhuizen geen verplichting, enkel een optie.*

**De voorzitter.-** Mijnheer Daïf, uw betoog sluit meer aan bij de vraag van de heer Hutchinson dan bij de interpellatie van mevrouw Debaets.

**De heer Mohamed Daïf** *(in het Frans).- Mijn punt heeft niets te maken met een huurcontract van bepaalde duur. Ik heb het over de verplichting tot verhuizen.*

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.-** Eerst en vooral herinner ik eraan dat men rekening moet houden met een algemeen tekort aan sociale woningen. In 2009 werden er voor het laatst volledige statistieken opgemaakt. Die kunnen ons helpen om het probleem correct in te schatten. Op 31 december 2009 wachtten er 36.867 gezinnen op een sociale woning en woonden er 35.079 gezinnen in een sociale woning. In 2009 kregen slechts 1523 gezinnen toegang tot de sociale huisvesting. Er is dus sprake van algemene schaarste.

Uit de gegevens van de BGHM blijkt dat er heel veel aanvragen zijn ingediend voor eenkamer-

depuis 1995. Le problème des familles nombreuses ne trouve pas de solution. À part peut-être dans les nouvelles constructions, mais on n'y prévoit que 30% avec trois chambres, et pas avec quatre ou cinq chambres. Il faudrait construire quelques appartements quatre chambres en plus des deux ou trois chambres qui sont prévus.

Les secrétaires d'État successifs nous disent que, globalement, il n'y a pas de problème, parce qu'il existe des appartements trois ou quatre chambres et plus. Mais ces appartements restent occupés par les mêmes personnes, souvent depuis longtemps. Je vous ai d'ailleurs posé une question écrite à ce sujet, pour laquelle je n'ai pas reçu de réponse concernant les statistiques portant sur la durée d'occupation des appartements trois chambres et plus.

Le plan de mutation des Sociétés immobilières de service public (SISP) prendra du temps, car il s'agit de personnes qui sont là depuis vingt ou trente ans. On ne veut pas les brusquer. De plus, dans la législation, la mutation n'est pas une obligation, mais une possibilité.

**M. le président.-** M. Daïf, ce problème relève plus de la question de M. Hutchinson que de l'interpellation de Mme Debaets.

**M. Mohamed Daïf.-** Cela n'a rien à voir avec la question sur le bail déterminé. Je parle ici de l'obligation de mutation. Il y a aussi la question des dérogations spatiales. Nous n'avons pas encore de solution à tous ces problèmes.

**M. le président.-** La parole est à M. Doulkeridis.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État** *(en néerlandais).- 2009 est la dernière année pour laquelle nous disposons de statistiques complètes pour évaluer le problème correctement. Au 31 décembre 2009, 36.867 ménages étaient en attente d'un logement social pour 35.079 logements occupés. En 2009, seuls 1.523 ménages ont pu bénéficier d'un logement social. Il y a donc un contexte de pénurie généralisée.*

*Des données qui m'ont été transmises par la SLRB, il ressort aussi que les demandes de logements d'une chambre sont très importantes : 47,2% au 31 décembre 2009, alors que les demandes de*

woningen, namelijk 47,2% op 31 december 2009, terwijl 24,5% van de kandidaat-huurders een woning met drie of meer kamers aanvraag. Het aandeel van de aanvragen voor woningen met vier of meer kamers bedroeg 9,9%.

Het quotum van 30% woningen met drie of meer slaapkamers verhindert ons niet om ons te concentreren op woningen met vier of meer slaapkamers. Ik ben er dan ook niet zeker van of het nuttig zou zijn de Huisvestingscode te wijzigen.

Het ligt vooral in mijn bedoeling de OVM's te stimuleren om nieuwe woningen te bouwen. Zo mogelijk zal ik een rechtstreekse dialoog starten met de beheerders van de toekomstige nieuwe woningen, om samen met hen het programma voor de projecten vast te leggen.

Sommigen zijn vragende partij om kleine woningen te produceren. Die woningen zouden kunnen gaan naar huurders die momenteel gehuisvest zijn in woningen die eigenlijk te groot zijn voor de omvang van hun gezin, en die we willen stimuleren naar kleinere woningen te verhuizen. Zo kunnen we, aan de hand van interne mutaties, het aanbod aan grote woningen verruimen.

U vraagt welke investeringen er de voorbije tien jaar zijn gedaan. Inzake de bouw van nieuwe woningen in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan, hebben we het quotum van 30% bereikt en zelfs overstegen, als we het aantal afgewerkte woningen, woningen waarvoor werken aan de gang zijn, woningen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd en woningen waarvoor een vergunningsaanvraag werd ingediend, samentellen. We halen 34,6%, waarvan de eenkamerwoningen niet minder dan 32,8% uitmaken.

*(verder in het Frans)*

*Van de woningen in het kader van het Huisvestingsplan zijn er 32,5% appartementen met één slaapkamer, 32,7% met twee slaapkamers en 36,4% met drie of meer slaapkamers. Van die laatste zijn er 20,6% appartementen met drie slaapkamers.*

*Daarnaast zijn er de 1.860 woningen die werden gerenoveerd in het kader van de vierjaarlijkse*

*trois chambres et plus représentent 24,5% des ménages candidats cette même année et les demandes pour 4 chambres et plus, 9,9%.*

*Le quota de 30% de logements de trois chambres et plus ne nous empêche nullement de nous concentrer sur les logements de quatre chambres et plus. Modifier le Code du logement à ce sujet ne me paraît pas d'une grande utilité.*

*Mon but est de stimuler les SISF à construire de nouveaux logements. Je vais établir un dialogue avec les gestionnaires des futurs nouveaux logements pour déterminer la programmation des projets.*

*Certains veulent produire de petits logements neufs que nous pourrions utiliser pour accueillir les locataires qui sous-occupent de grands logements. Encourager ainsi les mutations internes est une façon de développer l'offre de grands logements.*

*Concernant les investissements réalisés ces dix dernières années dans la construction de nouveaux logements dans le cadre du Plan régional du logement, si l'on se base sur le nombre de logements terminés, de ceux en chantier, ceux dont le permis d'urbanisme a été délivré et ceux pour lesquels il y a une demande de permis, le quota de 30% est dépassé : il s'élève à 34,6%, dont 32,8% de logements d'une chambre.*

*(poursuivant en français)*

Si l'on se réfère au nombre de logements classés en fonction du nombre de chambres tel que prévu dans le Plan logement, il y a actuellement (si l'on compte les logements existants, en construction ou pour lesquels un permis a été délivré) 32,5% de logements à une chambre, 32,7% de logements à deux chambres, 34,6% de logements à trois chambres et plus. Parmi ces 34,6%, 20,6% sont à trois chambres.

S'agissant des projets de rénovation concernant les programmes quadriennaux d'investissement, ils concernent pour ces dix dernières années 1.860 logements. Ce sont les logements pour lesquels la SLRB a approuvé l'avant-projet. À nouveau, l'obligation du Code du logement a été suivie. Au total, il y a eu 31,5% de logements à trois chambres et plus sur l'ensemble des logements

*investeringsprogramma's. Daarvan is 31,5% een woning met drie of meer slaapkamers. De quota van de Wooncode werden dus nageleefd.*

*De vragen van mevrouw Sidibe en de heer Ahidar over de huurcontracten van onbepaalde duur zal ik samen met de vraag van de heer Hutchinson beantwoorden.*

*We hebben inmiddels het advies van de Adviesraad voor Huisvesting ontvangen. Het ligt uiteraard ter beschikking van het Parlement en heeft inmiddels ook al in de kranten gestaan. Ik heb voorlopig enkel het Franstalige origineel; aan de Nederlandstalige versie wordt gewerkt.*

**De voorzitter.-** Mijn Nederlandstalige helft zegt me dat de originele versie van het advies welkom is in afwachting van de vertaling.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** Deze versie bevat al heel wat informatie. Zelfs na het antwoord op de vraag van de heer Hutchinson zal het onderwerp nog niet zijn uitgeput. We kunnen er in de loop van de volgende weken nog op terugkomen.

*Wat de verhuisplannen betreft, heb ik twee bedenkingen. Ten eerste, worden bewoners ouder dan 65 jaar op de mogelijkheid gewezen om een nieuwe, meer aangepaste en kleinere woning te betrekken, telkens er een woonst vrijkomt. En ten tweede, komt de volgende wijziging van het sociale huurbesluit er na de workshops over de Wooncode.*

rénovés.

Concernant toujours ces programmes quadriennaux d'investissement et la répartition des logements selon le nombre de chambres, il y a 68,5% de logements à une ou deux chambres, 21% de logements à trois chambres et 10,5% de logements à quatre chambres ou plus.

Concernant les questions de Mme Fatoumata Sidibe et de M. Fouad Ahidar portant sur le bail à durée indéterminée, je me référerai à la réponse que je fournirai tout à l'heure à M. Alain Hutchinson.

L'avis demandé par mes soins a dorénavant été remis. À partir du moment où un journal a pu prendre connaissance de ce plan, j'estime que les parlementaires ont le droit d'en recevoir une copie. Le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale n'a, pour le moment, qu'une version francophone de cet avis. La version néerlandophone est, quant à elle, en préparation. Si vous le souhaitez, je peux remettre aujourd'hui aux membres de la commission l'avis dans sa version francophone et transmettre la version néerlandophone dans les jours à venir, dès qu'elle me sera transmise.

**M. le président.-** Ma moitié néerlandophone me dit que vous pouvez lui communiquer la version originale de l'avis et suppose que la traduction suivra.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** La présente version de l'avis fournit déjà un certain nombre d'informations. J'imagine de toute façon que, même après la question orale de M. Alain Hutchinson, le sujet n'aura pas été épuisé et que nous pourrons revenir sur cet enjeu dans les semaines à venir.

Quant au plan de mutation, il y a deux éléments à souligner. Tout d'abord, à chaque fois qu'un logement est libéré, on en profite pour encourager des familles protégées par l'arrêté locatif des plus de 65 ans à aller vers un logement neuf mieux adapté à la taille de leur ménage afin de libérer un logement devenu trop grand. Ensuite, la prochaine réforme de l'arrêté locatif sera organisée après la tenue des ateliers du Code du logement.

**De voorzitter.-** Mevrouw Debaets heeft het woord.

**Mevrouw Bianca Debaets.-** De minister heeft mij gedeeltelijk gerustgesteld, door te zeggen dat het quotum van 30% appartementen met drie slaapkamers niet zo strikt wordt gevolgd. Het probleem is daarmee echter niet volledig opgelost. Een maatregel als de tijdelijke huurovereenkomst kan een uitweg bieden.

Daarnaast wonen er vandaag te veel gezinnen in een woning die niet meer aan hun situatie is aangepast, aangezien de kinderen het huis hebben verlaten. Die mensen moeten op een degelijke en menselijke manier naar een nieuwe woning worden begeleid.

De cijfers zijn minder alarmerend dan ik had gevreesd. Toch wachten er nog altijd enorm veel grote gezinnen op een sociale woning. Ik zal het dossier nauwgezet blijven volgen.

*- Het incident is gesloten.*

#### **INTERPELLATIE VAN MEVROUW BIANCA DEBAETS**

**TOT DE HEER CHRISTOS  
DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS  
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDE-  
LIJK GEWEST, BELAST MET HUIS-  
VESTING EN BRANDBESTRIJDING EN  
DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de operationalisering van het  
concept 'Community Land Trust'".**

**De voorzitter.-** Mevrouw Debaets heeft het woord.

**Mevrouw Bianca Debaets.-** Begin januari van dit jaar hield het Platform Community Land Trust Brussel een volksvergadering over alternatieve woonformules. Het initiatief was een succes: men telde meer dan 200 aanwezigen. In Brussel gaan blijkbaar heel wat mensen op zoek naar nieuwe woonformules om aan de woningnood tegemoet te

**M. le président.-** La parole est à Mme Debaets.

**Mme Bianca Debaets (en néerlandais).-** *Le maintien d'une certaine souplesse par rapport au quota de 30% d'appartements à trois chambres est rassurant, mais il ne résout pas totalement le problème. La convention d'occupation précaire est un autre moyen d'action envisageable.*

*À côté de cela, trop de personnes occupent un logement qui n'est plus adapté à la taille de leur ménage et devraient être relogées, en prévoyant un encadrement humain et de qualité.*

*Les chiffres sont moins alarmants que redouté, mais le nombre de familles nombreuses en attente d'un logement social reste terriblement élevé. Je continuerai à suivre ce dossier avec attention.*

*- L'incident est clos.*

#### **INTERPELLATION DE MME BIANCA DEBAETS**

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS,  
SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ  
DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE  
CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE  
MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "l'opérationnalisation du  
concept de 'Community Land Trust'".**

**M. le président.-** La parole est à Mme Debaets.

**Mme Bianca Debaets (en néerlandais).-** *Début janvier, la plate-forme Community Land Trust de Bruxelles a réuni plus de 200 participants pour discuter des formules de logement alternatives.*

*Un Community Land Trust (CLT) est une organisation qui produit des logements à vendre*

komen.

Een Community Land Trust (CLT) is een organisatie die koop- of huurwoningen produceert voor gezinnen met een laag inkomen, waarbij enkel de woning wordt gekocht en niet het terrein. Bij een eventuele verkoop vloeit een deel van de meerwaarde van de woning terug naar de CLT. Zo blijft de woning betaalbaar. Het systeem combineert de voordelen van een huisvestingsbeleid gebaseerd op sociale huurwoningen met de voordelen van een beleid dat eigendomsverwerving stimuleert.

Onze fractie is een voorstander van eigendomsverwerving, omdat die mensen responsabiliseert voor hun woning en hun buurt, en hen tegelijk in staat stelt een eigen kapitaal op te bouwen.

Op 25 mei 2010 hebben een twintigtal organisaties het charter voor de oprichting van een CLT in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ondertekend. Dat is positief en wijst er nogmaals op dat er voor een dergelijk project grote interesse bestaat in Brussel.

Bij mijn interpellatie over het onderwerp vorig jaar verklaarde u dat u bereid was een wetenschappelijke studie inzake de operationalisering van een Brusselse CLT te laten uitvoeren. U had daartoe een overheidsopdracht uitgeschreven. Hoe ver staat het met die opdracht? Hoeveel kandidaten voldeden aan de vereisten? Zijn er al onderzoeksresultaten beschikbaar? U verklaarde dat de resultaten begin 2011 beschikbaar zouden zijn. Hebt u die timing kunnen halen? Bent u nog steeds van plan om voor de CLT de nodige middelen vrij te maken?

Welke proefprojecten zullen van start gaan en waar zullen die worden ontwikkeld? Welke publieke en private actoren zullen aan de totstandkoming van dergelijke projecten meewerken? Is er een rol weggelegd voor het Woningfonds? Gelet op het doelpubliek zullen vele kopers immers in aanmerking komen voor een hypothecaire lening bij dat fonds.

### *Bespreking*

**De voorzitter.-** Mevrouw Van den Brandt heeft het woord.

*ou à louer pour les familles à bas revenu. Seul le logement peut être acheté, pas le terrain. En cas de vente, une partie de la plus-value retourne au CLT. Le système combine les avantages d'une politique du logement fondée sur les logements sociaux et ceux d'une politique d'acquisition de la propriété, dont notre groupe est partisan car elle a le mérite de responsabiliser les gens envers leur logement et leur quartier, tout en leur permettant de se bâtir un capital propre.*

*Le 25 mai 2010, une vingtaine d'organisations ont signé la charte pour la création d'un CLT en Région de Bruxelles-Capitale.*

*Lors de mon interpellation sur le sujet l'an dernier, vous aviez annoncé un marché public pour faire réaliser une étude scientifique sur la mise en service d'un CLT bruxellois. Qu'en est-il de ce marché ? Combien de candidats ont répondu aux exigences ? Les résultats, prévus pour début 2011, sont-ils disponibles ? Avez-vous toujours l'intention de libérer les moyens nécessaires pour le CLT ?*

*Quels projets pilotes seront lancés et où seront-ils développés ? Quels acteurs publics et privés collaboreront à la mise sur pied de ces projets ? Réserve-t-on un rôle au Fonds du logement, sachant que de nombreux acquéreurs y solliciteront un prêt hypothécaire ?*

### *Discussion*

**M. le président.-** La parole est à Mme Van den Brandt.

**Mevrouw Elke Van den Brandt.-** Ik wil graag nog even beklemtonen hoe belangrijk dit dossier is. Naast de 200 aanwezigen op de volksvergadering is er nog een bewijs voor het grote draagvlak dat voor dit type project bestaat: vele organisaties hebben in mei 2010 jaar het charter ondertekend.

