

J'étudie pour l'heure les moyens, compte tenu des impératifs budgétaires et des effectifs disponibles, de fournir aux intéressés la possibilité d'accéder à une formation complémentaire au sein d'institutions spécialisées en la matière.

Question n° 60 de M. Alain Bultot du 27 mars 1996 (Fr.):

Contrats de gestion entre la Société du Logement de la Région Bruxelloise et les sociétés immobilières de service public.

Le 8 février 1996, la SLRB a adressé une circulaire aux sociétés immobilières de service public afin de leur faire part de la clôture des négociations relatives à la conclusion des contrats de gestion entre la SLRB et les sociétés immobilières de service public et de leur préciser les modalités de finalisation de ces derniers.

Il s'y trouve notamment mentionné, d'une part, que les éléments d'information nécessaires à l'évaluation "1995" seront demandés aux onze sociétés ayant signé un contrat de gestion dans le courant de l'année 1995 et, d'autre part, que le Conseil d'administration de la SLRB a approuvé le retour à la procédure de finalisation initiale pour ce qui concerne les sociétés en attente d'une décision quant à la signature de leur contrat.

Ces éléments sembleraient indiquer que seules les onze sociétés signataires d'un contrat de gestion seraient en mesure de prétendre à la rémunération prévue dans le cadre du régime d'incitants faisant l'objet du chapitre 6 de ladite convention, sur base d'une enveloppe globale de 30.000.000 F prélevée sur les ressources propres de la SLRB.

Une telle approche aboutirait sans conteste à préjudicier les sociétés demeurées candidates à la signature de tels contrats qui, dans l'hypothèse où elles auraient rempli les obligations leur incombant en la matière, ne pourraient être tenues responsables des reports successifs de leur conclusion.

A cet égard, il y a lieu de relever que, par sa circulaire en date du 29 mars 1995, la SLRB avait confirmé que toutes les procédures prévues par les contrats de gestion seraient d'application pour les sociétés candidates à leur signature.

Monsieur le secrétaire d'Etat pourrait-il m'informer quant aux points suivants:

- 1° quelles sont les onze sociétés immobilières de service public ayant signé un contrat de gestion dans le courant de l'année écoulée et quel est le nombre d'habitations sociales appartenant à chacune d'entre elles?
- 2° quelles sont les sociétés immobilières de service public ayant confirmé leur intention de conclure un contrat de gestion et quelle est l'ampleur de leurs parcelles respectifs?
- 3° quelles sont les raisons ayant conduit à une différenciation dans le processus de conclusion des contrats de gestion?

Ik onderzoek op dit ogenblik de middelen om de betrokkenen, rekening houdend met de budgettaire beperkingen en het beschikbare personeel, de toegang te geven tot een aanvullende opleiding binnen daarvoor gespecialiseerde instellingen.

Vraag nr. 60 van de heer Alain Bultot d.d. 27 maart 1996 (Fr.):

Beheersovereenkomsten tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappijen.

Op 8 februari 1996 heeft de BGHM in een omzendbrief aan de openbare vastgoedmaatschappijen gemeld dat de onderhandelingen over het sluiten van beheersovereenkomsten tussen de BGHM en de openbare vastgoedmaatschappijen beëindigd waren en gepreciseerd hoe de laatste hand aan die overeenkomsten dient te worden gelegd.

In die brief wordt medegedeeld dat aan de elf maatschappijen die in 1995 een beheersovereenkomst hebben gesloten de inlichtingen zullen worden gevraagd die nodig zijn voor de evaluatie "1995" en dat de raad van bestuur van de BGHM heeft beslist dat er voor de maatschappijen die wachten op een beslissing over het sluiten van een contract opnieuw gebruik zou worden gemaakt van de oorspronkelijke afwikkelingsprocedure.

Daaruit zou kunnen worden afgeleid dat enkel de elf maatschappijen die een beheersovereenkomst hebben gesloten aanspraak zouden kunnen maken op de vergoeding waarin is voorzien in het kader van de aanmoedigingsregeling bedoeld in hoofdstuk 6 van deze overeenkomst en waarvoor de BGHM in totaal 30.000.000 frank op haar eigen middelen heeft uitgetrokken.

