

Ce système est actuellement en révision et à moyen terme, il est prévu qu'un consommateur pourra vérifier via son code EAN si son fournisseur l'a bien « encodé » comme client « vert » et si son fournisseur a bien rentré le nombre de LGO correspondant.

À l'heure actuelle, il n'existe pas d'obligation imposant au fournisseur de mentionner les sources réelles de l'énergie achetée ou produite et revendue à sa clientèle.

Les fournisseurs mentionnent le fuel mix réel, après l'avoir ajusté suivant d'éventuels LGO achetés.

Le système des CV impose une amende de 100 EUR par CV manquant à tout fournisseur ne satisfaisant pas à son obligation de quota.

Tous les fournisseurs sont donc via ce système incités à investir dans les énergies renouvelables ou, s'ils ne le font pas eux-mêmes, à racheter les CV de producteurs verts tiers.

Cependant, on constate que pour l'instant, aucun fournisseur n'investit dans l'énergie verte en RBC.

Ceci peut avoir différentes raisons possibles :

- le faible potentiel par rapport à d'autres régions;
- la géographie urbaine;
- les démarches administratives;
- la réglementation sur le tiers investisseur;
- le prix du CV non-fixe.

Question n° 286 de M. Jef Van Damme du 24 juin 2011 (N.) :

Le contrôle des conditions imposées aux propriétaires SDRB.

La Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) construit et vend des logements destinés aux ménages à revenu moyen dans le cadre de la lutte contre les chancres urbains et la pénurie de logements. Dès lors que les pouvoirs publics subsidie une grande partie de la construction, les acquéreurs sont soumis à des conditions strictes. Le contrôle du respect de ces conditions est nécessaire pour assurer la réussite de cette mission de la SDRB.

Je voudrais dès lors poser les questions suivantes :

1. Combien de logements la SDRB a-t-elle vendus depuis 2008 ? Merci de nous communiquer le chiffre par année.
2. Combien de ces logements ont-ils été initialement vendus à des acquéreurs occupants, et combien à des acquéreurs investisseurs ? Merci de nous communiquer le chiffre par année.

Dit systeem wordt momenteel en op korte termijn herbekeken. Er wordt voorzien dat een verbruiker via zijn EAN-code kan nagaan of zijn leverancier hem wel degelijk ingegeven heeft als « groene » klant en of zijn leverancier het aantal bijbehorende LGO's wel degelijk heeft ingegeven.

Momenteel bestaat er geen verplichting voor de leverancier om de werkelijk aangekochte energiebronnen of energiebronnen die geproduceerd werden en vervolgens aan de klanten werd verkocht, te vermelden.

De leveranciers vermelden de reële fuel mix, nadat ze deze hebben aangepast volgens de eventueel aangekochte LGO's.

Het systeem van groene certificaten legt per ontbrekend groen certificaat een boete van honderd EUR op aan elke leverancier die niet voldoet aan zijn quotaverplichting.

Alle leveranciers worden dan ook via dit systeem aangespoord om te investeren in hernieuwbare energie of om, als ze dit niet zelf doen, groene certificaten van derde groene producenten te kopen.

Nochtans stellen we vast dat op dit moment geen enkele leverancier in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest investeert in groene energie.

Dit kan verschillende redenen hebben :

- laag potentieel in vergelijking met de andere gewesten;
- stedelijke geografie;
- administratieve stappen;
- regelgeving voor de derde investeerder;
- de variabele prijs van het groene certificaat.

Vraag nr. 286 van de heer Jef Van Damme d.d. 24 juni 2011 (N.) :

De controle op de voorwaarden opgelegd aan GOMB-eigenaars.

De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Gewest (GOMB) bouwt en verkoopt woningen voor gezinnen met een middeninkomen in de strijd tegen stadskankers en het woningentekort. Aangezien de overheid een groot deel van de bouw subsidieert, zijn de kopers onderhevig aan strikte voorwaarden. De controle op de naleving van deze voorwaarden is noodzakelijk voor het succes van deze GOMB-opdracht.

