



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

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

**Commissie voor de Huisvesting**

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 13 JULI 2017**

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

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

**Commission du Logement**

**RÉUNION DU  
JEUDI 13 JUILLET 2017**

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

Publicatie uitgegeven door het  
Brussels Hoofdstedelijk Parlement  
Directie verslaggeving  
tel 02 549 68 02  
fax 02 549 62 12  
e-mail [crriv@parlement.brussels](mailto:crriv@parlement.brussels)

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

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

Publication éditée par le  
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Direction des comptes rendus  
tél 02 549 68 02  
fax 02 549 62 12  
e-mail [crriv@parlement.brussels](mailto:crriv@parlement.brussels)

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

**INHOUD****SOMMAIRE**

<b>INTERPELLATIES</b>	<b>6</b>	<b>INTERPELLATIONS</b>	<b>6</b>
Interpellatie van mevrouw Nadia El Yousfi	6	Interpellation de Mme Nadia El Yousfi	6
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de resultaten van de studie over discriminatie bij huisvesting in Brussel".		concernant "les résultats de l'étude portant sur la discrimination au logement à Bruxelles".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Fouad Ahidar,	6	Interpellation jointe de M. Fouad Ahidar,	6
betreffende "de discriminatie op de Brusselse huisvestingsmarkt".		concernant "la discrimination sur le marché du logement bruxellois".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Arnaud Verstraete,	6	Interpellation jointe de M. Arnaud Verstraete,	6
betreffende "de discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt en de mogelijkheden om dit te bestrijden".		concernant "les discriminations commises par les agents immobiliers sur le marché du logement locatif privé et les possibilités pour lutter contre ce phénomène".	
Samengevoegde bespreking – Sprekers:	9	Discussion conjointe – Orateurs :	9
De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) Mevrouw Céline Fremault, minister Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) De heer Arnaud Verstraete (Groen)		M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH) Mme Céline Fremault, ministre Mme Nadia El Yousfi (PS) M. Arnaud Verstraete (Groen)	
Interpellatie van mevrouw Caroline Désir	19	Interpellation de Mme Caroline Désir	19
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de überisering van de huurmarkt in Brussel".		concernant "l'ubérisation du marché locatif à Bruxelles".	
Bespreking – Sprekers:	21	Discussion – Orateurs :	21
Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld) Mevrouw Caroline Désir (PS)		Mme Khadija Zamouri (Open Vld) Mme Caroline Désir (PS)	

Mevrouw Céline Fremault, minister		Mme Céline Fremault, ministre	
<b>MONDELINGE VRAGEN</b>	26	<b>QUESTIONS ORALES</b>	26
Mondelinge vraag van de heer Emmanuel De Bock	26	Question orale de M. Emmanuel De Bock	26
aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,  betreffende "de verwezenlijking van woningen in de leegstaande stations".		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,  concernant "la création de logements dans les gares abandonnées".	
Mondelinge vraag van mevrouw Caroline Désir	30	Question orale de Mme Caroline Désir	30
aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,  betreffende "de overeenkomst van tijdelijk gebruik via de vzw's".		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,  concernant "la convention d'occupation temporaire via les asbl".	
<b>INTERPELLATIES</b>	35	<b>INTERPELLATIONS</b>	35
Interpellatie van de heer Alain Maron	35	Interpellation de M. Alain Maron	35
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,  betreffende "de nieuwe regeling inzake huurwaarborg".		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,  concernant "le nouveau système de garanties locatives".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Arnaud Verstraete,	35	Interpellation jointe de M. Arnaud Verstraete,	35
betreffende "een nieuw stelsel van huurwaarborg".		concernant "un nouveau système de garantie locative".	
Samengevoegde besprekking – Sprekers:	38	Discussion conjointe – Orateurs :	38
De heer Michel Colson (DéFI) Mevrouw Céline Fremault, minister De heer Alain Maron (Ecolo) De heer Arnaud Verstraete (Groen)		M. Michel Colson (DéFI) Mme Céline Fremault, ministre M. Alain Maron (Ecolo) M. Arnaud Verstraete (Groen)	
<b>MONDELINGE VRAGEN</b>	45	<b>QUESTIONS ORALES</b>	45
Mondelinge vraag van mevrouw Annemie Maes	45	Question orale de Mme Annemie Maes	45

## Maes

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

betreffende "de brandveiligheid van woon- en kantoortorens".

Mondelinge vraag van de heer Arnaud Verstraete 50

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

betreffende "het ontbreken van uitvoeringsbesluiten om de verzekering gewaarborgd inkomen mogelijk te maken".

Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot 53

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

betreffende "de totstandbrenging van de dringende opvang van het type 'Le Refuge' in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

Mondelinge vraag van mevrouw Catherine Moureaux 53

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

betreffende "het controleren van discriminatie in de Brusselse sociale vastgoedkantoren".

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

concernant "la sécurité incendie dans les tours de logements et de bureaux".

Question orale de M. Arnaud Verstraete 50

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

concernant "l'absence des arrêtés d'exécution permettant de concrétiser l'assurance habitat garanti".

Question orale de Mme Zoé Genot 53

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

concernant "la création d'un hébergement du type 'Le Refuge' sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale".

Question orale de Mme Catherine Moureaux 53

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

concernant "le contrôle des discriminations dans les agences immobilières sociales bruxelloises".

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

## INTERPELLATIES

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

### INTERPELLATIE VAN MEVROUW NADIA EL YOUSFI

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

betreffende "de resultaten van de studie over discriminatie bij huisvesting in Brussel".

### TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER FOUAD AHIDAR,

betreffende "de discriminatie op de Brusselse huisvestingsmarkt".

### TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE,

betreffende "de discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt en de mogelijkheden om dit te bestrijden".

**De voorzitter.-** Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

**Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)** (*in het Frans*).- Begin dit jaar liet u een studie uitvoeren naar discriminatie op de huurmarkt. De eerste resultaten daarvan komen stilaan binnen.

*In november vorig jaar verklaarde u dat er testen zouden worden uitgevoerd. U deed dat nadat uit*

## INTERPELLATIONS

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

### INTERPELLATION DE MME NADIA EL YOUSFI

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

concernant "les résultats de l'étude portant sur la discrimination au logement à Bruxelles".

### INTERPELLATION JOINTE DE M. FOUAD AHIDAR,

concernant "la discrimination sur le marché du logement bruxellois".

### INTERPELLATION JOINTE DE M. ARNAUD VERSTRAETE,

concernant "les discriminations commises par les agents immobiliers sur le marché du logement locatif privé et les possibilités pour lutter contre ce phénomène".