Een dergelijke benadering zou ongetwijfeld de maatschappijen benadelen die nog steeds kandidaat zijn voor het sluiten van zo een overeenkomst en die, in de veronderstelling dat ze alle verplichtingen ter zake zijn nagekomen, niet kunnen verantwoordelijk worden gesteld voor het herhaaldelijk uitstellen ervan.

In dit verband dient erop te worden gewezen dat de BGHM in haar omzendbrief van 29 maart 1995 heeft bevestigd dat alle procedures die in de beheersovereenkomsten zijn vermeld, van toepassing zouden zijn op de maatschappijen die een dergelijke overeenkomst wensen te sluiten.

Kan de staatssecretaris mij inlichtingen verschaffen over de volgende punten:

- 1° welke elf openbare vastgoedmaatschappijen hebben tijdens het afgelopen jaar een beheersovereenkomst gesloten en van hoeveel sociale woningen is elk van die maatschappijen eigenaar?
- 2° welke openbare vastgoedmaatschappijen hebben bevestigd dat zij een beheersovereenkomst wensen te sluiten en hoeveel woningen worden door elk van die maatschappijen verhuurd?
- 3° waarom werd de procedure voor het sluiten van de beheersovereenkomsten gewijzigd?

4° la circulaire de la SLRB en date du 8 février 1996 peut-elle être interprétée dans le sens d'une exclusion des sociétés immobilières de service public n'ayant pas encore pu conclure un contrat de gestion de la rémunération globale affectée au mécanisme incitatif faisant partie intégrante de ladite convention?

Le cas échéant, quelle serait la motivation d'une telle décision et quel serait le budget consacré audit régime d'incitants?

Réponse: En réponse à la question de l'honorable membre concernant les contrats de gestion entre la Société du Logement de la Région bruxelloise et les sociétés immobilières de service public, je vous prie de trouver ci-après les informations souhaitées relatives aux différents points qui y sont soulevés.

1. Onze SISP ont signé un contrat de gestion avec la SLRB dans le courant de l'année 1995, leurs indicateurs, leurs objectifs pour 1995 et leur plan quinquennal d'entretien ayant été avialisés.

Il s'agit des sociétés suivantes:

4° mag uit de omzendbrief van 8 februari 1996 van de BGHM worden afgeleid dat de maatschappijen die nog geen beheersovereenkomst hebben kunnen sluiten geen recht zullen hebben op de vergoeding waarin voorzien is in de aanmoedigingsregeling die deel uitmaakt van deze overeenkomst?

Zo ja, waarom werd een dergelijke beslissing genomen en welk bedrag zal er voor deze aanmoedigingsregeling worden uitgetrokken?

Antwoord: In antwoord op de vraag van het geachte raadslid betreffende de beheerscontracten tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappijen vindt u hierna de gevraagde inlichtingen inzake de diverse aan de orde gestelde punten.

1. In de loop van 1995 ondertekenden 11 OVM een beheerscontract met de BGHM, aangezien hun indicatoren, hun doelstellingen voor 1995 en hun vijfjarig onderhoudsplan goedgekeurd waren.

Het gaat om de volgende maatschappijen:

SISP Maatschappij	Date de signature Datum ondertekening	Nombre de logements* Aantal woningen*
1. "Hab. Log. Soc. Auderghem"	4 avril 1995	710 logements
"Hab. Log. Soc. Oudergem"	4 april 1995	710 woningen
2. "Cobralo"	17 mai 1995	556 logements
	17 mei 1995	556 woningen
3. "Kapelleveld"	9 juin 1995	742 logements
	9 juni 1995	742 woningen
4. "Les Foyers Collectifs"	20 juillet 1995	455 logements
	20 juli 1995	455 woningen
5. "Le Logis"	25 juillet 1995	1.054 logements
	25 juli 1995	1.054 woningen
6. "Le Home familial bruxellois"	16 août 1995	425 logements
"Brussels Thuis"	16 augustus 1995	425 woningen
7. "Messidor"	25 août 1995	340 logements
	25 augustus 1995	340 woningen
8. "Le Home"	5 septembre 1995	278 logements
	5 september 1995	278 woningen
9. "La Cité Moderne"	6 septembre 1995	692 logements
	6 september 1995	692 woningen
10. "L'Habitation Moderne"	19 octobre 1995	1.720 logements
	19 oktober 1995	1.720 woningen
11. "Les Locataires réunis"	22 novembre 1995	280 logements
	22 november 1995	280 woningen
TOTAL – TOTAAL		7.252 logements 7.252 woningen