Het is een project waarin heel wat mensen en organisaties geloven. Ik denk aan huisvestingsorganisaties zoals de Bond Recht op Wonen, sommige sociale verhuurkantoren, de coöperatieve vennootschap LivingStones, maar ook Ciré (die collectieve spaargroepen ondersteunt), de sociale kredietverlener Crédal, Casablanca (een organisatie die bouw en verbouwingen via sociale economie stimuleert), de Brusselse Raad voor het Leefmilieu, enzovoort. Ook het bewonerscomité van het project L'Espoir in Molenbeek steunt de komst van een CLT. Dat comité bestaat uit mensen die hun woonst dankzij een alternatieve formule konden kopen. Blijkbaar is hun responsabilisering zodanig geslaagd dat ze bereid zijn om vandaag andere projecten te steunen.

Voor een CLT bestaat niet alleen een breed maatschappelijk draagvlak; een dergelijk project brengt ook een fundamentele mentaliteitswijziging teweeg. Eigendom zonder enige beperking in de tijd wordt de facto vervangen door een vorm van langdurig gebruiksrecht. De meerwaarde van de woning vloeit gedeeltelijk naar de gemeenschap terug, waardoor men met dezelfde middelen op lange termijn verschillende gezinnen kan helpen. Als dat geen mooie invulling van het duurzaamheidsprincipe is! We moeten dus zeker op dit project inzetten.

**De voorzitter.-** De heer Maron heeft het woord.

**De heer Alain Maron (in het Frans).-** *De Community Land Trust wordt hier dikwijls aangehaald. Dat gebeurde voor het eerst in 2009 bij het begin van deze legislatuur, tijdens een colloquium over huisvesting dat veel succes oogstte. Een van de voorgestelde oplossingen voor de sociale huisvestingsproblematiek ging in de richting van de Community Land Trust.*

*Voor België zou een trust neerkomen op een systeem van coöperatieven en een opstalrecht. De bewoners ervan worden dan geen eigenaar maar opstalhouder. De constructie maakt het mogelijk*

**Mme Elke Van den Brandt (en néerlandais).-** *Ce projet est soutenu par un grand nombre d'organisations qui en ont signé la charte en mai 2010.*

*Parmi ces nombreuses organisations, le comité d'habitants L'Espoir à Molenbeek fournit un exemple concret de gens qui ont pu accéder à la propriété via une formule alternative. Leur rôle actif dans le processus les pousse naturellement à vouloir soutenir d'autres projets de ce type.*

*Un CLT implique un changement de mentalité fondamental, puisque la notion de propriété sans aucune limite dans le temps est remplacée de facto par une forme de droit d'utilisation de longue durée. Ce système illustre à merveille le principe de durabilité, puisqu'il permet de restituer partiellement à la communauté la plus-value du logement et d'aider plusieurs familles à long terme, avec les mêmes moyens.*

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

**M. Alain Maron.-** La thématique du Community Land Trust est souvent évoquée au sein de cette commission. Je crois que cette question a été abordée publiquement pour la première fois en octobre 2009, au tout début de cette législature donc, lors d'un colloque organisé, entre autres, par le RBDH (Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat) et divers acteurs dans le secteur du logement. Ce colloque remporta un assez franc succès. Il essayait de relever les problèmes tout en traçant les pistes de solutions possibles par rapport à des dispositifs de logements communautaires et, singulièrement, de ce que l'on appelle le

*de kost voor het verwerven van een woning te drukken. Er moet immers niet voor de grond worden betaald, er wordt op registratierechten bespaard en men zit in een collectief systeem, namelijk een partnerschap tussen overheid, individuen of organisaties of privé-partners. We steunen dit project dus volmondig.*

*Toch is het nodig sommige zaken op punt te stellen. In de Verenigde Staten wordt een deel van het systeem gefinancierd door de meerwaarde die tijdens de verkoop van dit soort van woningen wordt gegenereerd. De trust en de coöperatieve strijken een deel van de meerwaarde op. Er wordt dus van een meerwaarde uitgegaan, en liefst nog van een zo groot mogelijke meerwaarde.*

*Onze doelgroep blijft echter de groep van kansarmen die het moeilijk hebben om hypothe-caire leningen af te betalen. We moeten dus waakzaam blijven, al gaat het om een hoopvol, interessant project.*

*U hebt blijkbaar al een studie besteld. De vraag is hoever het daarmee staat en welke resultaten ze heeft opgeleverd, vergeleken met de haalbaarheidsstudie. Denkt u dat er wetswijzigingen nodig zullen zijn? Of is het wettelijk kader in België er voldoende voor uitgerust? Zijn er al contacten geweest met specifieke leeninstellingen zoals Crédal? Tot slot had ik graag verduidelijking over het Woonfonds. Dat was immers ruim betrokken bij het project van de Finstraat.*

Community Land Trust.

Cet accord reposerait, en Belgique, sur le système d'une coopérative ainsi que sur celui du droit de superficie ou d'emphytéose. Tout d'abord, c'est grâce à ces dispositifs que l'on arrive à réduire le coût d'"acquisition". Certes, comme vient de le rappeler ma collègue, les habitants ne deviennent pas propriétaires de leur logement mais bien superficiaires ou emphytéotes. Néanmoins, cela coûte moins cher puisque l'on ne doit pas payer le terrain et que l'on fait des économies sur le droit d'enregistrement. Ensuite, un avantage évident est que l'on se situe dans un système collectif : il s'agit donc bien d'un partenariat entre des pouvoirs publics, des individus ou des associations et éventuellement des partenaires privés, associatifs ou non. Nous soutenons donc pleinement ce projet plein d'espoir.

Toutefois, je pense que cela a déjà été dit dans cette commission, il y a un certain nombre de balises à mettre en place ainsi que certains points auxquels il convient de faire attention. Premièrement, de ce que j'avais compris à l'époque, une partie du système et du financement du trust repose, au moins aux États-Unis, sur la plus-value générée lors de la revente par les superficiaires et les emphytéotes. Celle-ci est en partie captée par le trust, en l'occurrence, dans le cas qui nous occupe, par la coopérative : il s'agit d'argent qu'il faudrait réinjecter dans le système. On part donc du principe qu'il y aura plus-value et que celle-ci doit être la plus importante possible afin que le système fonctionne et soit équilibré.

Il conviendrait donc de mesurer singulièrement ici ce genre de choses car nous travaillons avec un public défavorisé, à la limite donc de ses capacités de remboursement d'emprunt hypothécaire. Le public ciblé pourrait donc devoir faire face à des difficultés de remboursement si ses revenus diminuent pour une raison ou pour une autre, ou encore si les charges collectives voire individuelles augmentent de manière trop importante.

Il faut donc rester prudent. Certes, il s'agit d'un formidable projet, intéressant, novateur et qui ouvre beaucoup d'opportunités, mais il y a lieu de réfléchir également aux différentes balises à mettre en place. Il me semble que lors d'une commission, vous aviez déjà répondu qu'une étude avait été commandée. J'aimerais donc savoir qui a fait cette

**De voorzitter.-** De heer Ahidar heeft het woord.

**De heer Fouad Ahidar.-** We zijn het eens met de heer Maron dat een studie nuttig kan zijn om het beleid uit te stippelen. Mijn fractie heeft zelf al een aantal elementen laten onderzoeken. Een CLT streeft het recht op betaalbaar wonen na en bevordert de emancipatie van de burger via het verwerven van eigendom. Net zoals mevrouw Debaets vinden ook wij eigendomsverwerving zeer belangrijk.

Volgens onze bevindingen kan een CLT pas werken als de overheid er zich 100% voor inzet en haar rol naar behoren speelt. Een CLT is een alternatief project dat groeit vanuit de bevolking, deels als reactie op de inertie van de overheid ten opzichte van de woningcrisis. Ik hoop dat de regering de boodschap heeft begrepen en de Brusselaars niet verder zal teleurstellen.

Zal het Woningfonds hypothecaire leningen verstrekken in het kader van dit project? Zal de regering de aankoop van gronden meefinancieren? Ik ben bezorgd over mogelijke speculatie. We mogen niet hervallen in de fouten van de Maatschappij voor Verwerving van Vastgoed (MVV). Zal er concurrentie ontstaan tussen het MVV en de CLT? Welke garantie hebben we dat de CLT iedereen gelijkwaardig zal behandelen? Als alle communicatie via het internet verloopt, dreigen computeranalfabeten uit de boot te vallen.

**De voorzitter (in het Frans).-** *De concessie en de overdracht van een recht van erfpacht en een recht van opstal worden belast als inkomen bovenop het*

étude, où en êtes-vous exactement et quels sont les résultats qui émergent par rapport à l'étude de faisabilité? Celle-ci, j'imagine, a abordé les différents aspects que je viens de citer. J'aimerais également savoir si vous pensez qu'il serait nécessaire d'opérer des modifications législatives ou qu'au contraire le cadre législatif actuel est suffisant pour établir le système en Belgique? Quels sont les contacts qui sont établis avec des organismes prêteurs un petit peu particuliers comme le Crédal (Coopérative de Crédit Alternatif)? Enfin, j'aimerais que vous reveniez sur la question du Fond du logement qui a été largement impliqué dans le projet de la rue Fin, car celui-ci est en quelque sorte un "pré-Community Land Trust".

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

**M. Fouad Ahidar (en néerlandais).-** *Une étude pourrait effectivement s'avérer utile pour définir cette ligne politique. Mon groupe a même déjà procédé à l'examen de certains éléments. L'objectif du CLT est de promouvoir le droit à un logement abordable et l'émancipation des citoyens par l'accès à la propriété, une donnée fondamentale selon mon groupe.*

*D'après nos recherches, ce modèle fonctionnera pour autant que les pouvoirs publics s'y investissent et prennent leurs responsabilités. Ce projet alternatif est né en réaction à l'inertie des pouvoirs publics face à la crise du logement. J'espère que le gouvernement a compris le message et ne continuera pas à décevoir les Bruxellois.*

*Le Fonds du logement consentira-t-il des prêts hypothécaires dans le cadre de ce projet? Le gouvernement cofinancera-t-il l'acquisition de terrains? Le spectre de la spéculation me préoccupe. Nous ne pouvons pas reproduire les erreurs de la SAF. La SAF et le CLT seront-ils en concurrence? Peut-on être assuré d'un traitement égalitaire des dossiers par le CLT? Le traitement exclusif de la communication par internet risque d'exclure les moins instruits en matière d'informatique.*

**M. le président.-** À titre de précision technique, la concession et la cession d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie sont actuellement taxées



*beroepsinkomen, wat neerkomt op 50%.*

*Op dit ogenblik valt deze materie onder de federale regelgeving. De bepaling werd in 1973 ingevoerd om te voorkomen dat privépersonen hun registratierechten van 12,5% zouden ontduiken door zowel via erfpacht als via verkoop van de ondergrond afstand te doen van hun eigendom.*

*Deze bepaling ongedaan maken zou weleens vergaande gevolgen kunnen hebben.*

De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.-** Dit originele model voor sociaal grondbeheer in het Brussels Gewest, de Community Land Trust, bestaat in de Verenigde Staten reeds sinds 1984. In Europa wordt het tot nu toe enkel toegepast op het Engelse platteland. Het model is ontstaan uit onderzoek naar de concretisering van de nieuwe burgerrechten van de zwarte bevolking.

De Community Land Trust (CLT), die ik in het kader van de huidige studieopdracht voorlopig heb omgedoopt tot het "Gewestelijk Verbond voor Grondbeheer", is in feite een structuur zonder winstoogmerk die terreinen en gebouwen beheert en ontwikkelt. De doelstelling van de CLT is de creatie en promotie van enerzijds betaalbare koopwoningen voor burgers met een laag inkomen en anderzijds de uitbouw van collectieve voorzieningen.

Het model is gebaseerd op een reeks beginselen, waaronder het fundamentele beginsel van de scheiding van de landeigendom en de eigendom van de woning. Dit beginsel betekent dat de aankoper eigenaar wordt van zijn woning, maar de eigendom van de grond overlaat aan de CLT. Wanneer het gezin beslist zijn woning te verkopen, zal de CLT het goed overkopen en een percentage van de gerealiseerde meerwaarde - in de praktijk ongeveer 75% - behouden om een ander gezin te subsidiëren bij de aankoop van een nieuwe woning. De CLT onderscheidt zich door een participatieve beheersstrategie: zowel de eigenlijke bewoners als de overheid en de buurtbewoners worden bij het beslissingsproces betrokken.

comme un revenu ordinaire cumulé aux revenus professionnels, soit une taxation de 50%. Nous sommes dans le cadre d'une loi fédérale. J'ignore s'il est question de régionaliser cette partie de l'impôt immobilier. Cette mesure a été instaurée en 1973 en réponse à des particuliers qui tentaient d'échapper au droit d'enregistrement de 12,5% en faisant des cessions "en tiroir" par une emphytéose, d'une part, et par le tréfonds, d'autre part. Un retour en arrière engendrerait une perte de recettes en matière de droit d'enregistrement et pourrait avoir des répercussions bien plus larges qu'on le pense.

La parole est à M. Doulkeridis.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (en néerlandais).-** *Le CLT, ce modèle original de propriété à visée sociale, est né en 1984 aux États-Unis. En Europe, il n'existe encore que dans les zones rurales au Royaume-Uni. Historiquement, il est né des recherches menées pour concrétiser les nouveaux droits civils de la population noire.*

*Le CLT, temporairement traduit par "Alliance foncière régionale" dans le cadre de la mission d'études actuelle, est une structure sans but lucratif qui gère et développe des terrains et bâtiments. Son objectif est de créer ou de promouvoir des logements abordables à l'acquisition destinés à des citoyens à faibles revenus, d'une part, et des équipements d'intérêt collectif, de l'autre.*

*Le modèle repose sur plusieurs principes, dont le principal est la séparation de la propriété foncière et de la propriété du logement. Ainsi, quand le ménage décide de revendre le bien, le CLT le rachète et conserve un pourcentage de la plus-value réalisée (environ 75% dans la pratique) pour en faire bénéficier une autre famille par le biais de subsides à l'achat. Le CLT se singularise par un mode de gestion participative, en impliquant dans son processus de décision les habitants, les pouvoirs publics et les riverains du quartier.*

*Intéressé par les réponses que semble pouvoir apporter le modèle à la crise du logement, à la hausse des prix de l'immobilier et au manque de participation citoyenne, j'ai lancé en juillet 2010 un marché de service relatif à une mission de*

Omdat het model van de CLT mogelijk een antwoord kan bieden op de huisvestingscrisis, de stijging van de vastgoedprijzen en de ontoereikende betrokkenheid van de burgers, heb ik in juli 2010 de opdracht gegeven om een Gewestelijk Verbond voor Grondbeheer (Community Land Trust) op te richten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De opdracht werd op 26 oktober 2010 toegewezen aan het consortium Periferia - Bonnevie - University College of London - CREDAL - Lydian Lawyers - Gut-T. Naast het geselecteerde consortium brachten drie andere kandidaten een offerte uit, waarvan de twee eerste kandidaten de kans kregen om over hun offerte te onderhandelen. Deze kandidaten waren het consortium Deloitte - Stibbe, Altius en DLA Piper.

De opdracht bestaat uit twee delen. Het eerste deel staat vast en het tweede is facultatief.

Het eerste deel van de opdracht moet tegen midden 2011 zijn afgerond, namelijk de bepaling van de voorwaarden die vereist zijn om het model van de Amerikaanse Community Land Trust naar de Brusselse context te kunnen omzetten.

Er moet een antwoord worden gevonden op de volgende vragen. Welke financiële middelen moeten er worden vrijgemaakt voor de lancering van een op de CLT gebaseerde structuur, die rekening houdt met het doelpubliek en met de inspanningen die zij zullen moeten leveren om toegang te krijgen tot een woning?

Welke juridische structuur zal men kiezen voor de trust die eigenaar wordt van de grond? Uit welke onderdelen zal die structuur bestaan en hoe zal het beslissingsorgaan worden samengesteld en gevolgd?