**M. le président.-** La parole est à Mme El Yousfi.

**Mme Nadia El Yousfi (PS)**.- Dans les colonnes de *La Libre* du 7 juin, nous avons pu lire le premier feed-back de l'étude relative à la discrimination sur le marché locatif, que vous avez lancée au début de l'année.

En novembre dernier, vous nous annonciez en

*de barometer van Unia bleek dat er op de huurmarkt zeer veel discriminatie op basis van herkomst en inkomen voorkomt.*

*U besliste na uitvoerig overleg met mevrouw Debaets om met behulp van die praktijktesten drie tot zes criteria te toetsen van veel voorkomende bronnen van discriminatie, namelijk etnische afkomst, herkomst van het inkomen, geslacht, gezinssamenstelling, leeftijd en handicap.*

*U stelde toen dat de testen in eerste instantie werden georganiseerd met het oog op bewustmaking, en niet als sanctie. Het repressieve gedeelte zou later volgen. De resultaten van het onderzoek zouden nuttige informatie en een duidelijk en objectief beeld van de situatie in Brussel opleveren.*

*Welke informatie leverden de testen op? Welke conclusies trekt u uit de studie? Welke maatregelen of acties neemt u om discriminatie op de huurmarkt te bestrijden?*

*U zou tegelijkertijd met de studie ook een affichecampagne bij vastgoedmakelaars starten om hun medewerkers van het probleem bewust te maken. Daarnaast wilde u samen met Unia en het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV) een opleiding uitwerken.*

*Vond die affichecampagne plaats? Hoe zag ze eruit? Wanneer en hoe werden de affiches verspreid? Welke rol speelde het gewest bij de opleiding van medewerkers van vastgoedmakelaars? Hoeveel van die medewerkers volgden de opleiding? Hoe werden zij geselecteerd?*

*Welke repressieve maatregelen bent u van plan te nemen?*

commission que des tests étaient mis en œuvre. Pour rappel, c'est à la suite de la publication du baromètre d'Unia, qui pointait du doigt des chiffres accablants de discrimination dans l'accès au logement, notamment concernant l'origine ethnique et celle des revenus des candidats locataires, que vous avez mis en place une table ronde et lancé ce projet de testing.

Après une année de concertation, notamment avec Mme Debaets, vous avez décidé de tester trois à six critères de sources de discrimination (origine ethnique, origine des revenus, sexe, composition familiale, âge, handicap) sur l'ensemble d'une série de paramètres, à l'aide de ces tests de situation qui comprennent une prise de contact et une visite du bien.

Vous nous aviez bien précisé que ces tests seraient réalisés - je vous cite - "dans un premier temps, dans un but de sensibilisation et non de sanction comme cela s'est déroulé à Gand. Le volet répressif pourrait se réaliser dans un second temps. Les résultats de cette enquête devront permettre de récolter des informations et d'avoir une représentation claire et objective de la situation bruxelloise".

Quelles informations ont pu être récoltées ? Quelle analyse faites-vous de cette étude ? Quelles mesures ou actions seront mises en place pour contrer ces pratiques ?

En novembre, vous nous aviez également informés que, parallèlement à cette étude, vous comptiez lancer une campagne d'affichage auprès des agences immobilières afin de sensibiliser les agents immobiliers à cette question, mais aussi mettre en place, en collaboration avec Unia et l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI), un cycle de formation antidiscrimination, destiné également aux agents immobiliers.

Qu'en est-il ? Cette campagne d'affichage a-t-elle eu lieu simultanément ? Comment s'est-elle traduite ? Quand et comment a-t-elle été diffusée ? Quel a été le rôle de la Région dans la formation des agents immobiliers ? Combien d'agents ont-ils bénéficié de cette formation ? Comment ont-ils été sélectionnés ?

En ce qui concerne le volet répressif, quelles mesures concrètes seront prises ?

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

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Een zeer recente studie die de VUB en UGent in opdracht van het gewest uitvoerden over discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurmarkt in het Brussels Gewest bevestigde overduidelijk wat iedereen al wist: "Er is een zware discriminatie van kandidaat-huurders met een Noord-Afrikaanse of Sub-Sahara-Afrikaanse naam ten opzichte van kandidaat-huurders met een Franstalig klinkende naam" (pagina 5 van het onderzoeksrapport).

Verder stelt het rapport ook dat vastgoedmakelaars ook discrimineren op basis van de inkomensbron. Zo worden werkloze kandidaat-huurders en personen met een handicap systematisch benadeeld. Opvallend is dat er ook een omgekeerde leeftijdsdiscriminatie is: oudere gepensioneerde kandidaat-huurders hebben een voetje voor bij vastgoedmakelaars. Makelaars zijn zich overigens goed bewust van wat ze doen. Ze beseffen dat ze discrimineren en dat dat tegen de wet is. Of ze zich ervan bewust zijn dat dat ook moreel verwerpelijk is, is niet onderzocht.

De beleidsaanbevelingen zijn echter duidelijk. Er moet niet alleen ingezet worden op bewustmaking en bijscholing, maar ook op controle en bestraffing. Net zoals de stad Gent zou het gewest moeten inzetten op praktijktjesten en mysteryshopping. Hoewel de minister de analyse en de conclusies deelt - dat blijkt althans uit commentaar in de pers - vindt ze het alleen nodig om te sensibiliseren.

De conclusies van het onderzoeksrapport zijn zeer duidelijk. Discriminatie is sterk aanwezig op de Brusselse huurwoningmarkt. De onderzoekers bevelen aan om naast bewustmakingsacties ook controle en bestraffing in te voeren.

Zal de minister controle en sancties in de praktijk toepassen? Worden daar initiatieven voor voorbereid? Waaruit zal de bewustmakingsactie bestaan? Wanneer zal die van start gaan? Wat is de doelgroep van de bewustmakingsactie? Welke middelen worden hiervoor uitgetrokken?

**De voorzitter.**- Ik neem nu het woord voor mijn toegevoegde interpellatie.

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

**M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- Une étude récente sur la discrimination pratiquée par les agents immobiliers sur le marché locatif privé en Région bruxelloise, réalisée par la VUB et l'université de Gand à la demande de la Région, a confirmé l'existence d'une forte discrimination à l'égard des candidats-locataires portant un nom à consonance nord-africaine ou africaine subsaharienne.

Le rapport indique également que les agents immobiliers discriminent aussi sur la base de la source de revenus, défavorisant systématiquement les candidats chômeurs ou porteurs de handicap. Notons par ailleurs une discrimination inversée liée à l'âge : les candidats-locataires pensionnés ont les faveurs des agents immobiliers. Ces derniers sont par ailleurs conscients du fait qu'ils discriminent et que leur comportement est contraire à la loi.