2. Seize autres SISP étaient candidates à la signature d'un contrat de gestion avec la SLRB à savoir:

SISP	Nombre de logements (*)
1. "Le Foyer Anderlechtois"	3.726 logements
2. "Floréal"	733 logements
3. "Sorelo"	957 logements
4. "Le Foyer Bruxellois"	2.911 logements
5. "Assam"	1.093 logements
6. "SCLAB"	1.440 logements
7. "Germinal"	767 logements
8. "Le Foyer Etterbeekois"	915 logements
9. "Ieder zijn Huis"	1.126 logements
10. "Le Foyer Ixellois"	1.010 logements
11. "Le Foyer Jettois"	1.106 logements
12. "Le Logement Molenbeekois"	3.160 logements
13. "Le Foyer Saint-Gillois"	891 logements
14. "Le Foyer Schaerbeekois"	2.177 logements
15. "Ville et Forêt"	420 logements
16. "Soc. Const. d'Hab. Soc. W.S.P."	331 logements
TOTAL	22.763 logements

(*) d'après les derniers renseignements "statistiques" établis au 31 décembre 1994.

A la suite de la décision prise par le conseil d'administration de la SLRB, en sa séance du 30 janvier 1996, de finaliser la procédure de conclusion des contrats de gestion entre celle-ci et les différentes SISP encore candidates à la signature d'un contrat, sept sociétés ont jusqu'à présent signé leur contrat de gestion dans les premiers mois de cette année.

SISP	Date de signature
1. "Sorelo"	28 février 1996
2. "Le Foyer Jettois"	27 février 1996
3. "Assam"	28 février 1996
4. "Le Foyer Schaerbeekois"	5 mars 1996
5. "Le Foyer Saint-Gillois"	6 mars 1996
6. "La SCLAB"	7 mars 1996
7. "Le Foyer Etterbeekois"	19 mars 1996

2. Zestien andere OVM stelden zich kandidaat voor de ondertekening van een beheerscontract met de BGHM, met name:

Maatschappij	Aantal woningen (*)
1. "De Anderlechtse Haard"	3.726 woningen
2. "Floréal"	733 woningen
3. "Sorelo"	957 woningen
4. "Brusselse Haard"	2.911 woningen
5. "Assam"	1.093 woningen
6. "SCLAB"	1.440 woningen
7. "Germinal"	767 woningen
8. "Le Foyer Etterbeekois"	915 woningen
9. "Ieder zijn Huis"	1.126 woningen
10. "Le Foyer Ixellois"	1.010 woningen
11. "De Jetse Haard"	1.106 woningen
12. "Le Logement Molenbeekois"	3.160 woningen
13. "Le Foyer Saint-Gillois"	891 woningen
14. "Le Foyer Schaerbeekois"	2.177 woningen
15. "Ville et Forêt"	420 woningen
16. "Sam. Mij. Bouw. Soc. Won. S.P.W."	331 woningen
TOTAAL	22.763 woningen

(*) Volgens de recentste "statistische" gegevens op 31 december 1994.

Ingevolge de beslissing van de raad van bestuur van de BGHM d.d. 30 januari 1996 tot voltooiing van de beëindigingsprocedure van de beheerscontracten tussen de instelling en de verscheidene OVM die nog steeds kandidaat waren voor de ondertekening van een dergelijk contract ondertekenden 7 maatschappijen tot op heden hun respectief beheerscontract. Zij deden dat tijdens de eerste maanden van dit jaar.