*(verder in het Frans)*

*De studie zal eveneens duidelijkheid bieden over de juridische band met het onroerend goed en de werking van de Community Land Trust in het buitenland.*

*Voorts zal de studie een praktisch model voor deze structuur uitwerken zodat er vastgoedoperaties kunnen plaatsvinden en de sociaal-financiële toegankelijkheid wordt gewaarborgd.*

*De overheidsopdracht betreft ten slotte ook de*

*consultance en vue de la création d'une Alliance foncière régionale en Région de Bruxelles-Capitale. Le marché a été adjugé le 26 octobre 2010 au consortium Periferia-Bonnevie-University College London-Crédal-Lyidian Lawyers-Gut-T. Trois autres candidats ont répondu à l'appel d'offre, dont deux ont été retenus pour une négociation. Il s'agit du consortium Deloitte-Stibbe, Altius et de DLA Piper.*

*Ce marché est composé de deux tranches, une première ferme et une seconde facultative.*

*La première tranche vise à définir les éléments qui garantissent l'adaptabilité du modèle de CLT américain au contexte bruxellois. Elle devrait se clôturer à la mi-2011 et répondre à plusieurs questions. Quel est le volume financier qu'il faut engager pour le lancement opérationnel d'une structure inspirée du CLT en Région bruxelloise, en fonction du type de ménages que l'on souhaite atteindre et de leur taux d'effort pour accéder à un logement ?*

*Quelles seront la structure juridique et la composition du trust qui sera propriétaire du foncier ? Quelles seront la composition et la reconduction de l'organe décisionnel ?*

*(poursuivant en français)*

L'étude devra aussi répondre aux questions sur le type de lien qui unira l'utilisateur des terres et le trust, sur le droit de superficie, l'emphytéose et d'autres clauses spécifiques dans le cas du droit de superficie, etc. L'étude devra, de manière utile et autant que nécessaire, fournir une analyse détaillée du fonctionnement et de l'organisation des Community Land Trust à l'étranger.

Le deuxième volet de la mission consistera, le cas échéant, à la mise en œuvre de la structure ad hoc retenue, afin qu'elle puisse initier des opérations immobilières dans le respect des principes de gestion du modèle d'origine et de l'accessibilité financière à caractère social des candidats accédants.

Le marché porte in fine sur la possible création d'une structure inspirée des Community Land Trust. Une fois confirmée la transférabilité du modèle au contexte bruxellois, il faudra favoriser son lancement pour des projets concrets dans des

*daadwerkelijke oprichting van een dergelijke structuur. Als dit model realistisch is, willen we immers snel van start gaan met projecten.*

*(verder in het Nederlands)*

Voor het tweede deel van de opdracht wordt aan de opdrachtnemer gevraagd om de haalbaarheid van de proefprojecten na te gaan op basis van minstens twee concrete voorbeelden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In het huidige stadium van onze denkoefening hebben wij de volgende voorwaarden vooropgesteld voor de evaluatie van de twee proefprojecten.

*(verder in het Frans)*

*Het moet om ten minste twee verschillende terreinen gaan en er moet een concreet voorstel op tafel liggen, inclusief kandidaten, een budget en een architecturale visie. Het begeleidingscomité heeft al twee keer vergaderd.*

*Het is een beetje vroeg om al middelen te begroten aangezien de haalbaarheidsstudie nog niet eens klaar is.*

*Als in een eerste fase de conclusie is dat het gaat om een model dat toegepast kan worden in Brussel en financieel haalbaar is, zullen we middelen vastleggen en projecten selecteren.*

*Het is ook nog niet zeker welke instanties zullen meewerken aan de operationalisering van de structuur. Het Woningfonds zal in ieder geval een partner zijn. Analyses en projecten in verband met andere zakelijke rechten dan de klassieke eigendom passen perfect in de nieuwe beheersovereenkomst tussen het Fonds en het gewest.*

*Het Woningfonds zal meewerken aan een grondige analyse van dergelijke projecten. Het resultaat wordt eind 2011 ingediend bij de regering. Het Woningfonds is in feite al betrokken bij de huidige initiatieven aangezien het deel uitmaakt van het begeleidingscomité voor de overheidsopdracht.*

*De heer Maron diende reeds een interpellatieverzoek in met betrekking tot de meerwaarde. Alleen een klein deel van de meerwaarde zal de werkingskosten dekken, aangezien het grootste*

délais raisonnables.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Le deuxième volet de la mission consistera, pour l'adjudicataire, à tester la faisabilité des projets pilotes sur base de minimum deux exemples concrets en Région de Bruxelles-Capitale.*

*Cette évaluation se fera selon certaines conditions.*

*(poursuivant en français)*

Il faut au moins deux terrains distincts, l'implication de ménages potentiels candidats accédants, des estimations des budgets nécessaires aux réalisations et des éléments de programmation urbanistique et architecturale. À ce jour, le Comité d'accompagnement de la recherche s'est déjà réuni deux fois et la première partie de la recherche est en cours.

Les résultats de cette première phase - visant à éclairer la faisabilité des opérations inspirées du modèle américain de Community Land Trust (CLT) - n'étant pas encore livrés, il est prématuré - mais pas exclu - d'envisager de réserver des moyens dans le budget 2012 pour le développement d'un CLT bruxellois. Il est également prématuré de retenir des projets pilotes pour développer ce genre d'opération, mais je vous ai expliqué les différentes étapes qui pourraient, le cas échéant, aboutir à cette situation.

L'arbitrage aura lieu dans le cas de l'éventuel enclenchement de la seconde phase, facultative, de la recherche. Nous ne la mettrons en œuvre qu'en cas d'éléments suffisants pour nous donner la conviction que de telles opérations peuvent être menées positivement, à la fois pour les candidats acquéreurs et les deniers publics régionaux. Sans cet équilibre global, il serait hasardeux de s'engager dans ce genre d'opérations.

Il est aussi prématuré de dire quels acteurs pourraient faire partie de cette structure, mais le Fonds du logement est pressenti comme partenaire de futurs développements potentiels. Le nouveau contrat de gestion passé avec la Région prévoit explicitement qu'il initiera ou participera aux réflexions et aux actions concernant des projets valorisant l'accès social à la location et à la propriété, notamment via d'autres droits réels que

*deel moet dienen om de financiële toegankelijkheid voor nieuwe kandidaten te waarborgen. Wanneer de marktprijzen dalen, zal die noodzaak verminderen.*

**De voorzitter.-** Mevrouw Debaets heeft het woord.

**Mevrouw Bianca Debaets.-** Ik heb er begrip voor dat er vooreerst een aantal technische, juridische en budgettaire zaken moeten worden uitgeklaard. Het trustmodel werd hier immers nog nooit toegepast.

Ik heb wel nog twee vragen. In het begeleidingscomité zetelen onder meer het Woningfonds en de consultants die de juridische en technische haalbaarheid van de dossiers onderzoeken. Zetelen ook de lokale verenigingen in het begeleidingscomité?

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.-** Ja, de verenigingen Bonnevie en Periferia.

**Mevrouw Bianca Debaets.-** U wilt nagaan of twee proefprojecten haalbaar zijn. Welke timing stelt u daarvoor voorop? Zult u die evaluatie doorvoeren zodra er een definitief advies is? De actoren op het terrein zijn nu al intensief met de zaak bezig. We moeten vermijden dat er naast elkaar wordt gewerkt.

celui de la propriété. Ces formes alternatives d'accès à la propriété feront l'objet d'une analyse approfondie quant à leurs diverses implications régionales.

Le Fonds du logement en sera partie prenante et les résultats de cette analyse seront soumis au gouvernement pour la fin 2011 ; on y trouvera, entre autres, les réflexions que le président a eu la gentillesse de partager avec les autres membres de la commission.

Dans les faits, le Fonds collabore aux travaux du consortium en faisant partie du comité d'accompagnement et de la mission qui a été désignée.

M. Maron m'avait déjà interpellé sur la question des plus-values - ou moins-values - et de leur sort. Seule une faible proportion de la plus-value sert à couvrir les frais de fonctionnement du CLT, l'essentiel étant capté pour abaisser le seuil d'accès financier des nouveaux entrants. Ceci sera évidemment moins nécessaire dans un marché orienté à la baisse.

**M. le président.-** La parole est à Mme Debaets.

**Mme Bianca Debaets (en néerlandais).-** *Les associations locales siègent-elles aussi au sein du comité d'accompagnement, aux côtés du Fonds du logement et des consultants qui examinent la faisabilité juridique et technique des dossiers ?*

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (en néerlandais).-** *Oui, les associations Bonnevie et Periferia.*

**Mme Bianca Debaets (en néerlandais).-** *Quel calendrier fixez-vous pour vérifier la faisabilité des deux projets pilotes ? Mènerez-vous cette évaluation dès qu'un avis définitif sera rendu ?*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *De proefprojecten horen inderdaad tot de tweede fase van de studie. Die fase gaat slechts in wanneer de eerste fase positief is gebleken. Het is wel het plan om twee vastgoedoperaties uit te voeren teneinde een zo goed mogelijk idee van de haalbaarheid te krijgen.*

**De voorzitter.**- Mijnheer Ahidar, normaal gezien is het niet de bedoeling dat u zich opnieuw in het debat mengt, maar als u dat wenst, kunt u nog een bijkomende vraag stellen.

**De heer Fouad Ahidar (in het Frans).**- *Heeft de Maatschappij voor de Verwerving van Vastgoed een bedrag uitgetrokken voor de aankoop van grond?*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Er zou kunnen worden beslist te werken met gronden die al ter beschikking zijn van het gewest, al dan niet in het kader van een GGB (gebied van gewestelijk belang). Hiervoor moeten de resultaten van de studie worden afgewacht.*

- *Het incident is gesloten.*

#### INTERPELLATIE VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

**TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de toekomstige Boosterleningen van het Woningfonds".**

**De voorzitter.**- Mevrouw Fremault heeft het woord.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Ceci fait bien partie de la deuxième phase de l'étude, laquelle ne sera concrétisée que si la première est positive. Néanmoins, afin de pouvoir disposer d'un avis le plus large possible si on s'engage dans la deuxième phase, il est déjà prévu de réaliser au moins deux opérations afin de pouvoir disposer de deux bases différentes aux fins de l'évaluation de la faisabilité et de l'intérêt de ce type d'opération.

**M. le président.**- M. Ahidar, il n'est pas prévu que vous interveniez à nouveau. Cependant, vous avez la parole si vous avez encore une question précise à poser.

**M. Fouad Ahidar.**- J'ai encore une question précise concernant la Société d'acquisition foncière. Un budget avait été prévu pour acquérir du foncier et le mettre à disposition.

Selon vous, s'agit-il d'une piste à explorer ?

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- L'un des résultats de l'étude pourrait déboucher sur la proposition de travailler sur les surfaces foncières déjà mises à disposition par la Région, que cela soit dans le cadre des ZIR (Zones d'intérêt régional) ou dans un autre. Je vous propose de réévaluer ce point une fois que nous disposerons des résultats de la première phase de l'étude.

- *L'incident est clos.*

#### INTERPELLATION DE MME CÉLINE FREMAULT

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "les futurs prêts Booster du Fonds du logement".**

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

**Mevrouw Céline Fremault** (in het Frans).- *In de pers stond te lezen dat de regering de Boosterlening op punt heeft gezet. Het Woningfonds kent deze toe aan gezinnen jonger dan 35 die in Brussel een woning willen verwerven. De huidige regeling betreffende de hypothecaire leningen van het Fonds wordt in die zin aangepast.*

*De lening zou tegen het tweede semester beschikbaar zijn. Het maximuminkomen, het maximaal te ontlenen bedrag en de waarde van het goed worden verhoogd en de lening wordt tegen een lagere rentevoet aangeboden.*

*Jonge gezinnen met een inkomen van ten hoogste 50.000 euro kunnen er gebruik van maken. Tot nog toe was dat 38.957 euro. Het bedrag zou ook verhoogd worden voor gezinnen die ouder dan 35 zijn.*

*Het maximum bedrag dat kan worden ontleend zou worden verhoogd van 133.445 tot 177.000 euro en de lagere interestvoet zou vergeleken met de markttarieven een maandelijkse besparing van 99 à 228 euro per maand opleveren.*

*Dit strookt met de doelstellingen van het regeerakkoord waarin sprake is van "aandacht voor de vraag van jonge gezinnen met een gemiddeld inkomen" en betaalbare woningen via het Woningfonds en de GOMB.*

*Is de budgettaire impact van de maatregel bestudeerd? In welk budget is initieel voorzien? Is berekend hoeveel gezinnen er een beroep op zouden doen? De maximumwaarde van de onroerende goederen die in aanmerking komen, zou ook worden verhoogd. Weet men in welke mate?*

*De leningen van het Woningfonds dienen enkel voor de aankoop van woningen die door de overheid, onder meer de GOMB, de gemeenten en de OCMW's, worden gesubsidieerd. Daar zou verandering in komen.*

*Komen Boosterleningen daarvoor in aanmerking? Of gaat het enkel om GOMB-woningen? In welke mate variëren in dat geval de leningen en de interestvoet?*

*De maatregel zal in het tweede semester van kracht worden. Na hoeveel tijd denkt u de*

**Mme Céline Fremault.**- La presse a fait écho de la mise sur pied par le gouvernement d'un prêt Booster accordé par le Fonds du logement aux ménages de moins de 35 ans désireux d'acquiescer un logement à Bruxelles. Il s'agit en réalité de modifier la réglementation existante relative aux prêts hypothécaires du Fonds du logement pour favoriser davantage les jeunes ménages à revenus moyens.

Selon les informations parues dans la presse, ce prêt "devrait être disponible au second semestre. Il élargit les conditions de revenus minima, de prêt maximum autorisé et de valeur vénale maximale des biens, et offre en parallèle un taux d'intérêt inférieur par rapport au régime classique du Fonds du logement et du marché privé".

Ainsi, ces jeunes ménages pourraient bénéficier d'un prêt si leurs revenus n'excèdent pas 50.000 euros, avec la possibilité d'augmenter cette somme de 5.000 euros par personne à charge, contre 38.957 euros actuellement. Ce montant devrait en outre être augmenté pour les autres bénéficiaires, à savoir ceux qui ont dépassé l'âge de 35 ans.

Quant au montant maximal du prêt, celui-ci devrait passer de 133.445 euros à 177.000 euros. En ce qui concerne le taux d'intérêt, celui-ci devrait offrir un différentiel variant de 99 à 228 euros par mois par rapport à un emprunt classique.

Cette initiative s'inscrit dans les objectifs de l'accord de gouvernement qui, rappelons-le, prévoit notamment que "le gouvernement restera attentif à la demande des jeunes ménages à revenus moyens", et que des efforts seraient faits "pour développer une offre de logements accessibles aux revenus moyens via le Fonds du logement et la SDRB".

Une évaluation de l'impact budgétaire de cette mesure a-t-elle été réalisée ? Quel est le budget qui a été estimé pour le lancement de cette mesure ? Une évaluation du nombre de ménages qui devraient bénéficier de ce prêt a-t-elle été effectuée ?

La valeur vénale des biens pour le financement desquels ces prêts pourraient être obtenus devrait augmenter. A-t-on une idée du montant ?

Les prêts accordés par le Fonds du logement ne

*resultaten te kunnen evalueren?*

*Plant de regering een informatiecampagne?*

peuvent servir à acquérir une habitation dont le prix est ou a été subsidié par les pouvoirs publics, entre autres dans le cadre des activités de la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB), des communes et des CPAS, ce qui devrait, sauf erreur de ma part, changer.

Ces prêts Booster permettront-ils également d'acquérir ce type de biens ? Si oui, lesquels ? Est-ce uniquement pour les réalisations de la SDRB ? Dans ce cas, le montant du prêt ainsi que son taux varieront-ils ? Si oui, dans quelles proportions ?

La mesure sera lancée au second semestre 2011. J'imagine que vous procéderez à une évaluation. Après combien de temps estimez-vous que les résultats pourront s'avérer pertinents ?

Une campagne d'information est-elle prévue ? Comment comptez-vous sensibiliser les jeunes ménages qui pourraient se retrouver dans les conditions d'acquisition de ce prêt au fait que son champ d'application va augmenter ?

### *Bespreking*

**De voorzitter.-** De heer Colson heeft het woord.

**De heer Michel Colson** (in het Frans).- *Onze fractie juicht het initiatief van de minister toe. Het stimuleren van eigendomsverwerving kan in belangrijke mate bijdragen tot een oplossing van het gebrek aan woningen in het gewest. In Brussel zijn er 25 tot 30% minder eigenaars dan in de andere gewesten, wat spanningen kan veroorzaken op de huurdersmarkt.*

*Natuurlijk heeft niet elke burger de ambitie om eigenaar te worden. Aan de andere kant willen huurders van sociale woningen misschien ook wel ooit een eigen woning. Ik schat dat 85% van de personen die een lening aangaan bij het Woningfonds, voldoen aan de voorwaarden voor een sociale woning. Dat biedt politieke mogelijkheden. Mensen in staat stellen om eigenaar te worden, is even waardevol als sociale woningen ter beschikking stellen.*

*Als ik me niet vergis, beschikt het Woningfonds*

### *Discussion*

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

**M. Michel Colson.-** Vous ne serez pas étonné d'apprendre que, pour mon groupe, votre annonce constitue une bonne nouvelle. En effet, vous contribuez à mettre en place une politique importante. Pourquoi ? Parce que, pour nous, toute politique favorisant l'accès à la propriété est une clé au moins aussi importante que la création de logements publics pour résoudre le problème du logement dans notre Région. C'est d'autant plus vrai que Bruxelles se caractérise par un taux de propriétaires occupants inférieur aux deux autres Régions : environ 50% en Région bruxelloise contre plus de 80% en Flandre et 75% en Wallonie. Cette situation a évidemment des conséquences sur les tensions pouvant survenir sur le marché locatif.