Les recommandations quant à la politique à mener sont claires : il faut non seulement miser sur la sensibilisation et la formation, mais aussi sur le contrôle et la sanction. À l'image de la ville de Gand, la Région devrait recourir à des tests de situation et à du mystery shopping. Or, bien que la ministre partage l'analyse et les conclusions du rapport, elle juge uniquement nécessaire de sensibiliser.

La ministre va-t-elle appliquer des mesures de contrôle et de sanction ? Des initiatives sont-elles en préparation ? En quoi consistera l'action de sensibilisation ? Quand débutera-t-elle ? Quel est son groupe cible ? Quels moyens sont dégagés à cette fin ?

**M. le président.**- Je prends à présent la parole pour mon interpellation jointe.

**De heer Fouad Ahidar (sp.a).**- De universiteit van Gent voerde in opdracht van de Brusselse regering een onderzoek uit naar discriminatie op de Brusselse huisvestingsmarkt. Objectieve onderzoeksresultaten kunnen de regering helpen om een gepast beleid te voeren en discriminatie doeltreffend aan te pakken. Professor Pieter-Paul Verhaeghe leverde met dit onderzoek uitstekend werk.

De situatie is verontrustend. U kondigde een actieplan aan, waarbij u de nadruk wilt leggen op bewustmaking en opleiding voor makelaars. De onderzoekers bevelen echter aan om ook controles uit te voeren met behulp van praktijktesten en mysteryshopping. Daarnaast moeten er sancties worden opgelegd. Neemt u dat ook op in uw actieplan?

De stad Gent voerde begeleidingstrajecten en sancties voor overtreders in. Bent u van plan om dat in Brussel ook te doen?

#### *Samengevoegde bespreking*

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

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)** (*in het Frans*).- *Mevrouw de minister, het verheugt mij dat de strijd tegen discriminatie van vreemdelingen op de huisvestingsmarkt een van uw prioriteiten is.*

*Ik wist dat die discriminatie bestond, maar niet dat ze zo groot was. Uit de studies blijkt dat de etnische oorsprong van de kandidaat-huurders de meest discriminerende factor is. Andere belangrijke factoren zijn handicap en inkomen.*

*Betreft die discriminatie vooral bepaalde gemeenschappen? Brussel telt momenteel heel wat nieuwkomers uit Syrië en het Midden-Oosten. Andere gemeenschappen zijn al langer in ons gewest gevestigd. Welke gemeenschappen worden het vaakst gediscrimineerd: Roemenen, Polen, Portugezen, personen uit Noord-Afrika of sub-Saharaanse Afrika...?*

*Zijn er bewustmakingsacties gepland? Zullen er specifieke acties komen voor de sociale verhuurkantoren (SVK's)?*

**M. Fouad Ahidar (sp.a)** (*en néerlandais*).- *L'université de Gand a réalisé, pour le compte du gouvernement bruxellois, une étude sur la discrimination sur le marché du logement bruxellois.*

*La situation est préoccupante. Vous avez annoncé un plan d'action, dans lequel vous voulez mettre l'accent sur la sensibilisation et la formation des agents. Les chercheurs recommandent toutefois de mener également des contrôles, au moyen de tests de situation et de mystery shopping, et d'imposer des sanctions. Intégrez-vous cet aspect dans votre plan d'action ?*

*La ville de Gand a mis en place un accompagnement et des sanctions pour les contrevenants. Envisagez-vous de faire de même à Bruxelles ?*

#### *Discussion conjointe*

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

**M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)**.- *Mme la ministre, je voulais vous féliciter et vous remercier pour l'intérêt que vous accordez à la problématique de la discrimination dans une Région qui accueille autant d'étrangers que la nôtre. Je pense que c'est tout à fait à votre honneur d'avoir inscrit cette problématique parmi les priorités de votre action.*

Mes collègues ont évoqué ces études qui, comme vous le dites à travers certaines de vos réponses, montrent que certains comportements persistent. Cependant, nous ignorions l'ampleur. En lisant ces études, j'ai découvert que l'origine ethnique des candidats locataires est manifestement l'un des critères les plus discriminants – mon collègue Verstraete a d'ailleurs évoqué une communauté particulière en parlant des Nord-Africains - parmi les autres causes de discrimination que sont le handicap ou les revenus.

J'aurais voulu savoir si vous disposiez d'autres informations. La discrimination cible-t-elle vraiment une communauté en particulier ?

*Moeten ook de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's) niet beter worden ondersteund? Zij begeleiden vaak heel kwetsbare personen die getroffen worden door etnische discriminatie.*

*Naast bewustmaking, educatie en opleiding is er ook nood aan repressie. Eigenaars die discrimineren, moeten worden gestraft. De wet-Moureaux tegen discriminatie is evenwel moeilijk uitvoerbaar. Er worden maar weinig veroordelingen uitgesproken. Er zijn maar weinig magistraten die gevoelig zijn voor die problematiek. Denkt u niet dat het moeilijk zal zijn om de repressieve maatregelen toe te passen? Welke methode zult u gebruiken om betere resultaten te bekomen?*

*Mijnheer de voorzitter, ik denk dat ik mijn spreekwoord heb overschreden. Mijn excuses daarvoor.*

Aujourd'hui, Bruxelles compte des primo-arrivants arrivés de Syrie ou du Moyen-Orient. Par contre, certaines communautés sont établies de longue date dans la capitale. Je voudrais donc en savoir un peu plus sur les origines ethniques qui sont davantage discriminées. Les Roumains souffrent-ils le plus de discriminations ou sont-ce les Polonais, les Portugais ou encore les Africains du Nord ou du Sud ?

Au niveau de la formation, qu'est-il prévu en termes de sensibilisation ?

Comment allez-vous organiser cette sensibilisation, compte tenu des autres actions très significatives que vous avez déjà menées au cours de cette législature, dans le but de valoriser le rôle des agences immobilières sociales (AIS) ? L'impulsion que vous avez donnée dans ce domaine est reconnue par tous.

Cette sensibilisation comporte-t-elle des volets spécifiques pour les AIS ?

Par ailleurs, ne faudrait-il pas soutenir davantage les associations d'insertion par le logement (AIPL) ? Lorsque j'occupais la fonction d'échevin de la régie foncière de la Ville de Bruxelles, j'ai travaillé avec des associations dans les Marolles et découvert le travail d'accompagnement en matière de logement accompli par toute une série d'AIS et d'AIPL, qui travaillent d'ailleurs en bonne intelligence avec vous depuis quelques années.