Vandaar mijn vragen :

1. Hoeveel woningen heeft de GOMB verkocht sinds 2008 van de maatschappij ? Graag het cijfer per jaar.
2. Hoeveel van deze woningen werden initieel verkocht aan kopers-bewoners, en hoeveel aan kopers-investeerders ? Graag het cijfer per jaar.

3. Combien d'acquéreurs occupants demandent-ils une exemption de l'obligation d'élire domicile pendant dix ans dans le bien acheté ? Combien de ces demandes ont-elles été accordées, combien ont-elles été rejetées ? Merci de nous communiquer les chiffres par année. Quels sont les cinq motifs principaux invoqués au non-respect de cette obligation ?
4. Comment la SDRB contrôle-t-elle les obligations des acquéreurs occupants et des acquéreurs investisseurs pendant les dix premières années ?
5. Comment contrôle-t-on, plus spécifiquement, l'obligation de domicile des acquéreurs occupants ? Comment contrôle-t-on que les acquéreurs occupants sont effectivement domiciliés dans le bien acheté, et comment contrôle-t-on qu'ils y ont aussi réellement leur résidence principale ?
6. A-t-on connaissance de cas de fraude au domicile – en d'autres mots, d'acquéreurs occupants domiciliés dans le logement concerné, mais qui n'y résident pas réellement et louent secrètement le bien à un loyer non réglementé et à des locataires qui ne remplissent pas les conditions prévues ? Cette éventualité est-elle exclue, et dans l'affirmative, comment ?
7. Combien d'acquéreurs occupants ayant été exemptés de l'obligation de rester domiciliés pendant dix ans dans le bien acheté ont-ils ensuite mis le logement en location aux conditions fixées par la SDRB ? Merci de nous communiquer le chiffre par année. Comment ces conditions sont-elles contrôlées ? Quel est le loyer moyen pratiqué ? Y a-t-il un contrôle sur les charges que les bailleurs demandent en plus du loyer autorisé ?
8. Combien de contrôles la SDRB effectue-t-elle sur le loyer ? Dans combien de cas une infraction a-t-elle été constatée lors d'un contrôle du loyer ? Merci de nous communiquer les chiffres par année.
9. Combien d'acquéreurs occupants ayant été exemptés de l'obligation de rester domiciliés pendant dix ans dans le bien acheté ont-ils ensuite revendu le logement ? Dans combien de cas la SDRB s'est-elle prévalu de son droit de préemption ? Merci de nous communiquer les chiffres par année.
10. Dans combien de cas – et lesquels – la SDRB a-t-elle procédé au recouvrement du subside pour non-respect des conditions ? Merci de nous communiquer le chiffre par année.

Réponse : En réponse à sa question, je communique à l'honorable membre les éléments suivants :

Monsieur Van Damme a sollicité des réponses chiffrées annuellement. Il n'a toutefois pas précisé à partir de quand il souhaitait obtenir ces éléments. Par conséquent, nous fournissons les réponses pour les trois dernières années, soit de 2008 à 2010, dans la mesure des données disponibles.