On le sait : tout le monde n'a pas la vocation de devenir propriétaire occupant. Cela justifie d'ailleurs l'existence d'un marché locatif, qu'il soit privé, public ou social. A contrario, si tout le

*over een budget van 34 miljoen euro. Welke budgettaire wijzigingen zijn er nodig om het voornoemde project te kunnen realiseren? In de vorige legislatuur heeft het Fonds tot tweemaal toe in de maand juli al moeten aankondigen dat er geen geld meer beschikbaar was. Dat heeft jonge kandidaatgezinnen in moeilijkheden gebracht. Dit mag zich niet meer voordoen.*

*Naar verluidt zou de maximale verkoopprijs van het verworven goed worden verhoogd. De heer Erik Bervoets, adjunct-directeur-generaal van het Brussels Woningfonds, heeft er vroeger voor gewaarschuwd dat dit inderdaad noodzakelijk is om te vermijden dat minder kapitaalkrachtige kopers slechts in de goedkopere buurten terecht kunnen.*

monde n'a pas cette vocation, toutes les personnes qui sont dans les conditions pour avoir accès au logement social n'ont pas forcément pour vocation de rester des locataires à vie, a fortiori des locataires de logement social à vie. Même s'il faudrait réactualiser les chiffres, j'en veux pour preuve que plus de 85% des personnes qui se voient octroyer un prêt par le Fonds du logement sont dans les conditions d'accès au logement social. C'est donc un élément politique tout à fait intéressant à prendre en compte.

Nous croyons qu'une société est également respectable lorsqu'elle dégage des moyens pour permettre de devenir propriétaire à une population qui n'aurait pas accès à la propriété par la simple loi du marché. C'est tout aussi respectable que la création de logements publics.

Quelles sont les étapes qu'il vous reste à franchir afin que les jeunes ménages de 35 ans puissent aller frapper à la porte du Fonds du logement ? Une modification budgétaire doit-elle être prévue ? Existe-t-il un arrêté en la matière ? Si je ne me trompe, la dotation au Fonds se monte à 34 millions d'euros. Comment allez-vous opérer les glissements indispensables à la mise en œuvre de cette politique ? A fortiori si l'on se souvient de ce qu'à deux reprises sous la législature précédente, le Fonds du logement a dû annoncer sur son site internet dès le mois de juillet qu'il n'y avait plus d'argent disponible.

Je ne voudrais pas jouer les oiseaux de mauvaise augure mais il faut être prudent. Cela ne s'est plus produit depuis mais, à deux reprises, des jeunes ménages candidats à l'acquisition d'un bien se sont trouvés le bec dans l'eau dans des conditions extrêmement difficiles. Si l'on veut mettre toutes les chances de son côté pour que ce projet aboutisse et soit efficace, il est important de veiller au grain à cet égard.

Ma deuxième question se rattache à celle de Mme Céline Fremault portant sur les valeurs vénales. Dans la presse, il est clairement indiqué que ces dernières seraient revues à la hausse. Dans vos réflexions, avez-vous tenu compte de l'appel lancé par le Fonds du logement lui-même, toujours sous la précédente législature ?

En effet, M. Erik Bervoets, directeur général adjoint du Fonds du logement avait déclaré qu'à



**De voorzitter.-** Mevrouw Van den Brandt heeft het woord.

**Mevrouw Elke Van den Brandt.-** Het is goed dat het gewest erin slaagt de doelgroep te verbreden, uitgerekend op een moment dat heel de Vlaamse pers bericht over de financiële moeilijkheden van het Vlaamse Woningfonds. Jammer genoeg staat er over dit positieve aspect van het Brusselse beleid niets in de Vlaamse kranten.

We moeten erop toezien dat we de doelgroep daadwerkelijk verbreden en niet louter verplaatsen. Het gewest moet blijven inzetten op jonge gezinnen en op mensen met middeninkomens, die door de huisvestingscrisis worden getroffen. De gewestelijke Boosterleningen mogen echter niet ten koste gaan van de bestaande leningen voor mensen met lage inkomens, ook tijdens de laatste maanden van het jaar. In het verleden gebeurde het immers te vaak dat mensen op het einde van het jaar moesten wachten omdat de middelen ontoereikend waren. Dit moet te allen prijze worden vermeden: de aankoop van een huis kan men niet zomaar een maandje uitstellen.

De verbreding van de doelgroep mag ook niet ten koste gaan van de gewestelijke steun voor innovatieve projecten, zoals dat van L'Espoir, dat er is gekomen dankzij de steun van het Woningfonds. Het is belangrijk dat het Woningfonds de ruimte behoudt om dergelijke projecten te steunen.

De verhoging van het maximumbedrag en de maximumwaarde van de woning, was nodig. De verhoging van de inkomensgrens bij jonge gezinnen is positief, omdat op die manier meer mensen de kans krijgen om in Brussel te blijven wonen. Daarvoor zullen trouwens nog meer inspanningen nodig zijn. Denken we maar aan het

défaut de correctif, le Fonds du logement, malgré lui, allait peut-être contribuer à une forme de dualisation de la ville, dès lors que, par la simple loi du marché, les biens de la deuxième couronne ont une valeur vénale plus importante que ceux de la première couronne. Si l'on n'adapte pas les plafonds des valeurs vénales des immeubles en fonction de la réalité de terrain, l'impact serait forcément que cette population ne trouverait à acheter des biens que dans la première couronne. Pour un acteur social, c'est une manière grave de participer à la dualisation de la ville.

**M. le président.-** La parole est à Mme Van den Brandt.

**Mme Elke Van den Brandt** (*en néerlandais*).- *Nous devons veiller à élargir effectivement le groupe cible et non à simplement le déplacer. Les prêts Booster ne peuvent se faire au détriment des prêts actuels destinés aux bas revenus, y compris pendant les derniers mois de l'année. Il faut à tout prix éviter ces situations trop fréquentes où les demandeurs sont tenus de patienter, faute de moyens suffisants.*

*L'élargissement du groupe cible ne peut non plus se faire au détriment de l'aide régionale à des projets innovants, comme celui de L'Espoir, soutenu par le Fonds du logement.*

*L'augmentation du montant maximum et de la valeur maximum du logement était nécessaire, alors que celle du seuil de revenu pour les jeunes ménages est positive.*

*Par ailleurs, étant donné que les revenus peuvent évoluer après la conclusion de l'emprunt, le Fonds du logement applique - et doit continuer à appliquer - une formule variable. Cette variabilité est actuellement révisée tous les cinq ans sur la base d'une seule année de référence. Nous devons oser examiner l'opportunité d'une révision plus fréquente ou basée sur plusieurs années de référence.*

*Concernant la coordination avec d'autres instances régionales, la SDRB a clairement indiqué l'année dernière dans cette commission que le revenu moyen des acquéreurs d'un logement par son biais a beaucoup plus augmenté que le revenu moyen bruxellois. Elle impute cette situation au fait qu'un prêt de la SDRB ne peut*

plaatsgebrek in het onderwijs.

De inkomens veranderen soms na het afsluiten van de lening. Het Woningfonds hanteert daarom een variabele formule en moet dat ook blijven doen. Eventueel kan die variabiliteit wel worden herzien. Nu wordt de lening om de vijf jaar aangepast op basis van één referentiejaar. We moeten durven nagaan of er niet vaker een herziening moet worden doorgevoerd of dat die herziening niet op meerdere referentie jaren moet gebaseerd zijn, zodat de lening eerlijk blijft en mensen die meer (of minder) verdienen ook meer (of minder) terugbetalen.

Mevrouw Fremault had het zonet over de coördinatie met andere gewestelijke instanties. De GOMB heeft vorig jaar in deze commissie duidelijk aangegeven dat het gemiddelde inkomen van de mensen die via de GOMB een woning kopen, veel sterker is gestegen dan de Brusselse inkomens in het algemeen. De les die we daaruit kunnen trekken, is dat de GOMB de armste Brusselaars is kwijtgespeeld. Volgens de GOMB komt dat doordat een GOMB-lening niet langer mag worden gecombineerd met een lening bij het Woningfonds. Wat is op dat vlak de stand van zaken?

**De voorzitter.-** De heer Hutchinson heeft het woord.

**De heer Alain Hutchinson** (*in het Frans*).- *Theoretisch gesproken is dit een uitstekende maatregel. Jongeren kunnen in Brussel blijven wonen en hier een pand verwerven. De vraag is of het Woningfonds, dat nu al niet aan alle leningsaanvragen kan voldoen, is opgewassen tegen de nieuwe maatregel. De nieuwe aanvragen komen bovenop de leningen die zijn voorbehouden voor families met een laag inkomen en die voldoen aan de voorwaarden voor sociale woningen.*

*Beschikt het Fonds misschien intussen over meer financiële middelen? Lopen er minder leningsaanvragen binnen? Heeft de financiële crisis gewogen op het aantal Fondsaanvragen?*

*Ik hoop dat deze maatregel niet ten koste van de Brusselse kansarmen gaat.*

*plus être combiné à un prêt du Fonds du logement. Qu'en est-il à cet égard ?*

**M. le président.-** La parole est à M. Hutchinson.

**M. Alain Hutchinson.-** Cette mesure est excellente sur le plan théorique car elle permet aux jeunes de rester à Bruxelles, de ne pas quitter notre Région pour des raisons liées à leur incapacité à accéder au marché acquisitif. Cependant, comment le Fonds du logement, que nous savons dans l'incapacité financière de couvrir toutes les demandes de prêt qui lui sont adressées chaque année, assumera-t-il cette nouvelle mesure, en plus de ses prêts jusqu'ici réservés à des familles aux revenus relativement bas, répondant aux conditions du logement social ?

Je ne suis pas informé d'une augmentation des moyens financiers du Fonds qui couvrirait cette mesure. Le Fonds du logement dispose-t-il de moyens ? La demande habituelle a-t-elle baissé ? La crise financière a-t-elle pesé sur la demande acquisitive des Bruxellois via le Fonds ?

J'espère que cette nouvelle mesure n'amènera pas

**De voorzitter.-** Mevrouw Nagy heeft het woord.

**Mevrouw Marie Nagy (in het Frans).**- *Het is een goede zaak dat de middelen van het Woningfonds ook anders kunnen worden besteed.*

*Het nieuwe beheerscontract schept niet alleen nieuwe mogelijkheden maar maakt tevens de verwezenlijking mogelijk van de beloften uit de beleidsverklaring.*

*Analyses hebben aangetoond dat het Woningfonds een doeltreffende organisatie is, die nieuwe opdrachten van de regering aankan.*

*Statistische gegevens tonen aan dat jonge gezinnen het gewest blijven verlaten. Het blijft immers moeilijk om een eigendom te verwerven in het gewest. Bovendien verlangen jonge gezinnen naar een groenere omgeving.*

*Als het gewest voldoende jonge gezinnen herbergt, leidt dit tot een evenwichtig samengestelde bevolking en tot een solide basis voor de gewestfinanciën, wat belangrijk is in het licht van de institutionele veranderingen die op til zijn.*

*Daarom steunt de ECOLO-fractie deze maatregel.*

*Het is niet langer mogelijk om met een lening van het Woningfonds een woning van de GOMB te kopen. Die maatregel werd in de vorige legislatuur afgeschaft. Ik en anderen hebben erop aangedrongen om die mogelijkheid opnieuw in te voeren, niet noodzakelijk integraal maar toch ten minste voor de laagste inkomenscategorieën. Sinds de afschaffing ligt het inkomen van de kopers duidelijk hoger.*

*Zijn er voldoende middelen om tegemoet te komen aan alle noden van het Woningfonds?*

*Om de Brusselaars in staat te stellen een woning te kopen in Brussel moet de maximale verkoopwaarde voor een lening bij het Woningfonds worden verhoogd. Hoe zult u vermijden dat gezinnen een groter bedrag lenen dan ze eigenlijk aankunnen?*

le Fonds du logement à réduire sa capacité de prêt pour ses bénéficiaires habituels, à savoir les ménages bruxellois les plus fragilisés.

**M. le président.-** La parole est à Mme Nagy.

**Mme Marie Nagy.-** L'élargissement et l'optimisation de l'affectation des moyens du Fonds du logement est une excellente nouvelle.

L'adoption du nouveau contrat de gestion du Fonds du logement permettra d'ouvrir de nouvelles perspectives dans le domaine du logement et de concrétiser les engagements annoncés dans la déclaration gouvernementale.

Les analyses démontrent l'efficacité de cet opérateur régional, ainsi que sa capacité à dépenser l'ensemble des moyens mis à sa disposition chaque année. Cet élément incite à la confiance pour ce qui concerne la capacité du Fonds du logement à absorber les nouvelles missions qui lui sont confiées par le gouvernement.

Parallèlement, notre Région continue à être confrontée au défi qui consiste à maintenir les jeunes ménages sur son territoire. Les statistiques démographiques indiquent une augmentation globale de la population, mais une analyse détaillée des mouvements de population révèle un exode des jeunes ménages. Ce phénomène s'explique, d'une part, par des raisons idéologiques (le rêve d'une petite maison en zone verte entourée d'un jardin, qui conviendrait mieux à la famille et aux enfants), mais aussi par des raisons qui ont trait à la capacité d'acquérir un bien dans notre Région.

Ces deux raisons majeures continuent à entraîner un déficit de jeunes ménages. Cet enjeu est important pour garantir l'équilibre et la variété de notre population, ainsi que la capacité future de notre Région de compter sur une forme de financement qui garantisse sa pérennisation, dans les perspectives institutionnelles qui s'annoncent.

Pour ces raisons, le groupe Ecolo se réjouit de l'adoption d'une mesure qui cible cette catégorie de ménages. Le prêt Booster mettra en effet à leur disposition un nouvel outil leur permettant d'envisager de s'installer à Bruxelles.

Par ailleurs - et certains de mes collègues l'ont

*Met het oog op een evenwichtige ontwikkeling van de stad is het noodzakelijk dat er voldoende jonge gezinnen wonen.*

*Het is de bedoeling dat het Woningfonds ca. duizend van deze nieuwe leningen verstrekt. Het heeft daar ook de middelen voor gekregen. Hoe zal het Woningfonds het hoofd bieden aan de moeilijkheden inherent aan de sector, en de financiële middelen zo doelmatig mogelijk benutten?*

*Ik feliciteer de minister met de website over de Boosterlening.*

*Ik weet niet of dit uw initiatief is of dat van het Woningfonds, maar het is alleszins zeer nuttig.*

*Langs welke andere kanalen wordt er ruchtbaarheid gegeven aan deze nieuwe maatregel?*

souligné -, un des outils pour fixer cette population est la production de logements via la SDRB (Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale). Nous avons été plusieurs à plaider pour que soit revue la possibilité de passer par un emprunt du Fonds pour acquérir un logement de la SDRB. Je crois savoir, M. le ministre, que vous envisagez positivement cette possibilité.

Même si on n'en revient pas exactement au système abandonné sous la précédente législature, il s'agit de rétablir une forme d'accès, pour les revenus plus faibles, aux logements de la SDRB. Nous constatons en effet dans les ventes de la SDRB, depuis qu'il n'est plus possible de passer par le Fonds du logement, une augmentation du niveau de revenus des acquéreurs.

Je fais écho à la question de M. Hutchinson : a-t-on vraiment les moyens de répondre à tous les besoins du Fonds du logement ? Il nous semble, chez Ecolo, que trois préoccupations majeures doivent être rencontrées.

Tout d'abord, il s'agit de maintenir la possibilité pour les Bruxellois de s'établir partout dans la Région, ce qui demande une augmentation de la valeur vénale des biens admis aux emprunts du Fonds du logement. Cette limitation avait pour objectif d'éviter d'atteindre des montants dont le remboursement aurait pu mettre en difficulté les ménages. Ces deux axes sont-ils compatibles ?

Ensuite, il faut prendre en compte la faiblesse des revenus dans l'ensemble de notre Région et la difficulté d'accès au logement via les garanties, prêts ou avances.

Enfin, il est nécessaire de garantir un développement équilibré de notre ville. J'ai souligné la nécessité, pour la Région, que les jeunes ménages puissent se fixer ici.