Parmi les nombreuses actions que vous allez mettre en route, ne serait-il pas envisageable de favoriser ou d'encourager davantage ceux qui accompagnent ces populations hyperfragilisées et touchées par la discrimination ethnique ?

Hormis la phase de sensibilisation, d'éducation et de formation, qu'en est-il de la phase répressive ? Les bailleurs qui pratiquent la discrimination doivent être sanctionnés. Or la loi Moureaux contre la discrimination est difficilement applicable dans les conditions actuelles. Peu de condamnations ont été prononcées et peu de magistrats sont sensibles à cette problématique. Ne pensez-vous pas que le volet répressif sera difficile à mettre en place ? Quelle méthode comptez-vous utiliser pour obtenir des résultats plus probants ?

**De voorzitter.**- Om tijd te winnen, heb ik direct mijn vragen gesteld, zonder een argumentatie te ontwikkelen, maar achteraf gezien had ik misschien ook meer tijd kunnen nemen.

(*Vrolijkheid*)

Mevrouw Fremault heeft het woord.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (*in het Frans*).- *Eind 2016 heb ik de Universiteit Gent (UGent) na een openbare aanbesteding de opdracht gegeven om discriminatie bij woningverhuur door vastgoedmakelaars te onderzoeken. Die zeer omvangrijke studie, waarvoor ik 86.638,89 euro uittrok, is nu voltooid.*

*De UGent gebruikte drie soorten tests: correspondentietests, situatietests en mysteryshopping of mysterycalls. Telkens werden er twee kandidaten geselecteerd met een vrijwel identiek profiel, behalve dan op het vlak van de te testen discriminatiegrond. Die reageerden dan beiden op een Immoweb-advertentie, ofwel per e-mail, ofwel telefonisch, en moesten daarbij vragen of de woning nog beschikbaar was en of ze die konden bezichtigen. Daarna vergeleken de onderzoekers of er een verschil in behandeling was door de makelaar.*

*Zo werden er maar liefst 10.978 schriftelijke correspondentietests uitgevoerd en 1.542 telefonische.*

*Bij mysteryshopping waren het zogenaamde eigenaars die de makelaars telefonisch contacteerden om inlichtingen in te winnen over de verhuur van hun woning. Daarbij moesten ze de makelaars vragen om een vorm van discriminatie toe te passen bij de selectie van huurders en nagaan of de makelaar daarop inging. Er werden ongeveer 648 dergelijke*

M. le président, je vois à votre sourire que j'ai dépassé mon temps de parole ou que j'ai agacé quelqu'un. Mais j'espère ne pas avoir dit trop de bêtises.

**M. le président.**- Certainement pas. Mais comme, lorsque je suis intervenu en mon nom, j'ai souhaité gagner du temps, je suis passé directement à mes questions sans développer le raisonnement que m'avaient peaufiné mes collaborateurs. Je voudrais d'ailleurs m'excuser auprès d'eux car ils se sont donné du mal pour rédiger tout un texte. Quand vous avez pris la parole, j'ai pensé que, tout compte fait, j'aurais pu, moi aussi, prendre autant de temps.

(*Sourires*)

La parole est à Mme Fremault.

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Je vous remercie pour vos questions sur un thème qui m'occupe depuis le début de la législature.

Comme je vous l'avais annoncé à plusieurs reprises en cette commission, j'ai lancé, à la fin de 2016, une enquête des testings sur la discrimination au logement auprès des agences immobilières en Région bruxelloise afin d'évaluer les pratiques discriminatoires à la location. Cette enquête qui vient de s'achever a été réalisée par l'université de Gand à la suite d'un marché public pour un montant de 86.638,89 euros, TVA comprise. Je tiens à souligner que cette étude est tout à fait unique au niveau européen en raison de l'échelle à laquelle les tests ont été effectués et de la diversité des motifs de discrimination qui ont été testés.

L'université de Gand a utilisé trois méthodes pour mesurer la discrimination au logement : les tests de correspondance, les tests de situation et le "mystery shopping" ou appels mystères.

Les tests de correspondance et les tests de situation sont des méthodes de recherche dans lesquelles deux candidats à la location répondent à une annonce publiée sur le site internet Immoweb en contactant l'agent immobilier soit par courriel (test de correspondance), soit par téléphone (test de situation). Les deux candidats, qui sont en tous points identiques, excepté en ce qui concerne le marqueur de la discrimination, demandent si le

telefoontjes gepleegd.

(verder in het Nederlands)

Alvorens mijn analyse van dit onderzoek uit de doeken te doen, merk ik op dat de Universiteit Gent midden juni vaststelde dat er een aantal fouten in het eindverslag stonden. Een aantal cijfers werd aangepast.

(verder in het Frans)

*Bekijkt u dus steeds de verbeterde versie van het eindverslag.*

*De grond waarop het meest gediscrimineerd wordt volgens het onderzoek is de bron van inkomsten (30%) en dus niet de etnische afkomst zoals de pers meldde. Daarna volgt de discriminatiegrond 'geslacht' (26%) en pas op de derde plaats etnische afkomst (23%). De andere discriminatiegronden zijn 'leeftijd' en 'handicap', respectievelijk 21% en 16% van de gevallen.*

*Anders dan in de Unia-studie van 2014 bleek gezinssamenstelling met 4% daarentegen geen doorslaggevende discriminatiegrond. Dat zou misschien kunnen liggen aan het feit dat de Unia-studie zich uitsluitend toespitste op de gezinssamenstelling als criterium en daarbij geen onderscheid maakte met het criterium inkomsten, terwijl dat wel een rol speelde. Daardoor was het onduidelijk welke van de twee factoren nu precies aanleiding gaf tot de vastgestelde discriminatie.*

*Voor meer inlichtingen over de onderzoeksmethodologie zouden we de onderzoekers van de UGent na de zomer kunnen uitnodigen, als u dat wenst.*

*De studie bevatte ook nog andere belangrijke conclusies. Zo is een derde van de makelaars duidelijk bereid om discriminatie toe te passen en laat slechts een minderheid ondubbelzinnig weten dat te weigeren (7% als het gaat om inkomsten en 14% als het gaat om etnische achtergrond). Ruim de helft van de makelaars bleef erg vaag waardoor de onderzoekers niet met zekerheid konden stellen of ze nu wel of niet bereid waren om discriminatie toe te passen.*

*Die cijfers zijn onaanvaardbaar en dwingen ons tot actie. Gelijkheid tussen burgers en toegang tot*

bien est toujours disponible et s'il est possible de prendre un rendez-vous pour le visiter. Dans un second temps, on vérifie si l'un des candidats est traité de manière négative par l'agent immobilier comparativement à l'autre candidat. Un traitement négatif est considéré comme étant le fait d'une discrimination.