Maatschappij	Datum ondertekening
1. "Sorelo"	28 februari 1996
2. "De Jetse Haard"	27 februari 1996
3. "Assam"	28 februari 1996
4. "Le Foyer Schaerbeekois"	5 maart 1996
5. "Le Foyer Saint-Gillois"	6 maart 1996
6. "La SCLAB"	7 maart 1996
7. "Le Foyer Etterbeekois"	19 maart 1996

Deux autres sociétés, "Ville et Forêt" et "Ieder zijn Huis", ayant également confirmé leur intention de conclure un contrat lors de leur prochain conseil d'administration, il ne reste, dans l'état actuel des choses, que sept sociétés à devoir faire part de leur volonté auprès de la SLRB.

3. La situation engendrée à ce jour résulte des différentes décisions prises par le conseil d'administration de la SLRB en ce qui concerne la finalisation de la procédure de conclusion des contrats de gestion de second niveau.

En effet, par rapport à la procédure initiale, qui prévoyait de séparer le moment de l'accord sur les indicateurs visés à l'article 65 du contrat du moment de l'accord sur les objectifs y afférent, le conseil d'administration de la SLRB a décidé de signer les contrats de gestion avec les SISP candidates au fur et à mesure de l'approbation de tous les objectifs 1995 relatifs aux cinq indicateurs, en ce y compris les indicateurs financiers communs – résultat d'exercice et créances locataires – et spécifiques ainsi que celui ayant trait à la dépense d'entretien formulé à travers les propositions du plan quinquennal d'entretien.

Il a ensuite réservé son attitude sur les objectifs financiers 1995 de 8 sociétés (*) en demandant des précisions sur leurs possibilités réelles de remplir les objectifs financiers annoncés eu égard à leur situation de perte financière au 31 décembre 1994. L'administration a été chargée d'établir un rapport à ce sujet.

4. En ce qui concerne le régime des "incitants", à savoir la répartition entre les sociétés d'un montant de 30 millions eu égard au résultat atteint pour chaque indicateur de gestion, les modalités précises d'affectation en sont définies aux articles 43 à 48 du contrat de gestion Région/SLRB et 63 à 67 des contrats de gestion SLRB/SISP. L'article 43 du contrat de gestion Région/SISP. L'article 43 du contrat de gestion Région/SLRB est ainsi sans équivoque: ce sont les SISP qui ont conclu un contrat de gestion avec la SLRB qui peuvent bénéficier d'une rémunération.

Le même article prévoit de plus que le régime des incitants est basé sur 5 objectifs auxquels correspondent 5 indicateurs. Le fait que les objectifs soient inscrits dans le contrat de gestion SLRB/SISP suppose un accord des deux parties quant à ceux-ci, et donc leur approbation par le conseil d'administration de la SISP et de la SLRB, approbation qui n'a pu intervenir pour les sociétés visées au point 2 qu'au début de l'année 1996.

Néanmoins, vu que les retards successifs apportés à la finalisation de la procédure de conclusion des contrats de gestion n'étaient pas imputables à ces sociétés, le conseil d'administration de la SLRB, en sa séance du 26 mars 1996 a décidé de limiter le montant octroyé pour le régime des incitants en 1996 au prorata du nombre de SISP réellement concernées pour l'année 1995 (11) par rapport au nombre de SISP candidates à la signature (27).

(*) Les 8 SISP concernées sont la "SCLAB", "Germinal", "Le Foyer Ixellois", "Le Foyer Jettois", "Le Logement Molenbeekois", "Le Foyer Saint-Gillois", "Ville et Forêt" et la "S.C. de constr. d'Hab. Soc. de Woluwé-St-Pierre".

Aangezien twee andere maatschappijen "Ville et Forêt" en "Ieder zijn Huis" eveneens hun voornemen bevestigden om een contract af te sluiten tijdens de eerstvolgende vergadering van hun raad van bestuur blijven thans nog slechts 7 maatschappijen over die hun voornemen aan de BGHM moeten mededelen.

3. De huidige toestand is het resultaat van de verscheidene beslissingen die door de raad van bestuur werden genomen in verband met de voltooiing van de beëindigingsprocedure van de beheerscontracten van het tweede niveau.