Vous avez mis en place un dispositif budgétaire assez exigeant pour le Fonds du logement, autour d'un nombre de 1.000 prêts, soit une augmentation considérable des possibilités du Fonds. Pouvez-vous nous décrire la manière dont vous entendez atteindre cet objectif, sachant que dans ce secteur il faut faire preuve d'imagination pour que les moyens disponibles soient le plus efficacement utilisés et aient les effets les plus diversifiés

**De voorzitter.-** Mevrouw Debaets heeft het woord.

**Mevrouw Bianca Debaets.-** Ik wil graag mijn enthousiasme over dit voorstel uiten en sluit me graag aan bij het betoog van mevrouw Frémault. We moeten nog meer inspanningen leveren om stadsvlucht tegen te gaan, en ervoor zorgen dat jonge gezinnen met een middeninkomen in Brussel blijven of hier komen wonen. Ik ben ervan overtuigd dat onze stad nood heeft aan een betere sociale mix. Als sommige wijken een betere sociale mix zouden hebben, zouden ze niet zo veel problemen kennen. Ook fiscaal gezien heeft Brussel er alle voordeel bij om meer gezinnen met een middeninkomen aan te trekken.

Ik heb onlangs nog eens de cijfers van SumResearch bekeken. De balans is nog altijd negatief: er zijn meer mensen die de stad verlaten dan dat er jonge mensen met een middeninkomen bijkomen. Alle hens aan dek is dus de boodschap.

Ik heb wel enkele vragen. Ik sluit me aan bij de bekommernis van mijn collega's over de koppeling tussen de GOMB en het Woningfonds. Als die koppeling niet wordt hersteld, zal de wachtlijst van de sociale huisvestingsmaatschappijen alleen maar langer worden, en zal men het probleem alleen maar verschuiven. Dat zal een veel grotere kost betekenen voor het gewest dan een combinatie van de leningen. Dat er voor een combinatie van de leningen voorwaarden zouden gelden, lijkt me volkomen logisch.

Tot slot wil ik het nog over de informatie-campagne hebben. Er gebeurde al een en ander en

possibles ? Si vous arrivez à réaliser cela, vous ouvrirez des perspectives encourageantes pour la Région bruxelloise.

Je vous félicite aussi pour le site internet du prêt Booster.

Je ne sais s'il a été réalisé à votre initiative ou à l'initiative du Fonds du logement, mais je trouve qu'il est intéressant que, dès que l'information est communiquée en conférence de presse, on puisse y accéder sur internet.

Quels sont les autres moyens qui seront utilisés pour communiquer ces informations ?

**M. le président.-** La parole est à Mme Debaets.

**Mme Bianca Debaets (en néerlandais).-** *Cette proposition me réjouit. Nous devons lutter davantage contre l'exode urbain, et veiller à maintenir et attirer à Bruxelles les jeunes ménages à revenus moyens. Il est nécessaire d'améliorer la mixité sociale essentielle à la résolution des problèmes de certains quartiers. Fiscalement aussi, notre Région a tout intérêt à attirer les jeunes ménages.*

*Les statistiques de Sumresearch indiquent que la situation reste déséquilibrée et que les jeunes ménages sont plus nombreux à quitter Bruxelles qu'à s'y installer. Par ailleurs, tant que l'on ne rétablit pas la combinaison des prêts de la SDRB avec ceux du Fonds du logement, le nombre de candidats au logement social ne fera que s'accroître. Cette situation coûterait beaucoup plus cher à la Région qu'un système de prêts combinés.*

*Enfin, bien que les campagnes soient de bonnes initiatives, je doute de leur impact réel. Certaines communes sont en effet sous-représentées au niveau du Fonds du logement. Nous devons veiller à assurer un équilibre géographique. Pour maintenir ou attirer les ménages à revenus moyens, nous devons améliorer l'information. La communication via internet est une bonne chose, mais cible généralement des ménages déjà sensibilisés.*

ook deze campagne is een mooi initiatief, maar ik blijf me afvragen of de mensen wel voldoende op de hoogte zijn. Toen ik de geografische spreiding naging van de mensen die een lening bij het Woningfonds aanvragen, viel het me op dat een paar gemeenten zeer sterk vertegenwoordigd zijn, terwijl andere ondervertegenwoordigd zijn.

Het is van belang dat er een geografisch evenwicht komt. Mensen met een gemiddeld inkomen moeten in Brussel blijven of er komen wonen. Het is belangrijk dat iedereen zo goed mogelijk toegang krijgt tot de informatie. De websites zijn goed, maar zijn gericht tot mensen die sowieso al mondiger of beter ingelicht zijn. Het zou interessant zijn na te gaan hoe de informatie de jonge gezinnen efficiënt kan bereiken.

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *Ik dank de leden van de meerderheid en de oppositie voor hun positieve inbreng. Ik begrijp dat men ongerust is over de budgettaire impact van de nieuwe maatregel.*

*Ik herhaal even de hele procedure. Op donderdag 3 maart 2011 heeft de regering het besluit in eerste lezing goedgekeurd, houdende wijziging van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 maart 2008 betreffende het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn algemene verrichtingen van hypotheekleningen. Dit besluit definieert de principes en de modaliteiten van de hypothecaire leningen die door het Woningfonds worden toegekend.*

*De regering is ondertussen tot de tweede lezing van het besluit overgegaan. Dat de Boosterlening en de andere geplande maatregelen pas in het tweede semester in werking zullen treden, is te wijten aan de adviesprocedures bij de Raad van State en de Adviesraad voor Huisvesting. Het besluit zal nog voor de vakantie en in ieder geval in de loop van het tweede semester definitief worden goedgekeurd.*

*De belangrijkste principes van de wijziging worden in de beheersovereenkomst tussen het*

**M. le président.-** La parole est à M. Doulkeridis.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** Je remercie les différents membres de la majorité et de l'opposition qui se sont exprimés de façon encourageante par rapport à cette nouvelle mesure. Je suis extrêmement heureux qu'elle soit mise en œuvre, mais je comprends les interrogations légitimes qui se posent quant à son impact budgétaire.

Je voudrais tout d'abord revenir sur l'ensemble de la procédure. Le jeudi 3 mars 2011, le gouvernement a marqué son accord sur la première lecture d'un arrêté modifiant l'arrêté du 22 mars 2008 relatif à l'utilisation par le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale des capitaux provenant du fonds B2. Cet arrêté définit les principes et modalités des prêts hypothécaires octroyés actuellement par le Fonds.

Nous sommes actuellement dans le processus de deuxième lecture. Lorsque j'ai dit que le prêt Booster ainsi que les autres mesures convenues entreraient en vigueur au second semestre, il s'agissait du délai nécessaire pour passer les étapes restantes, à savoir l'avis du Conseil d'État, l'avis du Conseil consultatif du logement, et trois lectures qui permettront une adoption définitive avant les vacances et en tout cas pour le deuxième semestre de cette année.

Les principes cadres de la modification proposée

*gewest en het Woningfonds uiteengezet. De regering heeft deze overeenkomst op 23 december 2010 goedgekeurd. De beheersovereenkomst van de GOMB was toen al goedgekeurd. De belangrijkste principes lagen daar al in vervat, al zijn de besluiten (onder meer dat van 3 maart 2011) nog gedetailleerder.*

*De voorgestelde wijziging betreft niet enkel jonge gezinnen, maar ook het algemene beleid van het Woningfonds inzake hypothecaire leningen. De wijziging volgt vijf grote principes.*

*Vooreerst moet het Woningfonds op het hele gewestelijke grondgebied leningen kunnen verstrekken. Daartoe moet het zijn parameters aanpassen: de maximale venale waarden, de maximale leenbedragen, het inkomensplafond en het indexcijfer voor de evolutie van het plafond van de leenbedragen.*

*De marktdynamiek heeft ervoor gezorgd dat het actieterrein van het Woningfonds zich momenteel tot bepaalde delen van het gewestelijke grondgebied beperkt. Het gewest moet broodnodig een beleid ontwikkelen inzake steun bij eigendomsverwerving. Dat staat ook in het regeerakkoord. Daarom zullen de plafonds inzake de venale waarde van het goed en het leenbedrag worden opgetrokken.*

*Een samenvatting van de recente gegevens ligt ter beschikking van de leden van de commissie.*

*Ten tweede moeten de leningen toegankelijker zijn voor het doelpubliek, namelijk de kansarmen.*

*In het voorstel van besluit zijn beide principes onlosmakelijk met elkaar verbonden. De mogelijkheid van progressieve betalingen wordt ingevoerd, met als voornaamste doel de kredietlast bij aanvang zo laag mogelijk te houden. Deze mogelijkheid zal in de nieuwe kredietovereenkomst van het Woningfonds worden opgenomen.*

*Vervolgens is het van belang de laagste rentevoet, die op dit ogenblik 2% bedraagt, tot 1,5% te laten zakken voor gezinnen die twee of meer personen ten laste hebben.*

*Een laatste mogelijkheid bestaat erin om voor de armste Brusselaars een waarborg samen te stellen, die op het moment van de ondertekening van de*

sont ceux qui sont énoncés dans le contrat de gestion entre la Région de Bruxelles-Capitale et le Fonds du logement, sur lequel le gouvernement a marqué son accord le 23 décembre 2010. En effet, après l'adoption du contrat de gestion de la SLRB, a été adopté le contrat de gestion qui lie le gouvernement au Fonds du logement. L'essentiel de ces principes cadres y figurait déjà, même si les modalités plus précises sont contenues dans les arrêtés, dont celui du 3 mars 2011.

Je précise que la réforme proposée ne concerne pas que les jeunes ménages, mais également le régime général des prêts du Fonds. Les principes cadres sont au nombre de cinq.

Il s'agit en premier lieu de créer les conditions pour que le Fonds puisse redéployer son activité de prêteur sur l'ensemble du territoire régional en adaptant les différents paramètres qui encadrent son action en relevant les valeurs vénales maximales autorisées, les montants des prêts maxima et les plafonds de revenus et en mettant en application un nouvel indice d'évolution pour les plafonds des prêts.

En effet, les dynamiques des marchés acquisitifs ont progressivement restreint la sphère d'intervention du Fonds du logement et le public pouvant bénéficier de son soutien d'un point de vue territorial. Il est essentiel que la Région développe une politique d'aide à l'acquisition, conformément à la déclaration de politique régionale. Il a donc été proposé de revoir à la hausse les plafonds de revenus des valeurs vénales maximales autorisées et des montants des prêts maxima.

Si vous le souhaitez, des tableaux de synthèse sont à la disposition des membres de la commission. On y reprend l'ensemble des données actualisées.

Outre le fait qu'il apparaisse important d'ouvrir à nouveau les paramètres encadrant l'activité du prêt du Fonds, le deuxième principe cadre consiste, et c'est essentiel, à rendre les prêts plus accessibles encore aux publics cibles les plus fragilisés financièrement.

Ces deux évolutions sont nécessaires et solidaires dans la proposition d'arrêté présenté; il s'agit d'instaurer la possibilité de mensualité progressive, essentiellement pour diminuer la charge de

*compromis kan worden benut als de aanvrager niet over voldoende eigen middelen beschikt om het voorschot te betalen.*

*Het derde principe van de beheersovereenkomst voorziet in het verlenen van hypothecaire of ecoleningen met als doel de energieprestatie van de woning te verbeteren.*

*Bij het toekennen van de lening wijst het Woningfonds de lener erop dat hij er belang bij heeft zijn toekomstige eigendom te renoveren, al vormt dit geen voorwaarde voor de toekenning van de lening. Het fonds zal trouwens zijn algemeen reglement aanpassen en in de toekomst een verplichte 'quick scan' van de energieprestatie van het goed doorvoeren. Die quick scan zal gebeuren op het moment van de schatting van het goed, die aan de toekenning van de lening voorafgaat.*

*Een energiescan maakt een groene lening met een nulrente mogelijk. De lener heeft de keuze om een dergelijke groene lening te aanvaarden of te weigeren. Het Woningfonds is verplicht hem daartoe het aanbod te doen als de energiescan op de pertinentie van een dergelijke investering wijst.*

*Voorts zal het Woningfonds hypothecaire of ecoleningen ontwikkelen met oog op een verbetering van de energieprestatie van de woning. Een dergelijke lening bedraagt maximaal 25.000 euro en wordt tegen een nulrente toegekend.*

*Een vierde principe is om opnieuw de mogelijkheid in te voeren een goed van de GOMB te kopen aan de hand van een lening bij het Woningfonds. Een dergelijke cumul wordt mogelijk voor jonge gezinnen en voor gezinnen met drie of meer personen ten laste.*

*De overige gezinnen zullen een hogere rente betalen, conform het klassieke regime van het Woningfonds, dat overeenstemt met de rentevoeten die elders op de woonmarkt worden gehanteerd. Aan deze doelgroep biedt het Woningfonds de mogelijkheid een lening aan te gaan. De banken achten kandidaat-kopers immers vaak niet in staat om een lening terug te betalen.*

*Begin 2012 zal de herinvoering van de cumul GOMB-Woningfonds worden geëvalueerd. Die evaluatie zal een periode van zes maanden overspannen. Daarna moet het voorstel nog door de*

l'emprunt au début de son remboursement. Cet élément sera fixé par le nouveau contrat du crédit que le Fonds du logement mettra en place dans la foulée de la prise de décision sur le projet d'arrêté.

Ensuite, il convient de diminuer le taux plancher, actuellement fixé à 2% et pouvant aller, dans ce régime, à 1,5% pour les ménages qui comptent deux personnes à charge et plus.

La troisième modalité, toujours par rapport à ce public le plus fragilisé, consiste en la création de la possibilité de constituer une garantie libérable au moment du compromis de vente, si le demandeur n'a pas de moyens propres suffisants pour constituer l'acompte à verser lors de la signature dudit compromis.

Le troisième principe du contrat de gestion prévoit de développer l'octroi de prêts hypothécaires ou à tempérament (les éco-prêts), en vue de l'amélioration des prestations énergétiques de l'habitat des emprunteurs du Fonds. Cet aspect de la réforme vise à valoriser les emprunteurs du Fonds du logement comme acteurs de l'amélioration de la performance énergétique des logements à Bruxelles.

Deux modalités participent à cette dynamique. Lors de l'octroi du prêt, l'emprunteur sera rendu attentif par le Fonds à l'intérêt qu'il aurait de développer une amélioration du bien qu'il va acquérir. Ce ne sera cependant en rien une condition pour octroyer le prêt. Dans ce cadre, le Fonds du logement adaptera son règlement général des prêts en intégrant dorénavant la nécessité d'un "quick scan" énergétique lors de l'évaluation du bien avant l'octroi du prêt hypothécaire.

Ce scan énergétique systématique donnera lieu, dès que cela apparaît financièrement pertinent, à une offre d'éco-prêt à taux zéro, qui sera facultatif dans le chef de l'acquéreur, qui acceptera ou refusera d'y donner suite, mais le Fonds sera tenu d'en faire l'offre chaque fois que le scan en démontrera la pertinence.

Par ailleurs, le Fonds développera dorénavant un régime de prêts hypothécaires ou à tempérament en vue de l'amélioration des prestations énergétiques du logement acquis par des emprunteurs du Fonds. Le crédit concerné sera de 25.000 euros maximum et bénéficiera d'un taux



*Adviesraad voor Huisvesting worden bekeken alvorens het opnieuw aan de regering kan worden voorgelegd en in het Belgisch Staatsblad kan verschijnen.*

*Het besluit van 3 maart stelt ook dat de evaluatie kan uitmonden in voorstellen tot wijziging van de maatregel. Zo kan het bijvoorbeeld nodig blijken om de combinatie van een GOMB-woning met een lening bij het Woningfonds tot op een bepaalde hoogte te beperken. Volgens de statistieken van het fonds over de eerste periode waarin de cumul mogelijk was, bedroegen de leningen voor dubbel gesubsidieerde woningen ongeveer 10% van de toegekende leningen.*

*Verschillende technieken worden in het voorstel aangebracht zoals de creatie van een index-Fonds voor de schatting van onroerende goederen en een versoepeling van de vijfjaarlijkse herzieningsmodaliteiten.*

*Het principe dat op jonge gezinnen mikt, is heel belangrijk maar ik behandel het als laatste punt omdat het in een ruimere context past.*

*Het vijfde principe dat in de beheersovereenkomst is voorzien, omvat maatregelen voor jonge gezinnen (jonger dan 35) die het huidige regime 'complementaire leningen voor jonge gezinnen' vervangt. Dat is een belangrijk element.*

*Gezinnen blijven Brussel verlaten en tegelijkertijd is er sprake van de komst van 130.000 tot 170.000 nieuwe bewoners tussen 2010 en 2020; een demografische uitdaging. Er is volgens drie criteria gewerkt om tot deze cijfers te komen.*

*Vooreerst valt het verschil tussen geboorte en sterfgevallen in Brussel heel positief uit. Er zijn immers meer geboorten dan sterfgevallen. Dat is goed nieuws maar veroorzaakt ook druk in sommige centrumwijken.*

*Ten tweede is er het verschil tussen het aantal Brusselaars dat Brussel verlaat en nieuwkomers uit het buitenland die zich in Brussel komen vestigen. Dat verschil valt ook positief uit.*

*Het derde criterium betreft de mobiliteit tussen de Belgen onderling. Als men het aantal Belgen dat Brussel verlaat om zich in Wallonië of Vlaanderen te vestigen vergelijkt met het aantal Vlamingen of*

*d'intérêt à 0%.*

Le quatrième aspect prévoit de restaurer la possibilité de cumuler l'achat d'un bien SDRB et l'accès aux prêts du Fonds. La proposition d'arrêté modalise la réouverture de l'accès aux prêts octroyés par le Fonds du logement pour les acquéreurs de biens subsidiés par les pouvoirs publics.