Pas moins de 10.978 tests de correspondance ont été effectués au travers de messages écrits sur le site internet Immoweb, et 1.542 tests ont été effectués par téléphone.

Le "mystery shopping" est une méthode de recherche dans laquelle un propriétaire contacte un agent immobilier pour des renseignements relatifs à la location de son bien. Dans ce test, le client introduit une demande discriminatoire qui permet d'examiner la mesure dans laquelle l'agent immobilier est disposé à répondre à la demande de discrimination. Quelque 648 appels mystères ont été effectués auprès des agents.

(poursuivant en néerlandais)

*Avant de vous livrer mon analyse, je dois vous signaler que l'université de Gand a constaté à la mi-juin une série d'erreurs dans le rapport final et a corrigé certains chiffres.*

(poursuivant en français)

Je vous invite donc à consulter la nouvelle version, puisqu'il y a eu des erreurs dans le rapport final et que l'université de Gand a corrigé les chiffres, la plupart à la baisse.

Il faut retenir de cette enquête que le critère le plus discriminant est l'origine des revenus (30%) et non l'origine ethnique, comme annoncé dans la presse.

Ensuite vient le critère de genre (26%). Le critère d'origine ethnique est le troisième critère le plus discriminant (23%). Il est suivi des critères d'âge et de handicap (respectivement 21% et 16%).

Concernant la composition familiale, ce critère, contrairement au rapport d'Unia de 2014, n'a pas donné de résultats significatifs en matière de discrimination (4%), comme je vous l'ai dit la semaine passée. Cela s'explique peut-être par le fait que, lors de cette enquête, seul le critère de la

*fatsoenlijke huisvesting zijn immers fundamentele beginselen.*

*Ik zet mijn plannen voor informatie en bewustmaking dus voort. In 2015 hadden mevrouw Debaets en ik al een brochure laten opstellen door Unia ter attentie van huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars.*

*Nu volgen er nog drie andere maatregelen. Zo heeft het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) makelaars op de hoogte gebracht van de studie via zijn website en sociale media. Zelf heb ik de studie ook laten publiceren op de portaalsite van Brussel Huisvesting.*

*Er komt ook een antidiscriminatiecampagne met affiches bij makelaars aan de hand van een openbare aanbesteding waarvoor ik 10.000 euro heb vrijgemaakt.*

*(verder in het Nederlands)*

Vervolgens zal de nadruk liggen op de bijscholing van vastgoedmakelaars over dit thema. Unia heeft daarover al een kleinschalige opleiding verstrekt. Slechts een dertigtal Brusselse vastgoedmakelaars hebben eraan deelgenomen.

*(verder in het Frans)*

*Unia bespreekt momenteel met het BIV de mogelijkheid om die opleiding uit te breiden naar alle Brusselse makelaars en dat zijn er een duizendtal. Daar werd een budget van ongeveer 30.000 euro voor vrijgemaakt.*

*Na de bewustmaking en de opleiding zullen er opnieuw praktijktests uitgevoerd worden, goed voor een budget van 70.000 tot 90.000 euro.*

*Daarbovenop hebben we naar aanleiding van de regionalisering van de woninghuurovereenkomst ook een aantal antidiscriminatiemaatregelen verwerkt in de nieuwe regelgeving. Dat zal in de plenaire vergadering aan bod komen.*

*Als de discriminatie na al die campagnes en testen blijft bestaan, zullen we een repressiever beleid overwegen. Nu is dat nog niet aan de orde. Ik zal ook de maatregelen bestuderen die de stad Gent nam tegen huurdiscriminatie om te bekijken welke daarvan we ook in het Brussels Gewest kunnen*

composition familiale a été testé : une mère ou un père célibataire a été comparé à un couple avec enfants mais ayant les mêmes revenus que le parent célibataire. Dans l'enquête de 2014, Unia avait mélangé le critère de la composition familiale avec celui des revenus. Il était donc difficile de savoir si la discrimination était liée au critère de la fortune ou de la situation de famille.

Pour obtenir de plus amples explications sur la méthodologie utilisée lors de cette étude, nous pourrions, comme je l'ai déjà suggéré, inviter l'université de Gand à la rentrée.

Pour conclure cette analyse, je vous citerai quelques chiffres importants concernant l'attitude des agents immobiliers. Un tiers des agents immobiliers accepte clairement de discriminer. Seule une minorité d'entre eux refuse sans ambiguïté de discriminer (7% sur la base du critère des revenus et 14% sur la base du critère de l'origine ethnique).

Un peu plus de la moitié des agents immobiliers fournissent une réponse vague, dont il n'est pas possible de déduire avec certitude qu'ils acceptent ou non de discriminer.

Ces chiffres sont inacceptables, et il n'est évidemment pas question de rester les bras croisés. Les principes d'égalité entre les citoyens et d'accès à un logement décent sont fondamentaux.

J'ai annoncé poursuivre mon plan d'action, d'information et de sensibilisation. Pour rappel, un colloque avait été organisé à la fin de l'année 2015. J'étais venue distribuer une petite brochure avec Mme Debaets. Nous avions fait éditer cette brochure par Unia, à destination des locataires, des bailleurs et des agents immobiliers.

Pour la suite, trois mesures sont prévues. Sachez que l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) a bien informé les agents immobiliers des résultats de l'enquête, non seulement sur son site internet, mais également sur Facebook, LinkedIn et Twitter. J'ai moi-même demandé à mon administration de publier cette étude sur le portail de Bruxelles Logement.

Nous allons d'abord lancer une campagne d'affichage antidiscrimination auprès des agences

toepassen.

*Mijnheer Mampaka, er zijn verschillende verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's) die zich inzetten tegen huisvestingsdiscriminatie, zoals de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW). In 2017 heeft de regering overigens meer middelen uitgetrokken voor de VIH's dan in 2016.*

*Wat de discriminatie op grond van etnische afkomst betreft, hebben de Gentse onderzoekers met drie profielen gewerkt, met name fictieve kandidaat-huurders met een Noord-Afrikaanse, sub-Saharische en Oost-Europese achtergrond. De onderzoekers hebben echter ook nog andere discriminatiegronden uitvoerig getest en vergeleken.*

*Voor meer gedetailleerde inlichtingen kunt u zich richten tot de onderzoekers zelf wanneer zij de resultaten van de studie komen voorstellen.*

*Al dat werk zou uiteindelijk kunnen uitmonden in een voorstel van resolutie waarover er toch veel eensgezindheid bestaat.*

immobilières. Je demanderai la rédaction d'un cahier des charges pour le lancement d'un marché public. Cette campagne sera financée à hauteur de 10.000 euros.