1. Depuis 2008, la SDRB a vendu :

- 2008 : 166 unités
- 2009 : 199 unités
- 2010 : 316 unités

3. Hoeveel kopers-bewoners vragen een uitzondering op de verplichting om gedurende 10 jaar de domicile te vestigen in het aangekochte pand ? Hoeveel van deze aanvragen werd positief beantwoord, hoeveel aanvragen zijn er geweigerd ? Graag cijfers per jaar. Wat zijn de vijf belangrijkste redenen die worden opgegeven als reden om de verplichting niet na te komen ?
4. Hoe controleert de GOMB de verplichtingen waar de kopers-bewoners en de kopers-investeerdere aan moeten voldoen tijdens de looptijd van de eerste tien jaar ?
5. Hoe wordt specifiek de domicilieverplichting van de kopers-bewoners gecontroleerd ? Hoe wordt nagegaan of de kopers-bewoners effectief gedomicilieerd zijn in het gekochte pand, en hoe wordt nagegaan of ze er ook effectief vast verblijven ?
6. Zijn er gevallen bekend van domiciliefraude, met andere woorden, kopers-bewoners die gedomicilieerd zijn in het betrokken pand, maar er feitelijk niet verblijven en het goed onderhands verhuren aan een niet-gereguleerde huurprijs en aan huurders die niet beantwoorden aan de opgelegde voorwaarden ? Wordt deze mogelijkheid uitgesloten en, zo ja, hoe ?
7. Hoeveel kopers-bewoners die een uitzondering hebben verkregen op de verplichting om gedurende 10 jaar gedomicilieerd te blijven in het gekochte pand hebben vervolgens de woning verhuurd aan de voorwaarden opgelegd door de GOMB ? Graag cijfers per jaar. Hoe worden deze voorwaarden gecontroleerd ? Wat is de gemiddelde huurprijs die gehanteerd wordt ? Is er controle op de kostenvergoedingen die de verhuurders bovenop de toegestane huurprijs vragen ?
8. Hoeveel controles voert de GOMB uit op de huurprijs ? Hoe vaak werd bij een controle op de huurprijs een overtreding vastgesteld ? Graag cijfers per jaar.
9. Hoeveel kopers-bewoners die een uitzondering hebben verkregen op de verplichting om gedurende 10 jaar gedomicilieerd te blijven in het gekochte pand hebben vervolgens de woning verkocht ? Hoe vaak heeft de GOMB gebruik gemaakt van het voorkeurecht ? Graag cijfers per jaar.
10. In hoeveel en in welke gevallen is de GOMB overgegaan tot het terugvorderen van de subsidie wegens het niet-naleven van de voorwaarden ? Graag cijfers per jaar.

Antwoord : In antwoord op zijn vraag deel ik het geachte lid de volgende elementen mede :

De heer Van Damme heeft jaarlijkse cijfergegevens gevraagd. Hij heeft evenwel niet vermeld vanaf wanneer hij die informatie wenst. Bijgevolg bezorgen wij de cijfers voor de drie laatste jaren, van 2008 tot 2010, op basis van de beschikbare gegevens.

1. Sinds 2008 verkocht de GOMB:

- 2008 : 166 eenheden
- 2009 : 199 eenheden
- 2010 : 316 eenheden

2. Le nombre d'acquéreurs occupants/acquéreurs investisseurs s'élève à

a. Le nombre d'acquéreurs occupants s'élevait respectivement à

- 2008 : 163 unités
- 2009 : 193 unités
- 2010 : 276 unités

b. Le nombre d'acquéreurs investisseurs s'élevait respectivement à

- 2008 : 2 conventionnés + 1 libre
- 2009 : 5 conventionnés + 1 libre
- 2010 : 38 conventionnés + 2 libres

3. Dans le chapitre « Conditions à remplir par les acquéreurs occupants », l'article 4, 5, de l'arrêté du 1^{er} juin 2006 stipule que les acquéreurs occupants « s'engagent à fixer leur résidence principale dans les lieux achetés dans les six mois de la prise de cours du délai de dix ans dont question à l'article 5 et à y résider durant ce même délai ... ».

Aucune exception n'est prévue par la législation. Aucune exception n'a été accordée. Dans un cas, une prolongation temporaire du délai de six mois dans lequel l'acquéreur doit y fixer sa résidence principale a été accordée pour cause de force majeure (décision du conseil d'administration du 24 juin 2011) sachant toutefois que le délai de dix ans a été prolongé d'une même période.

Étant donné qu'aucune exception n'a été accordée, les autres sous-questions de la question 3 sont sans objet.

4. Dans le cas d'une vente à des acquéreurs occupants, les conditions, à l'exception de la condition de fixer sa résidence principale dans les lieux, sont contrôlées au moment de la conclusion de la convention de vente et à la passation de l'acte. L'obligation de domiciliation est contrôlée chaque année par la SDRB grâce à l'intervention des services du Registre national.

Conformément à l'article 9 de l'arrêté du 1^{er} juin 2006, la SDRB vérifie, pour chaque dossier et dans les délais stipulés par l'arrêté, que les acquéreurs investisseurs transmettent bel et bien une copie de l'avertissement-extrait de rôle et une composition de ménage de leur locataire. De plus, la SDRB vérifie minutieusement que l'acquéreur investisseur transmet le bail enregistré. La SDRB contrôle également l'inscription au registre de la population ou des étrangers grâce à l'intervention du Registre national.