Cette réouverture couvre deux situations : les jeunes ménages et les ménages qui ont trois personnes à charge ou plus, qui bénéficieront dorénavant du même régime de taux que les autres ménages candidats emprunteurs du Fonds.

Les autres catégories de ménages se verront, quant à elles, appliquer un taux majoré sous le régime classique des taux du Fonds du logement. Ce taux majoré aura pour principe de correspondre aux taux pratiqués sur le marché pour des biens similaires.

Ici, l'objectif est simplement de rendre un crédit accessible. On le sait : aujourd'hui, le secteur bancaire a une lecture pour le moins négative par rapport aux possibilités de remboursement des candidats propriétaires. Il s'agit ici d'avoir une attitude beaucoup plus ouverte envers ces candidats propriétaires, qui ont bel et bien les moyens de rembourser mais qui se voient malgré tout refuser l'emprunt auprès d'institutions bancaires.

L'évaluation de cette réouverture par la SDRB-Fonds du logement des prêts hypothécaires pour des biens subsidiés par les pouvoirs publics sera présentée au gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale début 2012. Cette évaluation portera sur la période pendant laquelle la réforme produira ses effets en 2011, soit une demi-année. En effet, ce projet d'arrêté doit encore être examiné par le Conseil consultatif du logement et le Conseil d'État avant de revenir au gouvernement et d'être enfin publié au Moniteur belge.

La décision du gouvernement datée du 3 mars acte que cette évaluation pourrait déboucher sur d'éventuelles propositions d'aménagement du dispositif, par exemple s'il apparaît nécessaire d'encadrer quantitativement cette réouverture. Il faut noter que, selon les statistiques du Fonds portant sur l'époque où l'ouverture était pratiquée,

*Walen dat zich in Brussel komt vestigen, is dat cijfer nog altijd negatief.*

*Als men het gewest leefbaar wil houden, moet met het derde criterium rekening gehouden worden. Als er niets wordt ondernomen, zal de sociale druk de volgende jaren alleen maar toenemen.*

*We moeten ervoor zorgen dat minder jonge gezinnen Brussel verlaten om zich in Vlaanderen of Wallonië te vestigen. We kunnen misschien zelfs mensen van beide regio's aantrekken.*

*Benevens de maatregel die de regering treft, zijn andere complementaire maatregelen denkbaar. De gewestelijke beleidsverklaring besteedt een volledig hoofdstuk aan de huisvestingsproblematiek en biedt hulp bij het verwerven van een eigen woonst aan als antwoord op deze uitdaging.*

*Het ontwerp van besluit omvat specifieke maatregelen voor gezinnen jonger dan 35 jaar. Het gaat waarschijnlijk om toekomstige Brusselse gezinnen met een gemiddeld inkomen. De set van maatregelen vervangt het huidige regime van 'aanvullende lening voor jonge gezinnen' dat weinig succes kende.*

*Twee principes zijn daarbij van belang. Zo genieten jonge gezinnen van andere toegangsvoorwaarden dan andere gezinnen. Er zit een inkomensverschil van 10.000 euro op. En jonge gezinnen kunnen van een specifieke interestvoet genieten. In de documenten die ik ter beschikking stel staan deze elementen beschreven. Daarin is ook de herziening van het algemene leningenbeleid en de lening voor jonge gezinnen opgenomen, alsook de verschillende interestvoeten die worden toegepast. De lening wordt 'Booster' genoemd omdat ze op een welbepaald ogenblik in het leven van de kandidaat-kopers wordt aangeboden. Ze wordt op maat van de kandidaat-koper aangepast. Iedere vijf jaar wordt de interestvoet ook herzien en aangepast aan de gezinsinkomsten van het ogenblik, al blijft de interestvoet altijd lager dan de marktinterestvoet. De aanpasbaarheid van de interestvoet ligt aan de basis van een deel van het succes van de Fondsformule.*

*Wat de budgettaire impact van de maatregel betreft, heeft het Fonds zoals elk jaar, een simulatie van zijn investeringscapaciteit overhan-*

les prêts octroyés pour des biens subsidiés représentaient environ 10% du volume des prêts annuellement octroyés (prêts pour lesquels il y avait une double subsidiation SDRB-Fonds du logement).

Diverses modalités techniques ont également été initiées dans la proposition de réforme : la création d'un indice Fonds pour l'évaluation des valeurs vénales et l'assouplissement des modalités des révisions quinquennales.

J'en arrive au principe cadre qui concerne les jeunes ménages. Ce principe cadre n'est pas le moins important, mais je l'ai placé en dernier lieu dans ma réponse afin de pouvoir le replacer dans un contexte plus général puisque vous m'avez également demandé de calculer l'impact budgétaire.

Le cinquième principe prévu dans le contrat de gestion établit la mise en place d'un dispositif spécifique pour les jeunes ménages (moins de 35 ans), qui remplacera le régime actuel des « prêts complémentaires jeunes ménages ». C'est un point extrêmement important à mes yeux.

En effet, l'on a évoqué les familles qui continuent à quitter Bruxelles. En même temps, en Région bruxelloise, on continue de parler du défi démographique que représente l'afflux de 130.000 à 170.000 nouveaux habitants entre 2010 et 2020. Selon moi, il est extrêmement important de se souvenir comment on aboutit à ces chiffres.

Trois critères d'évolution démographique sont pris en considération.

Premier critère : le delta entre les naissances et les décès. Ce dernier est extrêmement positif à Bruxelles par rapport aux autres Régions. À Bruxelles, il y a plus de naissances que de décès. Mais même si c'est une bonne nouvelle, cela crée des pressions dans certains quartiers plutôt centraux.

Deuxième critère : le nombre de Bruxellois qui quittent le pays pour se rendre à l'étranger versus le nombre de personnes venant de l'étranger pour s'établir en Région bruxelloise. Là également, le delta est positif pour la Région.

Troisième critère : le delta existant entre les

*digd. Voor 2011 zijn daar bedenkingen aan toegevoegd over de gevolgen van de wijzigingen van het leningenbeleid.*

*Eenzijds is de interestvoet van de leningen op de kapitaalmarkt in rekening gebracht want het Fonds kan, vertrekkende van de gewestdotatie, extra lenen en zo zijn actieveld verruimen. En anderzijds werden verschillende scenario's bedacht en rekening gehouden met het aantal jonge gezinnen, gezinnen met drie of meer personen ten laste, enzovoort. Op basis van deze gegevens kon dan de gemiddelde toegekende interestvoet worden berekend. Deze hypothesen worden door het Fonds op basis van alle beschikbare gegevens en statistieken, de marktvoorwaarden en de samenstelling van de kandidaat-gezinnen, opgemaakt.*

*De hervorming behelst verschillende parameters, voorzichtigheid blijft dus geboden. Om die reden ook heeft de regering een evaluatie tegen begin 2012 gepland, tegen de begrotingsbesprekingen aan.*

*Het Fonds zal bovendien van bij de inwerking-treding van de hervorming een maandelijks monitoringsysteem op touw zetten.*

*Het Fonds voorziet in 2011 een duizendtal leningen te zullen toekennen. Om een evenwichtige uitvoering van het programma te garanderen, heeft de regering beslist de reïnvestering van een deel van de geanticiperde terugbetalingen die het Fonds elk jaar ontvangt, toe te laten. De rol van het Fonds bestaat er immers in te lenen. Met deze terugbetalingen wordt het Fonds gespijsd. Samen met de gewestelijke dotatie beschikt het Fonds dus over heel wat mogelijkheden. De leningen die tot 85% à 90% van de koopsom bedragen, worden toegekend aan mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning. In tegenstelling tot wat vaak wordt gezegd, wordt er zeer correct terugbetaald. Onze doelgroep is geen slechte betaler. Dat komt de solidariteit ten goede, waardoor nieuwe kopers van het Woningfonds gebruik kunnen maken.*

*Deze vorm van solidariteit is van groot belang. Nieuwe kandidaat-kopers kunnen dan immers een beroep doen op het Woningfonds.*

*De nieuwe beheersovereenkomst voorziet in artikel*

mouvements intra-belges. Si l'on compare le nombre de Bruxellois quittant Bruxelles pour aller s'implanter en Flandre ou en Wallonie avec le nombre de Flamands et de Wallons qui quittent leur Région pour venir s'installer à Bruxelles, on constate que ce delta est toujours négatif.

Si l'on veut maintenir une viabilité financière de la Région, il est donc crucial de s'occuper également de ce troisième delta. Si l'on veut éviter tout attentisme qui ne consisterait qu'à constater les évolutions démographiques qui, si rien n'est fait, vont sensiblement accroître les pressions sociales dans les années à venir et ce, alors qu'on se trouve déjà dans une situation difficile, il est essentiel pour la Région de s'occuper de ce troisième delta.

Il s'agit de le rééquilibrer et de faire en sorte qu'il y ait moins de Bruxellois, surtout dans et aux alentours de la tranche d'âge concernée (35 ans), qui quittent Bruxelles pour aller s'établir en Flandre ou en Wallonie. Peut-être pourrait-on même faire en sorte d'attirer plus de personnes originaires de ces deux Régions.

Outre cette mesure que le gouvernement devrait prendre, il faudra peut-être envisager d'autres mesures, complémentaires à cet objectif qui demeure central et occupe une place importante dans l'accord de majorité. En effet, la déclaration de politique régionale consacre un chapitre de la section consacrée au logement à cet enjeu et positionne la politique d'accès à l'acquisition de son logement comme une des réponses à ce défi essentiel pour son équilibre social et financier.

Le projet d'arrêté vise donc à mettre en place un dispositif spécifique pour les jeunes ménages de moins de 35 ans, qui sont probablement les futurs revenus moyens de la Région bruxelloise. Il remplacera le régime actuel des "prêts complémentaires jeunes ménages", qui n'a jamais eu beaucoup de succès.

Les deux principes essentiels de ce dispositif sont la possibilité pour les jeunes ménages de bénéficier de conditions d'accès en matière de revenus différentes des autres ménages - plus élevées de l'ordre de 10.000 euros - et de bénéficier d'un régime de taux d'intérêts spécifique et bonifié. Ces éléments figurent dans les documents que je tiens à votre disposition et qui reprennent les révisions du régime général des

*3.1 dat als het Fonds moeilijkheden ondervindt om zijn opdracht uit te voeren, het een omkleed rapport met voorstellen aan het gewest moet richten. Het gewest beslist vervolgens over mogelijke bijsturingen.*

*Dat betekent dat wij mogelijks de vraag niet kunnen bijhouden, maar het gewest zal zich nooit in een lastig parket bevinden. Er is in een budget voorzien, en ook in een monitoringsysteem. Hoogstens moet op een bepaald moment de kraan worden dichtgedraaid, maar het kan nooit zover komen dat er meer wordt beloofd dan we budgettair aankunnen.*

*Veder moeten er politieke keuzes worden gemaakt en overwogen of deze of gene maatregel moet worden opgevoerd. Het budget van het gewest komt echter op geen enkel moment in gevaar. Daarvoor dienen de monitoring- en evaluatiesystemen.*

*In 2009 en 2010 heeft het Fonds zijn capaciteit niet optimaal benut, de vraag is toen stabiel gebleven. Dankzij het terugbetaalmechanisme beschikt het Fonds trouwens over een marge in zijn thesaurie. Er zullen uiteraard keuzes moeten gemaakt worden. De regering kan ook tussenkomen in de toegepaste interestvoet, moest de budgettaire situatie moeilijker worden.*

*Wat het aantal geschatte jonge gezinnen betreft, mikt het Fonds in zijn laatste hypothesen op 50% of 505 jonge gezinnen op duizend leningen. Het aantal gezinnen dat een door de overheid gesubsidieerd onroerend goed heeft verworven, werd echter niet gespecificeerd omdat deze gezinnen verspreid zijn over de verschillende soorten gezinnen.*

*Een informatiecampagne wordt samen met het Woningfonds gepland en ook uitgewerkt van zodra de maatregel in werking treedt, tijdens het tweede semester.*

*Toen de beheersovereenkomst werd aangekondigd, heb ik ervoor gezorgd dat er een internetsite kwam om de eerste reacties op te vangen zodat het Woningfonds niet door vragen zou worden overspoeld. Deze site verschaft alle mogelijke informatie over de maatregel. En kandidaten kunnen zich er ook inschrijven om zo spoedig mogelijk bijkomende informatie te verkrijgen.*

prêts et celles du prêt jeunes ménages, ainsi que les différents régimes de taux d'intérêt désormais proposés.

Le prêt se nomme Booster car il s'agit effectivement d'intervenir à un moment donné dans la vie des candidats acquéreurs, sans doute au moment où ils en ont le plus besoin, en s'adaptant à la situation particulière de ces ménages. Une révision a lieu tous les cinq ans sur base de l'évolution des revenus, avec cependant des conditions toujours préférables à celles du marché. C'est cette capacité de s'adapter qui fait le succès et la viabilité financière du Fonds et lui permet d'apporter une aide importante au bon moment.

En ce qui concerne l'évaluation de l'impact budgétaire de la mesure, comme chaque année, le Fonds du logement a transmis à la Région une simulation de l'utilisation de son pouvoir d'investissement. Il l'a assortie, pour 2011, de réflexions cadrant les impacts financiers plausibles de la mise en place de la réforme du régime de ses prêts.

Deux types de paramètres structurent ces réflexions : d'une part, le taux des emprunts obligataires sur le marché des capitaux, qui va permettre au Fonds de démultiplier son pouvoir d'action à partir de la dotation régionale qui lui est octroyée et lui permet de négocier des emprunts sur ce marché ; d'autre part, différentes prévisions concernant le nombre de ménages emprunteurs par type - jeunes ménages, ménages avec trois personnes à charge, autres ménages, etc. - qui va permettre de définir le taux moyen octroyé aux emprunteurs du Fonds, ainsi que le montant moyen de l'emprunt effectivement levé. Il s'agit d'hypothèses que le Fonds s'efforce, à chaque fois, de construire à partir des données de la réalité du marché et des données statistiques les plus pertinentes en sa possession sur les ménages emprunteurs.

S'agissant dans ce cas-ci d'une réforme qui modifie plusieurs paramètres, il convient d'être prudent, même si celle-ci ne concernera qu'une partie de l'année 2011. C'est aussi ce qui justifie la décision du gouvernement de faire une évaluation au début 2012, au moment de la discussion budgétaire.

Il faut acter que le Fonds mettra en place, dès l'installation concrète de la réforme, un monitoring

mensuel de celle-ci.

Par ailleurs, afin de garantir l'équilibre général du programme d'action du Fonds en 2011, qui prévoit l'octroi de 1.000 prêts, la décision du gouvernement permet le réinvestissement éventuel d'une partie des remboursements anticipés que le Fonds reçoit chaque année. Rappelons que le rôle du Fonds est de prêter, et que les remboursements viennent donc le réalimenter automatiquement, en plus de l'aide de la Région, ce qui lui confère une marge d'action extrêmement importante. Notons aussi que les prêts - qui vont jusqu'à 85% ou 90% des montants - sont octroyés à des publics qui sont dans les conditions du logement social. Contrairement à certaines idées véhiculées, les remboursements se font dans des conditions extrêmement correctes. Notre public cible n'est pas mauvais payeur, ce qui maintient la solidarité et permet à de nouveaux candidats acquéreurs de bénéficier des avantages du Fonds du logement.

Enfin, pour rappel, le nouveau contrat de gestion prévoit, notamment en son article 3.1, que si le Fonds rencontrait des difficultés pour réaliser sa mission, du fait de l'évolution d'un ou plusieurs paramètres, il lui reviendrait d'établir un rapport circonstancié contenant des propositions à la Région, qui décidera des réajustements nécessaires et possibles.