(poursuivant en néerlandais)

*Ensuite, l'accent sera mis sur la formation des agents immobiliers. Unia a déjà réalisé une formation à ce sujet, mais seulement à petite échelle.*

(poursuivant en français)

Unia est actuellement en discussion avec l'IPI en vue d'étendre l'offre de cette formation à l'ensemble des agents immobiliers bruxellois qui, pour rappel, sont environ un millier. Il faut donc couvrir un différentiel de 30 à 1000. Un budget d'environ 30.000 euros est prévu pour cette action.

Après les deux campagnes (sensibilisation et formation), il faudra réaliser une deuxième série de testings, pour lesquels un budget de 70.000 à 90.000 euros sera prévu.

Parallèlement à toutes ces actions, je vous rappelle que certaines mesures antidiscriminatoires ont été intégrées dans le cadre de la régionalisation du bail, notamment au chapitre consacré à l'égalité de traitement. Nous aurons l'occasion d'en reparler en séance plénière.

Une fois la campagne de sensibilisation terminée, les formations mises en place et le deuxième testing lancé, il va de soi que, si les comportements discriminants perdurent, il faudra adopter une dynamique plus répressive.

Pour le moment, c'est trop tôt. Je vais commencer par examiner ce qui a été réalisé à Gand afin d'évaluer ce qui peut être transposé au niveau de la Région bruxelloise.

M. Mampaka, plusieurs associations d'insertion par le logement (AIPL) ont pour mission de lutter contre la discrimination au logement. Je pense notamment au Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH). Pour rappel, le budget des AIPL a été augmenté en 2017 par rapport à 2016, preuve du soutien que le gouvernement apporte à ces associations.

Trois types d'origine ethnique ont été testés : nord-africaine, subsaharienne et est-européenne. L'université de Gand pourra donner tous les détails à ce sujet.

Pour le test de situation, des courriels émanant de locataires fictifs ont été envoyés aux bailleurs. Toute une série de critères sont testés : origine ethnique, groupe comparé (homme belge avec homme subsaharien, femme avec et sans emploi), groupe discriminé et pourcentage.

Les chercheurs de l'université de Gand vous détailleront ce tableau lorsque vous les auditionnerez.

Ce travail est extrêmement précieux et pourrait déboucher sur une proposition de résolution, qui pourrait compter sur une relative unanimité au sein de cette commission.

**De voorzitter.-** Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

**Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)** (*in het Frans*).- *Met heel wat elementen werd bij de regionalisering van de huurwetgeving al rekening gehouden. De evaluatie van de maatregelen is belangrijk.*

*Bewustmaking is nodig als we vooruitgang willen boeken. Het is een goed idee om ze naar alle vastgoedmakelaars uit te breiden en een nieuwe test uit te voeren om te zien of ze effect heeft. Als de situatie niet verandert, moeten er sancties volgen.*

(*Instemming van mevrouw Fremault*)

*Een derde van de makelaars is bereid om te discrimineren. U moet hen erop wijzen dat ze door te discrimineren een strafbaar feit plegen.*

*Binnen welke termijn wilt u de aangekondigde maatregelen uitvoeren? Wanneer volgt de evaluatie?*

*Een hoorzitting met het Gentse onderzoeksteam is een goed idee.*

**M. le président.-** La parole est à Mme El Yousfi.

**Mme Nadia El Yousfi (PS)**.- Comme vous le rappelez, nous avons déjà intégré nombre d'éléments dans le cadre de la régionalisation du bail. L'évaluation de ces mesures est importante.

Par ailleurs, le travail de sensibilisation est indispensable pour passer d'une étape à l'autre. Il est donc effectivement intéressant de l'étendre à l'ensemble des agents immobiliers et de réaliser un nouveau testing pour vérifier s'il a été suivi d'effets. Cependant, si la situation n'évolue pas, le volet des sanctions devra être mis en œuvre.

(*Assentiment de Mme Fremault*)

Vous rappeliez qu'un tiers des agents acceptent de discriminer. Nous avons eu le même débat en Commission des affaires économiques dans le cadre du travail intérimaire. Il faut rappeler, notamment à travers le travail de sensibilisation, que la discrimination n'est pas l'expression d'une opinion, mais un délit.

Dans quel délai les trois mesures annoncées seront-elles mises en œuvre et à quel moment procéderez-vous à leur évaluation ?

C'est également une façon d'objectiver les

**Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).**- *De bewustmakingscampagne start waarschijnlijk bij het begin van de herfst. De doelgerichte opleidingen in samenwerking met Unia volgen in 2018. Daarna volgen de testen, maar een precieze planning kan ik daar niet voor geven, want dan is het verrassingseffect weg.*

*Tijdens de hoorzitting moet u zeker informatie vragen over zowel bewustmaking en opleiding als repressie. Het is ook interessant om te bekijken hoe andere Europese steden tegen discriminatie optreden. Het zou positief zijn als de commissie een goede resolutie kan opstellen.*

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

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- De test schetst een zeer duidelijk, maar genuanceerd beeld van de situatie. Enerzijds is er zeer veel discriminatie, anderzijds blijkt die niet in hoofdzaak gebaseerd op etnische oorsprong, maar op de inkomsten. Misschien is dat hoopgevend. Eigenlijk is het echte probleem de betaalbaarheid van de woningen en niet zozeer etnische discriminatie. Dat lijkt me minder dramatisch.

Discriminatie blijft hoe dan ook een zeer groot probleem. Het is goed dat er testen uitgevoerd worden en het is positief dat er werk wordt gemaakt van bewustmaking.

U verwees naar een budget voor de affichecampagne. Het is me niet helemaal duidelijk wat u kunt bereiken met 10.000 euro. Dat lijkt me nogal weinig. Hoeveel vastgoedkantoren kunt u daarmee bereiken? Opleiding is belangrijker. Het is dan ook een logische keuze om daar meer geld aan te besteden. Het is ook heel belangrijk dat de test opnieuw uitgevoerd wordt.

différentes discriminations, même si toute discrimination est une discrimination de trop.

Je suis évidemment d'accord avec vous pour organiser des auditions de l'équipe de Gand. Ce débat sera intéressant.

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Je vous encourage à le demander. La campagne sera probablement lancée au début de l'automne. Les formations avec Unia devraient débuter en 2018. Elles devront être bien ciblées. Les tests auraient alors lieu dans la foulée, mais je ne peux être plus précise : il faut ménager l'effet de surprise.