5. Grâce à l'intervention des services du Registre national, la SDRB peut déterminer si les acquéreurs ou locataires ont fixé leur résidence principale dans le bien. Cette vérification est effectuée chaque année par le biais d'un document standard automatisé.

6. Aucun cas de fraude domiciliaire n'a été constaté.

7. Bien qu'il n'y ait aucune exception à l'obligation de fixer sa résidence principale dans le logement de la SDRB, les acquéreurs occupants peuvent louer leur logement dans le cadre de l'article 4, § 2, de l'arrêté du 1^{er} juin 2006. Le nombre de demandes de mise

2. Het aantal kopers-bewoners/kopers-investeerdere bedraagt

a. Het respectieve aantal kopers-bewoners bedroeg

- 2008 : 163 eenheden
- 2009 : 193 eenheden
- 2010 : 276 eenheden

b. Het respectieve aantal kopers-investeerdere bedroeg

- 2008 : 2 eenheden + 1 vrij
- 2009 : 5 eenheden + 1 vrij
- 2010 : 38 eenheden + 2 vrij

3. In het hoofdstuk « Voorwaarden waaraan de kopers-bewoners moeten voldoen » bepalen artikel 4, 5 van het besluit van 1 juni 2006 dat kopers-bewoners « zich ertoe verbinden om binnen de zes maanden na de start van de 10-jarige termijn waarvan sprake in artikel 5 hun hoofdverblijfplaats te vestigen in het aangekochte goed en het gedurende diezelfde 10-jarige termijn te bewonen ... ».

Geen enkele uitzondering is in de regelgeving voorzien. Geen enkele uitzondering werd toegekend. In één geval werd een tijdelijke verlenging van de termijn van zes maanden waarbinnen de koper zijn hoofdverblijfplaats er moet vestigen, toegekend wegens overmacht (beslissing raad van bestuur van 24 juni 2011), wetende evenwel dat de termijn van 10 jaar met eenzelfde periode werd verlengd.

Gelet op het feit dat er geen uitzonderingen werden toegekend, zijn de andere de deelvragen van vraag 3 zonder voorwerp.

4. De voorwaarden, buiten de voorwaarde tot het vestigen van de hoofdverblijfplaats, worden in het geval het gaat om een verkoop aan kopers-bewoners, gecontroleerd op het moment van het sluiten van de verkoopovereenkomst én op het moment van het verlijden van de akte. De domiciliëringplicht wordt jaarlijks door de GOMB gecontroleerd dankzij de tussenkomst van de diensten van het Rijksregister.

Conform artikel 9 van het besluit van 1 juni 2006 controleert de GOMB in elk dossier en binnen de door het besluit aangegeven termijnen of de kopers-investeerdere wel degelijk een kopie bezorgen van het aanslagbiljet en de gezinssamenstelling van hun huurder. Bovendien controleert de GOMB nauwkeurig of de koper-investeerdere de geregistreerde huurovereenkomst overhandigd. Ook de inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister wordt door de GOMB gecontroleerd dankzij de tussenkomst van het Rijksregister.

5. Dankzij de tussenkomst van de diensten van het Rijksregister kan de GOMB nagaan of de kopers of huurders hun hoofdverblijf in het goed hebben gevestigd. Dit gebeurt jaarlijks via een geautomatiseerd standaarddocument.

6. Er zijn geen gevallen van domiciliërfraude vastgesteld.

7. Hoewel er geen uitzonderingen zijn op de verplichting tot het vestigen van de hoofdverblijfplaats in de GOMB-woning, kunnen kopers-bewoners hun woning evenwel verhuren in het kader van artikel 4, § 2 van het besluit van 1 juni 2006. Het aantal

en location dont le conseil d'administration de la SDRB a pris connaissance s'élève à 89 pour la période située entre le 1^{er} janvier 2006 et le 1^{er} mars 2011. Cinq de ces demandes ont fait l'objet d'un refus.

Dans ces cas, le statut d'acquéreur occupant est modifié en acquéreur investisseur (conformément à l'article 3, § 2, de l'arrêté du 1^{er} juin 2006) et le contrôle, dont celui du loyer, est effectué tel que mentionné dans la deuxième partie de la réponse 4.