In tegenstelling tot de aanvankelijk bepaalde procedure, waarin gepland was een lijn te trekken tussen het moment van de overeenkomst inzake de in artikel 65 van het contract bedoelde indicatoren en het moment van overeenkomst betreffende bijbehorende doelstellingen, besliste de raad van bestuur van de BGHM immers de beheerscontracten met de OVM-kandidaatcontractanten te ondertekenen naargelang de goedkeuring van alle doelstellingen voor 1995 inzake de 5 indicatoren, inclusief de specifieke en de gemeenschappelijke financiële indicatoren (resultaat van het boekjaar en huurdersschulden) en de indicator inzake de onderhoudsuitgave die middels de voorstellen van het vijfjarig onderhoudsplan wordt geformuleerd.

De raad van bestuur heeft vervolgens een afwachtende houding aangenomen in verband met de financiële doelstellingen voor 1995 van 8 maatschappijen (*) en heeft preciseringen gevraagd over hun werkelijk vermogen om de aangekondigde financiële doelstellingen te bereiken, rekening houdend met het financieel verlies op 31 december 1994. Het Bestuur werd belast hieromtrent verslag uit te brengen.

4. Wat het stelsel van "stimulanten" betreft, met name de verdeling tussen de maatschappijen van een bedrag van 30 miljoen, rekening houdend met het resultaat dat voor iedere beheerindicator werd behaald, worden de precieze toewijzingsmodaliteiten hiervan bepaald in de artikelen 43 tot 48 van het beheerscontract Gewest/BGHM en 63 tot 67 van de beheerscontracten BGHM/OVM. Artikel 43 van het beheerscontract Gewest/BGHM laat hierover geen twijfel bestaan: enkel de OVM die met de BGHM een beheerscontract hebben afgesloten, kunnen een toekenning genieten.

Bovendien bepaalt hetzelfde artikel dat het stelsel van stimulansen gebaseerd is op 5 doelstellingen waarmee 5 indicatoren overeenstemmen. De bepaling van deze doelstellingen in het beheerscontract BGHM/OVM veronderstelt hieromtrent een overeenkomst tussen beide partijen en dus tevens de goedkeuring ervan door de raad van bestuur van de OVM en van de BGHM. In het geval van de in punt 2 bedoelde maatschappijen kon deze goedkeuring pas in het begin van 1996 verleend worden.

Aangezien deze maatschappijen geen schuld hadden aan deze opeenvolgende vertragingen die de voltooiing van de beëindigingsprocedure van de beheerscontracten opleep, besliste de raad van bestuur van de BGHM tijdens diens vergadering van 26 maart 1996 het voor het stelsel van stimulansen toegekende bedrag in 1996 te beperken a rato van het aantal OVM die voor het jaar 1995 werkelijk betrokken waren (11) in verhouding tot het aantal OVM-kandidaat-contractanten (27).

(*) Het gaat met name om de volgende 8 maatschappijen: "SCLAB", "Germinal", "Le Foyer Ixellois", "Jetse Haard", "Le Logement Molenbeekois", "Le Foyer Saint-Gillois", "Ville et Forêt" en de "C.V. Sam. Mij. vr. de Bouw van Soci. Won. te Sint-Pieters-Woluwe".

C'est à partir de ce paramètre que le montant initialement prévu pour le régime incitatif a été réduit cette année à 12,222 millions (30 millions x 11/27). Le solde restant, en l'occurrence 17,777 millions, sera additionné au régime d'incitants portant sur l'année 1996 et distribué aux SISP en 1997 : soit 47,777 millions à répartir entre les sociétés alors signataires d'un contrat avec la SLRB. Ceci a été signifié aux SISP par circulaire de la SLRB en date du 9 avril 1996.

Question n° 61 de M. Leo Goovaerts du 3 avril 1996 (N.):

Suppression du système de prêts avantageux pour la construction, l'achat ou la rénovation de logements.

La province unitaire de Brabant utilisait un régime d'octroi, sous seing privé, de prêts destinés à la rénovation de logements.

Cette même province de Brabant disposait également d'un régime d'octroi, sous seing privé, de prêts complémentaires à taux réduit destinés à la construction ou à l'achat d'une habitation modeste.