Cela signifie que nous ne pourrions peut-être plus suivre la demande, mais que nous ne pourrions en aucun cas nous retrouver dans une situation où la Région et les moyens publics seraient engagés au-delà des possibilités. Un budget est prévu, ainsi qu'un monitoring. Il faudra éventuellement, à un moment donné, fermer le robinet et dire qu'on ne peut pas aider plus de ménages que ceux qui ont déjà été aidés dans l'année, compte tenu des budgets. Mais nous ne risquons pas de nous trouver dans une situation où nous nous serions engagés à donner plus que ce que les budgets nous permettent de payer.

Il s'agit ensuite de faire un choix politique au niveau du gouvernement, pour estimer si telle ou telle mesure doit être intensifiée pour tel ou tel public, en fonction de son succès. Mais une mesure ne peut en aucun cas mettre en difficulté le budget de la Région. C'est le but des dispositifs de monitoring et d'évaluation.

En 2009 et 2010, le Fonds n'a pas engagé tout le budget, car la demande était stable. D'autre part, le Fonds, grâce au système de remboursement, dispose de marges dans ses moyens de trésorerie. Il faudra faire un choix à ce niveau, suivant la situation dans laquelle nous nous trouverons. Le gouvernement aura aussi la possibilité de varier, au cas où on se retrouverait dans une situation budgétaire un peu plus difficile en fonction du succès du dispositif, la hauteur des taux d'intérêt.

En ce qui concerne l'évaluation du nombre de jeunes ménages retenus dans les hypothèses examinées par le Fonds, le Fonds table sur 50% de ménages assimilés aux jeunes ménages, précisément 505 sur les 1000 prêts annuels potentiels dans les dernières simulations. Par contre, il n'a pas spécifié le nombre de ménages acquéreurs de biens subsidiés par les pouvoirs publics, ces ménages se répartissant dans les différents types de ménages bénéficiaires.

En ce qui concerne une éventuelle campagne de presse, il est effectivement prévu, dès que cette réforme sera d'application au deuxième semestre, de mettre en place et de mener avec le Fonds du logement une campagne d'information dont le cadre et les modalités doivent encore être définis, mais qui le seront en concertation.

Au moment de l'annonce du contrat de gestion, j'ai souhaité qu'un site internet soit mis directement en activité pour recevoir les premières réactions et éviter que le Fonds ne soit submergé d'appels téléphoniques. Ce site internet informe sur le dispositif, sa temporalité, sa mise en place et permet aux éventuels candidats de s'informer ou de s'inscrire pour obtenir des informations dans les plus brefs délais.

**De voorzitter.-** Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault** (*in het Frans*).- *Ik kreeg geen antwoord op mijn vraag naar het bedrag van de handelswaarde.*

*Uw uitleg over de budgettaire evaluatie en de noodzaak aan opvolging was wel duidelijk. Zal het project op zich eveneens worden geëvalueerd in 2012?*

*Ik ben van mening dat we lessen kunnen trekken*

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

**Mme Céline Fremault.-** Sauf erreur de ma part, je pense que vous ne vous êtes pas prononcé sur la question de la valeur vénale. Je vous demandais le montant de cette valeur.

J'ai également une deuxième question à vous poser. J'ai bien compris toute l'explication sur l'évaluation budgétaire que vous faites, sur la nécessité d'un monitoring pour suivre la situation. Mais sur la pertinence du dispositif même,

*uit het gebrek aan succes van de leningen voor jonge gezinnen. Het zou dan ook goed zijn om de evaluatie van het Booster-project niet uitsluitend toe te spitsen op het budgettaire aspect.*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Twijfelt u aan de pertinentie van de Booster-lening, de stijging van de handelswaarde en de verhoging van de toegelaten inkomens met 10.000 euro?*

**Mevrouw Céline Fremault (in het Frans).**- *Ik zoek vooral naar de oorzaak van het falen van de leningen voor jonge gezinnen. Ik twijfel niet aan de gegrondheid van een budgettaire evaluatie en opvolging, wel aan de relevantie van de lening zelf.*

*Zal de relevantie van de Booster-lening op termijn geëvalueerd worden?*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik heb er geen enkel bezwaar tegen om op het moment van de budgettaire evaluatie ook de lening zelf kritisch onderzoeken en eventueel bijsturen.*

*De handelswaarde voor een gezin van één of twee personen stijgt van 200.000 naar 265.500 euro. Voor een gezin van zeven of meer personen stijgt de waarde van 336.641 tot 398.250 euro. Dit bij wijze van voorbeeld.*

*Het plafond van de toegelaten inkomens evolueert ook naar 40.000 euro voor gezinnen zonder kinderen ten laste en naar 60.000 euro voor*

*j'aimerais savoir si il y aura une évaluation qui sera mise en place en 2012.*

Vous dites notamment, dans votre réponse, que le prêt jeunes ménages n'a pas eu de succès. J'aimerais en connaître les raisons, mais je vous interrogerai sur ce point dans un autre contexte. Je pense que l'on peut en tirer des enseignements pour éviter que cela se reproduise. J'imagine, par conséquent, qu'une évaluation d'un autre type que budgétaire devra être faite en 2012 sur la pertinence du projet Booster. C'est sur ce point que porte ma question.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Vous pensez que le prêt Booster aux moins de 35 ans n'est pas pertinent, alors qu'il permet d'augmenter les valeurs vénales, d'augmenter de 10.000 euros les revenus admissibles ?

**Mme Céline Fremault.**- Je n'ai jamais dit cela. Vous avez dit dans votre réponse que les prêts jeunes ménages n'ont pas eu de succès. J'essaye donc de savoir pour quelle raison. Qu'il y ait évaluation budgétaire est très bien. Le monitoring est également la meilleure chose à faire pour pouvoir coller le mieux aux réalités. J'imagine bien que les gens qui ont mis ce prêt en place espéraient rencontrer le plus grand succès possible, mais ma question porte bel et bien sur la pertinence d'un tel prêt.

En définitive, y aura-t-il une évaluation de la pertinence du prêt Booster, auquel je souhaite véritablement le plus grand succès, lorsqu'il aura été mis en place dans le courant du second semestre ?

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Lorsque j'ai proposé que l'on réforme ce dispositif pour le mettre en place, j'essayais de tenir compte de l'évaluation qui pouvait en être faite avec le Fonds du logement. Je n'ai évidemment aucune difficulté à revenir sur le dispositif, au moment de l'évaluation budgétaire, pour l'orienter, le cas échéant, sur de meilleurs rails.

En ce qui concerne les valeurs vénales, je vous avais dit dans ma réponse que je vous transmettrais les tableaux. Je peux vous donner les informations maintenant. La valeur maximale pour un ménage de une ou deux personnes, passe de 200.000 à 265.500 euros et l'on va, mais vous en aurez le

*gezinnen met vier of meer kinderen. Voor jonge gezinnen van minder dan 35 jaar stijgt het toegelaten inkomen met 10.000 euro. Ik zal u een kopie van de tabellen bezorgen.*

*- Het incident is gesloten.*

## MONDELINGE VRAGEN

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

### MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

**AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de evaluatie van het aanwenden van het systeem van de huurtoelage".**

**De voorzitter.-** De heer Ahidar heeft het woord.

**De heer Fouad Ahidar.-** In 2007 werd een huurtoelage ingevoerd voor huurders van een woning die in het gewest gelegen is. Het aantal woningen waarvoor een huurtoelage kan worden toegekend, werd op 3.500 geraamd. De Brusselse regering trok hiervoor aanvankelijk twee miljoen euro uit in de algemene uitgavenbegroting. In 2009 werd er echter slechts 24.231 euro toegekend, waarna het budget drastisch werd teruggeschoefd tot

détail, de 336.641 à 398.250 euros pour les ménages de sept personnes et plus.

Les revenus maximaux autorisés évoluent eux aussi : ils vont de 40.000 euros pour les ménages ne possédant pas d'enfants à charge (ce montant était de 38.957 euros) à 60.000 euros pour les ménages de quatre enfants et plus. En ce qui concerne les revenus pour les jeunes ménages de moins de 35 ans, ils sont systématiquement augmentés de 10.000 euros. Je vous ferai parvenir les tableaux.

*- L'incident est clos.*

## QUESTIONS ORALES

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

### QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "l'évaluation de l'application du système de l'allocation-loyer".**

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

**M. Fouad Ahidar (en néerlandais).-** *Le système de l'allocation-loyer a été adopté en 2007 en vue de soutenir les locataires d'un bien situé en Région bruxelloise. La mesure concerne environ 3.500 logements. Une somme de deux millions d'euros du budget général des dépenses avait été affectée à cet objectif. Vu son manque de succès, vous aviez annoncé l'an dernier une évaluation de l'application de ce système auprès des communes*



266.000 euro.

Toen ik u hierover vorig jaar interpelleerde, antwoordde u dat deze valse start te wijten was aan ontoereikende kennis. U kondigde een evaluatie aan van de participerende gemeenten alsook van de gemeenten die (nog) niet tot het systeem waren toegetreten.

Hebt u deze evaluatie uitgevoerd? Wat zijn de resultaten? Wat zijn de opmerkingen van de deelnemende gemeentes? Waarom stapten een aantal gemeenten niet mee in het systeem? Welke maatregelen hebt u getroffen om de toepassing van het huurtoelagesysteem te verbeteren?

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.-** De beloofde evaluatie van de toepassing van het huurtoelagesysteem vond wel degelijk plaats. De administratie heeft me in januari de resultaten overgemaakt. Die worden momenteel geanalyseerd. Ondertussen werk ik aan twee belangrijke verbeteringen.

Ten eerste is er de uitbreiding van de huurtoelage naar huurwoningen die in het kader van een wijkcontract werden gerealiseerd. We beschikken over voldoende middelen om die uitbreiding door te voeren. Het zou gaan om 591 bijkomende woon-eenheden. Het gemiddelde nettojaarinkomen van de huurders bedraagt 13.446 euro. Ze betalen gemiddeld 420 euro huur per maand. Aangezien de huurtoelage het verschil dekt tussen de huurprijs en een derde van het inkomen van het gezin, bedraagt het budget dat nodig is om de huurtoelage uit te breiden naar personen die een woning huren in het kader van een wijkcontract, ongeveer 333.000 euro. Er dient wel aan twee voorwaarden te worden voldaan: alle gemeenten moeten meestappen in het systeem en alle betrokken huurders moeten een huurtoelage aanvragen.

Ik geef u nog de gedetailleerde berekening van de geraamde totale kostprijs van de uitbreiding van de maatregel: 420 euro (gemiddelde huurprijs) min 373 euro (een derde van het maandelijkse inkomen) geeft een te betalen maandelijkse huurtoelage van 47 euro. Dit bedrag dient te worden vermenigvuldigd met 12 maanden en met 591 (het aantal potentiële begunstigden). Zo komt men tot

*participantes et des communes qui n'y avaient pas (encore) adhéré.*

*Quels sont les résultats de cette évaluation ? Quelles sont les remarques émises par les communes participantes ? Qu'est-ce qui explique la non-adhésion de certaines communes au système de l'allocation-loyer ? Quelles démarches avez-vous entreprises pour améliorer l'application de ce système ?*

**M. le président.-** La parole est à M. Doulkeridis.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (en néerlandais).-** *L'administration m'a transmis en janvier les résultats de l'évaluation de l'application du système de l'allocation-loyer. Ils sont en cours d'analyse. Dans l'intervalle, je travaille à deux améliorations majeures.*

*Tout d'abord, l'élargissement du système de l'allocation-loyer aux logements locatifs réalisés dans le cadre d'un contrat de quartier. Nous disposons des moyens suffisants pour passer à 591 logements supplémentaires, dont les locataires présentent un revenu annuel net moyen de 13.446 euros. Ils paient un loyer d'environ 420 euros par mois. Vu que l'allocation-loyer couvre la différence entre le loyer et un tiers des revenus du ménage, le budget nécessaire à cette mesure avoisine les 333.000 euros. Deux conditions doivent cependant être remplies : toutes les communes doivent intégrer le système et les locataires concernés doivent demander une allocation-loyer.*

*Les crédits budgétaires pouvant être affectés à l'allocation-loyer, soit 300.000 euros en crédits d'engagement, ne sont actuellement pas totalement utilisés.*

*Les allocations-loyer payées au cours d'une année sont reprises dans le budget régional de l'année suivante.*

*Dans l'attente des résultats de l'évaluation, je m'attelle à une description plus claire des*

een totaal bedrag van 333.324 euro per jaar.

De begrotingskredieten die voor de huurtoelage kunnen worden aangewend, namelijk 300.000 euro aan vastleggingskredieten, worden momenteel niet volledig benut.

De huurtoelagen die in de loop van een bepaald jaar worden uitbetaald, worden opgenomen in de gewestbegroting van het daaropvolgende jaar (artikel 9 van het regeringsbesluit van 6 maart 2008).

In afwachting van de resultaten van de evaluatie werk ik aan een duidelijkere omschrijving van de begunstigden van de huurtoelage. Binnenkort zal ik hierover een voorstel aan de regering voorleggen.

Momenteel bestaan er al twee impliciete beperkingen. Enerzijds worden huurtoelagen niet uitgekeerd wanneer de huurprijs een bepaald plafond overschrijdt en anderzijds sluit de huurtoelage, die het verschil dekt tussen de huurprijs en een derde van het gezinsinkomen, de facto de gezinnen uit waarvan het inkomen hoger ligt dan het drievoud van de huurprijs.

Het zou nuttig zijn om de huurtoelage nog explicieter toe te spitsen op het sociale doelpubliek, door formele inkomensvoorwaarden in te voeren, gebaseerd op de voorwaarden die in de sociale huisvesting van toepassing zijn. Dergelijke maatregelen zouden perfect overeenstemmen met de algemene beleidsverklaring, die stelt dat de prioritaire begunstigden van de huurtoelage de kandidaat-huurders van sociale woningen moeten zijn. Bovendien zouden de gemeenten op die manier worden aangespoord om hun woningbestand in sociale huisvesting om te zetten.

**De voorzitter.-** De heer Ahidar heeft het woord.

**De heer Fouad Ahidar.-** Zijn de 591 woningen waarover u het hebt, louter de huurwoningen in het kader van de wijkcontracten? Of bedoelt u de totaliteit van de huurwoningen?

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris.-** Het gaat om de huurwoningen die binnen de wijkcontracten zijn voorzien.

*bénéficiaires de l'allocation-loyer. Il y a déjà deux restrictions implicites. D'une part, une allocation-loyer ne peut être octroyée si le loyer dépasse un certain plafond. D'autre part, l'allocation-loyer exclut de facto les ménages dont le revenu moyen est supérieur au tiers du loyer.*

*Il serait cependant utile d'orienter encore plus explicitement l'allocation-loyer vers le public social, en introduisant des conditions de revenu officielles, basées sur celles en vigueur dans le logement social.*

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

**M. Fouad Ahidar (en néerlandais).-** *Les 591 logements que vous évoquez sont-ils uniquement ceux qui sont prévus dans le cadre des contrats de quartier ?*

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État (en néerlandais).-** *Effectivement.*

**De heer Fouad Ahidar** (*in het Frans*).- *Hoe zullen we de overige betalen?*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris** (*in het Frans*).- *Wat is de kost ervan per jaar?*

**De heer Fouad Ahidar** (*in het Frans*).- *Het probleem ligt elders. Als we uitsluitend investeren in de wijkcontracten, hoe zullen we dan de andere gemeenten aanmoedigen om eveneens deel te nemen?*

*Men heeft het over potentieel 3.500 woningen. Ik begrijp dan ook niet waarom u het hebt over 591 appartementen en 330.000 euro. Wat moet er gebeuren met al diegene die hier nog niet aan deelnemen?*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris** (*in het Frans*).- *Ik baseer me op de werkelijke deelname van de overheid in de huurtoelage en de voorgestelde uitbreiding van de wijkcontracten. Het budget zou daarvoor moeten voldoen.*

*- Het incident is gesloten.*

#### MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN HUTCHINSON

**AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de huurovereenkomst voor bepaalde duur in de sociale huisvesting".**

**De voorzitter.**- De heer Hutchinson heeft het woord.

**M. Fouad Ahidar.**- D'accord, mais comment va-t-on payer les autres ?

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- La production des autres, combien cela représente-t-il par an ?

**M. Fouad Ahidar.**- Ce n'est pas cela qui est important. Vous parlez de 330.000 euros : c'est tout de même un montant conséquent. Le budget initial était de 266.000 euros. Mais si on ne consacre cela qu'aux contrats de quartier, comment va-t-on investir aux autres niveaux ? Comment va-t-on encourager de nouvelles communes à rentrer dans ce processus ?