Si vous procédez à des auditions, veillez à tenir compte du volet relatif à la sensibilisation et à la formation, ainsi que du volet relatif à la répression pour bien creuser la question. Il serait aussi intéressant de voir ce que font d'autres villes, même si notre initiative est une première en Europe. Si la commission a la capacité de rédiger une bonne résolution, qui donne des orientations très claires sur cette question, cela me convient parfaitement.

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

**M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- *Le test livre une image très claire, mais nuancée de la situation. D'une part, la discrimination est très importante ; d'autre part, elle n'est pas principalement fondée sur l'origine ethnique, mais sur les revenus. On peut peut-être y voir une lueur d'espoir. Quoi qu'il en soit, il est heureux que des tests soient menés et que l'on s'attelle à la sensibilisation.*

*Vous avez évoqué un budget de 10.000 euros pour la campagne d'affichage. C'est peu. Combien d'agences immobilières toucherez-vous avec ce budget ? La formation est plus importante et le choix d'y consacrer plus d'argent est logique.*

*Groen préférerait cependant que vous passiez plus rapidement à une autre phase, sans qu'il s'agisse nécessairement de sanctions. Il y a une zone grise entre la sensibilisation et la sanction. À Gand, par exemple, la première étape a toujours été le dialogue. Je trouve cette approche très intéressante.*

Groen zou wel liever zien dat u sneller overgaat naar een volgende fase. Dat hoeft niet noodzakelijk om sancties te gaan. Het beginpunt is bewustmaking. Een sanctie komt pas op het einde. Daartussen bevindt zich nog een grijze zone. De situatie is niet zwart-wit.

In Gent werden bijvoorbeeld niet altijd meteen boetes opgelegd wanneer discriminatie werd vastgesteld. De eerste stap was altijd een dialoog. Ik denk dat dat een zeer interessante aanpak is. Die dialoog hoeft niet systematisch te worden gevoerd, maar af en toe moet het wel mogelijk zijn. Dat zou nuttig kunnen zijn om verandering tot stand te brengen. We hoeven niet altijd meteen aan boetes te denken.

We zouden graag vooruitgang zien op dat gebied. Ik bedoel meer bepaald het onderdeel dat een concretere invulling krijgt dan louter bewustmaking. We vinden het discriminatieprobleem zo groot, dat er sneller tot meer actie moet worden overgegaan.

**De voorzitter.**- Ik neem opnieuw het woord in eigen naam.

**De heer Fouad Ahidar** (*in het Frans*).- *Het is nuttig om te onderzoeken hoe bedrijven reageren die meerdere gebouwen bezitten, maar de meeste woningen worden verhuurd door kleine eigenaars.*

*Het is voorts een mythe dat het enkel om personen uit Noord- of sub-Saharaans Afrika gaat die door blanke eigenaars worden gediscrimineerd. Ik heb een Togolese huurder die verbaasd was dat ik hem een appartement wilde verhuren, want tot nu toe had geen enkele Noord-Afrikaan hem een woning willen verhuren.*

*Wij moeten alle gevallen van discriminatie bestrijden. Ik ben benieuwd of de studie daar aandacht voor heeft, want ik stel vast dat er heel wat racisme is.*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (*in het Frans*).- *Het loont de moeite om die vraag aan de onderzoekers te stellen.*

*Nous aimerais voir des avancées dans ce domaine, au-delà de la sensibilisation.*

**M. le président.**- Je vais à nouveau intervenir en mon nom propre.

**M. Fouad Ahidar.**- Il est positif de scruter les comportements des entreprises qui détiennent plusieurs immeubles, mais il ne faut pas oublier que la majorité du parc immobilier disponible sur le marché est détenue par de petits propriétaires. Et c'est là que se pose le problème.

Je ne voudrais pas que l'on s'inscrive dans une logique de discrimination dans laquelle ce sont uniquement des personnes nord-africaines ou d'origine sub-saharienne qui sont discriminées par des personnes de race blanche. J'ai un locataire togolais. Il a été étonné que je lui loue l'appartement qu'il occupe car auparavant, aucun arabe n'avait accepté de lui louer un bien.

Nous voulons lutter contre toute forme de discrimination. Attendons la présentation de l'Université de Gand, mais quand je vois le racisme qui existe...

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Cela vaudra la peine de poser la question aux chercheurs.

**De voorzitter.**- *Er zijn heel wat vreemdelingen die weigeren om een woning aan een andere vreemdeling te verhuren. Zo is er heel wat discriminatie van Noord-Afrikaanse eigenaars ten opzichte van personen uit sub-Saharaans Afrika. Het is dus belangrijk om ook enquêtes te houden bij eigenaars van buitenlandse origine.*

**M. le président.**- On serait étonné par le nombre de gens d'origine étrangère qui refusent de louer un bien à un étranger. Comme je le dis souvent, ils étaient élèves et sont devenus les mauvais maîtres. Ils ont subi les discriminations et ce sont les premiers à discriminer par la suite.

Si vous saviez le nombre de gens de mon entourage devenus propriétaires qui me demandent pourquoi je loue à des personnes de race noire ! Et ces gens sont marocains, algériens, tunisiens. C'est scandaleux !

Il faut donc bien veiller à s'attaquer à toutes les discriminations. Ce n'est pas parce que quelqu'un est marocain qu'il ne développe pas d'attitudes discriminatoires, bien au contraire. On serait étonné par l'agressivité de certains par rapport à une partie de la population, et vice-versa. La discrimination peut toucher des Turcs ou des Marocains, mais, par rapport à la communauté africaine noire, il y a un vrai problème. Mes amis me le répètent régulièrement. Je voudrais donc que, quand on mène des enquêtes, on interroge aussi les propriétaires d'origine étrangère.

**De voorzitter.**- Mevrouw El Yousfi heeft het woord.

**Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)** (*in het Frans*).- *Naast de bewustmakingsacties en de sanctiemaatregelen is het belangrijk om de verenigingen te steunen.*

*Wanneer eigenaars OCMW-klanten weigeren, wat heel vaak gebeurt, treden de verenigingen als tussenpersoon op en trachten zij de eigenaars ervan te overtuigen dat het ook mogelijk is om hun woning aan die personen te verhuren.*

*De problematiek van de discriminatie op de huisvestingsmarkt moet op verschillende niveaus worden aangepakt, en niet enkel door minister Fremault. De verenigingen, die mensen helpen met hun zoektocht naar een woning en trachten de vooroordelen van de eigenaars te bestrijden, dragen eveneens bij tot een mentaliteitswijziging op het terrein.*

**M. le président.**- La parole est à Mme El Yousfi.

**Mme Nadia El Yousfi (PS).**- M. Verstraete signale à juste titre que la zone intermédiaire entre la sensibilisation et la sanction est très importante. C'est sur celle-ci que doit porter le travail de soutien aux associations.