La Région de Bruxelles-Capitale n'a pas repris ces régimes après la scission de la province de Brabant et après que Bruxelles a été soustraite à la division en provinces.

C'est là une situation regrettable car de tels régimes encouragent à investir et à habiter en Région bruxelloise et peuvent dès lors contribuer à la lutte contre le phénomène bien connu de l'exode urbain.

Je souhaiterais donc savoir:

1. pourquoi ces régimes ont été supprimés dans la Région de Bruxelles-Capitale;
2. si le ministre n'est pas d'avis que des mesures s'imposent dans ce domaine;
3. comment le ministre compte, par ailleurs, combattre le phénomène fatal de l'exode urbain.

Réponse: En réponse à sa question, je prie l'honorable membre de trouver ci-après les renseignements demandés.

Le système des prêts à la rénovation octroyés par la Province de Brabant a été supprimé fin 1994 par le gouvernement. Les raisons budgétaires qui ont conduit à cette abrogation sont toujours d'actualité et je n'entends pas, dans le cadre de mes compétences, proposer au gouvernement d'instaurer un système similaire; de telles possibilités existant déjà via le Fonds du Logement.

Il faut constater que ce système n'avait qu'une portée limitée. Au cours de ces deux dernières années d'existence, il ne concernait qu'une quarantaine de dossiers par an, avec une intervention moyenne inférieure à 300.000 F.

Op basis van deze parameter werd het bedrag, dat aanvankelijk voor het stelsel van stimulansen was bepaald, dit jaar teruggebracht tot 12,222 miljoen (30 miljoen x 11/27). Het overblijvende saldo, met name 17,777 miljoen, wordt overgedragen naar het stelsel van stimulansen voor 1996 dat in 1997 onder de OVM wordt verdeeld: zegge 47,777 miljoen te verdelen onder de maatschappijen die op dat moment een contract met de BGHM hebben afgesloten. Middels een omzendbrief d.d. 9 april 1996 deelde de BGHM dit aan de OVM mee.

Vraag nr. 61 van de heer Leo Goovaerts d.d. 3 april 1996 (N.):

Het niet meer bestaande stelsel van goedkope leningen voor de bouw, de aankoop of voor het vernieuwen van woningen.

De unitaire provincie Brabant hanteerde een stelsel voor het toekennen van leningen bij onderhandse akte met het oog op de vernieuwing van woningen.

Diezelfde provincie Brabant kende eveneens een stelsel voor het toekennen van bijkomende goedkope leningen bij onderhandse akte voor het bouwen of aankopen van een bescheiden woning.

Naar aanleiding van de splitsing van de provincie Brabant en de extra-provincialisatie van Brussel nam het Brussels Hoofdstedelijk Gewest deze stelsels niet over.

Dit valt te betreuren, daar dergelijke stelsels aanmoedigend zijn om te investeren en te wonen in het Brussels Gewest en derhalve kunnen bijdragen tot de bestrijding van het beruchte fenomeen van de stadsvlucht.

Graag had ik dan ook geweten:

1. waarom in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest deze stelsels opgegeven werden;
2. of de minister niet van mening is dat zich hier maatregelen opdringen;
3. hoe de minister voorts het fatale fenomeen van de stadsvlucht bestrijdt?

Antwoord: In antwoord op zijn vraag verzoek ik het geachte raadslid de gevraagde antwoordelementen hieronder te vinden.

Het systeem van leningen voor renovatie toegekend door de Provincie Brabant werd eind 1994 door de Regering afgeschaft. De budgettaire redenen die tot deze afschaffing geleid hebben, zijn vandaag nog reëel en het is niet mijn bedoeling een dergelijk stelsel in het kader van mijn bevoegdheden aan de Regering voor te stellen, daar dergelijke mogelijkheden via het Woningfonds reeds bestaan.

Men dient toch vast te stellen dat dit systeem maar een beperkte draagwijdte had. In de loop van de laatste twee jaar waar dit systeem werd toegepast, heeft de Provincie maar een veertigtal dossiers met een gemiddelde tussenkomst van minder dan 300.000 F per jaar behandeld.