Sur la base de l'ordonnance du 20 mai 1999 et de l'arrêté du 1^{er} juin 2006, la SDRB est seulement compétente pour contrôler le loyer maximum. Ce contrôle est effectué rigoureusement et pour chaque dossier individuellement de sorte que le loyer ne dépasse jamais un douzième d'un revenu locatif annuel brut correspondant à 6,5 % du prix de vente subsidié (frais d'acte, TVA et enregistrement inclus).

Ci-dessous, le détail du nombre de demandes de mise en location depuis 2008 :

Année	Nombre de demandes
2008	12
2009	35
2010	11

8. En plus du contrôle du loyer au moment de la conclusion du bail, les acquéreurs investisseurs sont avertis que, conformément à l'article 9, § 3, troisième alinéa de l'arrêté précité, la SDRB peut effectuer des contrôles directement auprès des locataires. Ces mesures semblent suffisantes car aucun abus n'a été constaté, ni par les locataires, ni par la SDRB.

9. Bien qu'il n'y ait aucune exception à l'obligation de fixer sa résidence principale dans le logement de la SDRB, les acquéreurs occupants peuvent vendre leur logement dans le cadre de l'article 3, § 2.2, dudit arrêté. Le nombre de reventes s'élevait à 71 pour la même période comprise entre le 1^{er} janvier 2006 et le 1^{er} mars 2011.

Ci-dessous, veuillez trouver le détail des demandes de reventes autorisées depuis 2008 :

- 2008- : 18
- 2009- : 17
- 2010- : 4

La SDRB n'a pas encore exercé son droit de préemption.

10. Depuis 1991, la SDRB a récupéré 5 fois le subside car les acquéreurs ne répondaient pas aux conditions. Le subside a été reversé au ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

verhuuraanvragen waarvan de Raad van Bestuur van de GOMB effectief kennis nam, bedraagt van 1 januari 2006 tot 1 maart 2011 89. Hiervan werden vijf aanvragen geweigerd.

In deze gevallen verandert het statuut van koper-bewoner in koper-investeerder (conform artikel 3, § 2, van het besluit van 1 juni 2006) en gebeurt de controle, waaronder die van de huurprijs, zoals aangegeven in het tweede deel van antwoord 4.

De GOMB is op basis van de ordonnantie van 20 mei 1999 en het besluit van 1 juni 2006 enkel bevoegd om de maximale huurprijs te controleren. Deze controle wordt op een nauwkeurige manier uitgevoerd en voor elk dossier afzonderlijk zodat de huurprijs nooit meer bedraagt dan één twaalfde van de jaarlijkse bruto-huuropbrengst, berekend tegen 6,5 % van de gesubsidieerde verkoopprijs (aktekosten, BTW en registratie inbegrepen).

Onderstaande tabel geeft het aantal aanvragen voor verhuring sinds 2008 weer :

Jaar	Aantal aanvragen
2008	12
2009	35
2010	11

8. Naast de controle van de huurprijs op het moment van het sluiten van de huurovereenkomst worden de kopers-investeerders conform artikel 9, § 3, derde alinea van bovengemeld besluit op de hoogte gebracht van het feit dat de GOMB rechtstreeks bij de huurders controles kan uitvoeren. Deze maatregelen blijken voldoende opdat noch op initiatief van de huurders, noch op initiatief van de GOMB, misbruiken worden vastgesteld.

9. Hoewel er geen uitzonderingen zijn op de verplichting tot het vestigen van de hoofdverblijfplaats in de GOMB-woning, kunnen kopers-bewoners hun woning verkopen in het kader van artikel 3 § 2.2 van hetzelfde besluit. Het aantal doorverkopen bedroeg 71 in dezelfde periode van 1 januari 2006 tot 1 maart 2011.

Onderstaande cijfers geven het aantal toegestane aanvragen tot doorverkoop :

- 2008- : 18
- 2009- : 17
- 2010- : 4

De GOMB heeft nog geen gebruik gemaakt van haar voorkooprecht.

10. De GOMB heeft sinds 1991 vijf keer de subsidie teruggevorderd daar de kopers niet voldeden aan de voorwaarden. De subsidie werd teruggestort aan het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.