On dit qu'il y a un potentiel de 3.500 logements, mais très peu de gens sont concernés. Je ne comprends donc pas très bien votre calcul quand vous parlez de 591 appartements, d'un coût de 330.000 euros, et que vous dites qu'il n'y a pas de problème.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Je tiens compte de la façon dont les uns et les autres se sont impliqués jusqu'à présent. Normalement - compte tenu non pas de ce que je souhaite, mais de ce que je vois comme mouvement de participation des pouvoirs publics dans l'allocation-loyer et de l'extension proposée pour les contrats de quartier -, ce budget sera suffisant.

*- L'incident est clos.*

#### QUESTION ORALE DE M. ALAIN HUTCHINSON

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "le bail à durée déterminée dans le logement social".**

**M. le président.**- La parole est à M. Hutchinson.

**De heer Alain Hutchinson** (in het Frans).- *Ik heb reeds eerder mijn bezorgdheid geuit over de huur-overeenkomst voor bepaalde duur in de sociale huisvesting. In de sector zelf is men ook bezorgd.*

*Ook in het advies van de Adviesraad voor Huisvesting worden dezelfde elementen aangestipt waar ik zelf over twijfel. Het spreekt voor zich dat sociale woningen ter beschikking moeten worden gesteld aan personen met lage inkomens. Het gemengde karakter van de sociale wijken moet echter gevrijwaard worden, voorzover die gemengdheid vandaag eigenlijk nog bestaat.*

*Voor wie bijvoorbeeld gedurende een jaar meer dan het toegestane inkomen heeft verdiend om recht te hebben op een sociale woning, is het nog steeds een ingrijpende wending om plots via de gemiddelde vastgoedmarkt een woning te moeten vinden. Er bestaat geen enkele voorziening om die overstap te vergemakkelijken.*

*Wat is de mening van de minister over de verschillende knelpunten die in het verslag van de Adviesraad werden onderstreept?*

*De Adviesraad is er niet in geslaagd om bepaalde gegevens te verkrijgen van de BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij). Hiermee is het gebrekkige karakter van de statistieken van de BGHM nog maar eens gebleken.*

**M. Alain Hutchinson.**- Cette question nous donne l'occasion de faire le point sur un sujet préoccupant et évoqué dans la déclaration de politique gouvernementale : le bail à durée indéterminée dans le logement social. J'ai déjà eu l'occasion de vous exprimer mon scepticisme ainsi que celui d'une partie importante du secteur en la matière.

Il se fait qu'entre le moment où j'ai déposé ma demande de question et aujourd'hui, le Conseil consultatif du logement a rendu un avis qui s'est trouvé résumé dans "Le Soir", ainsi que votre point de vue. J'ai lu cet article dans "Le Soir" d'hier et pris connaissance de l'un et de l'autre. En outre, je viens de lire l'avis intégral du Conseil consultatif du logement que vous nous avez gentiment distribué ce matin.

Je retrouve dans cet avis les inquiétudes qui étaient les miennes concernant ce projet. Si ce dernier a le mérite d'exister (sur le plan éthique, il est en effet normal que l'on donne la priorité du logement social à des personnes à bas revenus et que l'on n'y garde pas des personnes qui, grâce notamment à leur travail, ont vu leurs revenus augmenter), il faut prendre certaines précautions. Ces dernières sont reprises dans l'avis et concernent naturellement la mixité dans les cités, pour autant qu'on puisse encore parler de mixité dans les cités sociales actuelles.

S'il reste des personnes qui ne sont pas au plus bas de leurs revenus ou non-revenus dans ces cités, elles risquent de devoir les quitter un jour. Sont également évoqués dans cet avis le financement des SISP (Sociétés immobilières de service public) et - opinion que je partage - le fait que cela n'est pas parce qu'on a eu, au cours d'une année, un revenu qui dépasse 110% du revenu d'admission au logement social qu'on peut brutalement se trouver plongé dans le marché immobilier moyen, qu'il soit privé ou public. Rien n'est fait pour faciliter les passerelles entre l'un et l'autre et, d'ailleurs, le logement moyen reste rare dans notre Région.

Ces problèmes ont tous été mis en exergue dans le rapport du Conseil consultatif du logement. Quel est votre avis à cet égard ?

Enfin, une fois de plus (nous avons déjà connu cette situation lors d'un débat budgétaire), à la

**De voorzitter.-** De heer Doulkeridis heeft het woord.

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).-** *Ik ontvang het advies van de Adviesraad op 1 maart en stuurde u daarvan een kopie. Ik heb zelf om dat advies gevraagd omdat ik van mening ben dat het beter is om over zoveel mogelijk informatie te beschikken. De Adviesraad heeft haar advies grondig onderbouwd. Na het met mij te hebben besproken, heeft ze het aangepast.*

*De Adviesraad is het vooral oneens met de maatregel van 110% die in het regeerakkoord staat. Anderzijds merkt ze ook op dat de nieuwe maatregel slechts zou gelden voor de nieuwe en dus niet voor de bestaande huurovereenkomsten.*

*De Adviesraad heeft ons gewezen op drie ongewenste neveneffecten van het plafond van 110%:*

- *De sociale mix zal verslechteren, met eventueel gettovorming tot gevolg.*
- *Sociale huurders zullen een beter betaalde job weigeren om hun sociale woning te kunnen behouden.*
- *Zelfs als hun inkomen stijgt, blijven de voormalige sociale huurders tot de groep van kansarmen behoren. Er zou een vorm van begeleiding naar de woningen voor middeninkomens moeten worden uitgewerkt.*

*De Adviesraad pleit voor een plafond van 150 à 200%. In dat geval blijft de gemengdheid van de wijken gevrijwaard. Mensen hoeven niet te vrezen hun woning te verliezen, als ze een beter betaalde job aanvaarden. Door de inkomensgrens veel hoger te leggen, vormt de toegankelijkheid van huurwoningen op de privémarkt niet langer een*

lecture de cet avis du Conseil consultatif du logement, il me semble que l'outil statistique de la SLRB (Société du logement de la Région bruxelloise) est loin d'être performant. En effet, il a été impossible pour le Conseil consultatif d'obtenir une série d'informations auprès de la SLRB. Je ne puis vous fournir d'exemples précis, car j'ai parcouru cet avis rapidement. À la page 5, le Conseil consultatif déclare avoir dû estimer lui-même la portée des mesures proposées.

**M. le président.-** La parole est à M. Doulkeridis.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.-** J'ai reçu l'avis définitif du Conseil consultatif du logement le 1<sup>er</sup> mars 2011. Une copie vous en a été transmise.

Pour rappel, j'avais moi-même demandé un avis au Conseil consultatif du logement. Cette mesure figure de façon laconique dans l'accord de majorité et la condition principale en est celle des 110%. Si l'on veut avancer de la façon la plus efficace possible dans ce dossier, il me paraît utile de disposer d'un maximum d'informations.

Le Conseil consultatif a pris du temps pour remettre son avis. Il en a remis un premier, qu'il a voulu compléter à la suite d'un entretien que nous avons eu ensemble. L'avis définitif nous a maintenant été remis et il est en votre possession.

Le Conseil consultatif du logement s'oppose à la proposition telle qu'elle a été libellée dans l'accord de gouvernement. À l'analyse, la source principale de blocage me paraît être le plafond de 110% du revenu d'admission.

Dans l'accord de gouvernement, il est effectivement prévu qu'au-delà de ce revenu, un ménage doit quitter son logement social au terme de son bail de neuf ans. Il est aussi précisé que l'accord de majorité prévoit l'instauration d'un bail à durée déterminée uniquement pour les nouveaux baux qui seront enregistrés. Il ne s'agit pas du public déjà locataire d'un logement social.

Depuis le début de la législature, plusieurs voix se sont fait entendre pour considérer ce plafond comme peu pertinent eu égard à l'objectif de la mesure. De ce plafond découlent trois effets pervers qui sont dénoncés par le Conseil

*probleem.*

*De Adviesraad pleit eveneens voor een langere evaluatieperiode om te vermijden dat een gezin zijn woning moet verlaten omwille van een hoger inkomen dat slechts van tijdelijk aard is.*

*De huurder krijgt een vooropzeg van twaalf maanden als blijkt dat hij de laatste drie jaar de maximumhuur heeft betaald en zijn inkomen 200% hoger ligt dan bij de aanvang van de huur.*

*Zelfs met een inkomen van 200% kan het gezin nog vier jaar in de sociale woning blijven. De werkloosheidsval is dus veel zwakker geworden en ook het risico op gettovorming is beperkter. Het gezin heeft vier jaar de tijd om te sparen om een woonst aan te kopen of te huren in de privésector.*

*De Adviesraad voor de Huisvesting pleit ervoor de indexering niet meer op 20% te bevriezen. Dat percentage wordt toegepast op de tot 60% geplafonnerde solidariteitsbijdrage. Dat maakt solidariteit mogelijk tussen de hoogste en laagste inkomens.*

*Ik beschik nu over het definitieve rapport van de Adviesraad voor de Huisvesting en over het standpunt van de meeste actoren van het Brussels huisvestingsbeleid. Ik zal mijn administratie raadplegen alvorens, in het licht van het regeerakkoord, voorstellen aan de regering voor te leggen.*

*Deze voorstellen zullen erop gericht zijn de sector rechtvaardiger te laten functioneren. Het is immers belangrijk het blazoen van de sector wat op te poetsen en ervoor te zorgen dat sociale huisvesting eerder als sociale springplank dan als een vergeetput wordt ervaren.*

*Blinde maatregelen moeten te allen tijde worden vermeden. Ze kunnen immers leiden tot een werkloosheidsval of tot een onrechtvaardige verwijdering uit het systeem. Hefbomen voor meer rechtvaardigheid moeten zoveel mogelijk worden gebruikt: de mensen die er het meeste nood aan hebben, moeten ook daadwerkelijk in een sociale woning terechtkunnen.*

consultatif du logement et par d'autres acteurs.

Ces trois effets sont les suivants :

- Il n'y aurait plus de mixité sociale dans le logement social, avec le risque de ghettoïsation des cités sociales que cela implique.
- Il y aurait un risque de piège à l'emploi. Les locataires de logements sociaux pourraient refuser un emploi pour ne pas risquer d'être exclu de leur logement.
- Le public qui serait exclu du logement social à cause de leurs revenus ne serait pas un public particulièrement favorisé. Il faudrait par conséquent mettre en place tout un système d'accompagnement vers une filière de logements non plus sociaux, mais moyens, une sorte de "phasing out".

Le Conseil consultatif du logement est d'avis que relever le plafond à 150% ou à 200%, comme en Flandre, limiterait fortement ces trois effets négatifs. En effet, selon lui, un revenu pouvant aller jusqu'à 150% ou 200% permettrait de maintenir une mixité sociale.

Le risque de piège à l'emploi serait aussi moins présent, étant donné que les revenus intermédiaires mais inférieurs à 150 ou 200% du revenu d'admission ne seraient pas inquiétés. De même, ce public aurait les moyens de se loger dans le secteur privé. Il ne serait donc plus nécessaire de prévoir des passerelles vers le logement moyen.

Par ailleurs, le Conseil consultatif du logement plaide pour une période d'évaluation du revenu suffisamment longue, afin d'éviter qu'un ménage ne doive quitter son logement social à cause d'une période de revenus qui seraient exceptionnellement élevés et qui pourraient à nouveau baisser. À ce titre, je dois dire que le système appliqué en Flandre me paraît intéressant.

En Flandre, le locataire reçoit un préavis de douze mois lorsqu'il apparaît que, durant les trois dernières années, il a payé l'équivalent du loyer maximum et son revenu a été supérieur à 200% du revenu d'admission.

Dans ce système, un ménage qui perçoit 200% du revenu d'admission reste quand même pendant

quatre ans dans le logement social. Le risque de piège à l'emploi est donc nettement plus faible. Le danger de ghettoïsation est également fortement réduit. Enfin, ce ménage aura eu la possibilité, pendant quatre ans au minimum, d'économiser pour acquérir ou louer un logement dans le secteur privé.

Le CCL plaide également pour que ne soit plus gelée l'indexation de 20% qui est appliquée sur la cotisation de solidarité plafonnée à 60%. Cela permet d'organiser une solidarité au sein du secteur entre les revenus les plus élevés et les revenus les plus bas.

Maintenant que je dispose du rapport définitif du CCL sur le sujet et d'une position concertée d'une partie importante des acteurs bruxellois de la politique du logement, je vais consulter plus particulièrement mon administration sur le sujet, à savoir la SLRB et les représentants du secteur du logement social, avant de statuer et de faire des propositions au gouvernement dans le cadre de l'accord de majorité dont je suis le garant.

Ces propositions viseront davantage d'équité dans le secteur tout en sachant qu'il est important de tenter de redonner au secteur du logement social un rôle de tremplin social et non de relégation.

Il conviendra de toute façon d'éviter les mesures aveugles qui peuvent produire des sorties injustes du secteur ou constituer des pièges à l'emploi mais aussi d'utiliser les leviers qui existent afin de garantir davantage d'équité, pour que puissent effectivement loger dans le patrimoine du logement social les ménages qui en ont le plus besoin. C'est à cet équilibre que nous allons à présent travailler.

**De voorzitter.-** De heer Hutchinson heeft het woord.

**De heer Alain Hutchinson** *(in het Frans).*- *Uw antwoord stelt mij voor een deel gerust. De regering zal rekening houden met het advies van de Adviesraad. Een inkomen dat 10% boven de inkomensgrens van de sociale huisvesting ligt, is te laag om toegang te hebben tot de Brusselse vastgoedmarkt.*

*Het advies van de Adviesraad lijkt me relevant. Ik*

**M. le président.-** La parole est à M. Hutchinson.

**M. Alain Hutchinson.-** Je suis relativement rassuré par votre réponse. Je pense avoir compris que le gouvernement et vous-même tiendrez compte de cet avis du Conseil consultatif du logement. Je suis assez effrayé par le projet tel qu'il est libellé dans l'accord de majorité. Qu'est-ce qu'un revenu de 10% plus élevé que le revenu d'admission dans le logement social ? Ce n'est en tout cas pas un revenu qui vous permet de trouver

*meen dat de VSH (Vereniging voor Sociale Huisvesting) en FESOCOLAB (Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles) daar ook in zetelen?*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Inderdaad. De belangrijkste actoren uit de huisvestingssector zetelen in de Adviesraad. Ze zijn zeer ruim vertegenwoordigd. Daarom vond ik het advies zo waardevol.*

**De heer Alain Hutchinson (in het Frans).**- *Binnen welke termijn zal er in dit dossier vooruitgang worden geboekt?*

**De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).**- *Zo snel mogelijk.*

*- Het incident is gesloten.*

#### **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR**

**AAN DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISEVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

facilement du logement sur le marché immobilier bruxellois.

Je pense que cette remarque du Conseil consultatif du logement est plus que pertinente. Si je ne m'abuse, l'ALS (Association du logement social) et la Fesocolab (Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles) font partie du Conseil consultatif.

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Vous avez raison d'insister sur ce point-là. Le Conseil consultatif du logement rassemble pratiquement tous les acteurs de la politique du logement, en ce y compris les acteurs privés, puisqu'il y a des représentants du secteur privé, des propriétaires, des locataires, des syndicats de locataires, de l'associatif, du logement social, des fédérations de logement social, de la SLRB, etc.

Il s'agit d'une représentation très diversifiée. C'est la raison pour laquelle j'estimais que son avis pouvait être éclairant avant de concrétiser la disposition prévue dans l'accord de majorité.

**M. Alain Hutchinson.**- Quels sont les délais ? Quand comptez-vous avancer dans ce dossier ?

**M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.**- Dans les meilleurs délais.

L'avantage de cet accord de gouvernement, c'est qu'il n'y a pas qu'une seule mesure qui y est reprise. Il y en a une septantaine. Nous avançons sur chacune de ces mesures avec l'énergie que vous me reconnaissez de temps en temps.

*- L'incident est clos.*

#### **QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR**

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**



---

**betreffende "de schending van de kwaliteits-, bewoonbaarheids- en veiligheidsnormen van huurwoningen bij de sociale huisvestingsmaatschappij".**

**De voorzitter.-** Op verzoek van de indiener en met instemming van de staatssecretaris, wordt de mondelinge vraag ingetrokken en in een schriftelijke vraag omgezet.

\_\_\_\_\_

**concernant "la violation des normes de qualité, d'habitabilité et de sécurité des logements à louer dans les sociétés de logement social".**

**M. le président.-** À la demande de l'auteur, et avec l'accord du secrétaire d'État, la question orale est retirée et transformée en question écrite.

\_\_\_\_\_