Lorsque des personnes dépendant du CPAS sont refusées par les propriétaires, ce qui est extrêmement fréquent, les associations interviennent comme intermédiaires pour convaincre les propriétaires de la solvabilité de ces candidats locataires.

Un important travail de médiation doit être effectué à ce niveau, qui permet à certains propriétaires de prendre conscience et d'admettre que cette location est possible.

Les réponses à apporter à cette problématique de la discrimination au logement se situent à différents niveaux, et pas uniquement au niveau de la ministre Fremault. Le travail des associations, qui accompagnent les personnes dans leur

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Ik steun het voorstel van de minister om een hoorzitting te organiseren.

**De voorzitter.**- Ik ben blij dat u het voorstel steunt. We zullen het bespreken.

- *De incidenten zijn gesloten.*

#### INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

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

betreffende "de überisering van de huurmarkt in Brussel".

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

**Mevrouw Caroline Désir (PS)** (*in het Frans*).- *Duizenden Brusselaars zijn op zoek naar een fatsoenlijke en betaalbare woning. Door de aanhoudende huisvestingscrisis ontstaan er alternatieve woonvormen, zoals cohousing en groepswoningen, maar ook tijdelijke bewoningen.*

*Op die markt van tijdelijke bewoningen vinden we een reeks bedrijven terug die geen sociaal oogmerk nastreven, maar winst willen maken.*

*De Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV) trok in 2009 al aan de alarmbel. Zij vermeldde in haar rapport dat handelsondernemingen zoals Lancelot en Interim Vastgoedbeheer de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) contacteren om hun diensten aan te bieden.*

*In een recent artikel van L'Obs stond te lezen dat we afstevenen op een zogenaamde 'überisering' van de huurmarkt in Europa, maar eigenlijk is die*

recherche de logement et combattent les préjugés des propriétaires, participe également à un changement de mentalité sur le terrain.

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** (*en néerlandais*).- *Je soutiens la proposition de la ministre d'organiser une audition.*

**M. le président.**- Je suis heureux que vous la souteniez. Nous en discuterons.

- *Les incidents sont clos.*

#### INTERPELLATION DE MME CAROLINE DÉSIR

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

concernant "l'ubérisation du marché locatif à Bruxelles".

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

**Mme Caroline Désir (PS).**- Des milliers de Bruxellois sont à la recherche d'un logement décent et abordable. Ce phénomène n'est pas nouveau puisque cela fait plus de dix ans que nous connaissons une crise du logement qui ne cesse de s'accentuer. Cela a eu pour conséquence notamment le développement des formes de logement alternatif : colocation, habitat groupé, mais aussi des occupations temporaires.

Aujourd'hui, sur ce marché bien spécifique de l'occupation temporaire, on retrouve une série de firmes qui ne poursuivent pas un objectif social mais bien commercial.

En 2009, la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Fébul) tirait déjà la sonnette d'alarme sur ce phénomène en indiquant dans un rapport que "des firmes commerciales, telles que Lancelot et Interim Vastgoedbeheer contactent des sociétés immobilières de service public (SISP) pour proposer leurs services". Ces firmes agissaient

*überisering al enkele jaren aan de gang.*

*In het artikel wordt het voorbeeld aangehaald van het bedrijf Camelot, dat tijdelijk leegstaande panden beheert. De eigenaars geven hun pand in beheer aan het bedrijf, dat het tijdelijk aan een goedkope prijs verhuurt, maar wel onder bepaalde voorwaarden (geen kinderen, geen bezoek van meer dan twee personen, niet langer weggaan dan drie dagen enzovoort). Volgens het artikel houdt Camelot een exemplaar van de sleutels en is het bedrijf gemachtigd om de woning te controleren, ongeacht of de huurder aanwezig is.*

*Die praktijken zijn bijzonder opdringerig. Een dergelijke commercialisering van bestaanszekerheid onder het mom van een goed beheer van de woningen is onaanvaardbaar.*

*Die bedrijven jagen enkel winst na en begeleiden hun huurders niet, terwijl dat cruciaal is als het om kwetsbare personen gaat.*

*Dergelijke nieuwe vormen van zogenaamd 'solidaire' economie moeten van nabij worden gevolgd, vooral omdat een fatsoenlijke woning een fundamenteel recht is.*

*Zijn er in Brussel privébedrijven die tijdelijke woningen verhuren?*

*Heeft het gewest contact gehad met die bedrijven? Onder welke voorwaarden worden de woningen verhuurd?*

*Vreest u voor een überisering van de huurmarkt in ons gewest, zoals we in Nederland en Frankrijk zien?*

*Wat doet het gewest om de eigenaars ertoe aan te sporen om niet voor die privébedrijven te kiezen, maar eerder voor een sociaal verhuurkantoor (SVK)?*

*Als die markt groeit, moeten wij dan geen regeling voor overeenkomsten inzake tijdelijke bewoning uitwerken?*

d'ailleurs également sur le marché privé bruxellois.

Dans un article récent de L'Obs, on pouvait lire la crainte de voir arriver une ubérisation du marché locatif en Europe. En réalité, cette ubérisation aurait déjà commencé depuis quelques années.

L'article met en évidence la société Camelot qui se présente comme un gestionnaire de biens immobiliers temporairement vacants. Les propriétaires confient ainsi leur bien à la société qui, ensuite, le met en location temporairement à moindre coût, sous certaines conditions. Ces conditions, qui relèvent plutôt d'interdictions, sont quelques peu interpellantes (pas d'enfants, ne pas inviter plus de deux personnes, ne pas partir plus de trois jours, etc.). Par ailleurs, l'article indique que la société Camelot détient un double des clés et s'autorise à procéder au contrôle du logement, que le locataire soit présent ou non.

Ces pratiques sont intrusives et suscitent de nombreuses questions. Une telle marchandisation de la précarité ne peut pas mener à tout se permettre, sous couvert d'une bonne gestion des espaces.

Ces sociétés poursuivent un objectif purement mercantile et ne prévoient aucun accompagnement social des locataires, ce qui est pourtant primordial pour des publics fragilisés.

De manière générale, ces nouvelles formes et plates-formes d'économie soi-disant "solidaire" semblent assez sournoises. Elles sont à surveiller de très près, surtout lorsqu'il s'agit de logement décent qui est, je le rappelle, un droit fondamental.

Disposez-vous d'informations sur des sociétés privées qui feraient de l'occupation temporaire à Bruxelles ?

La Région a-t-elle eu des contacts avec certaines de ces sociétés ? Si oui, des logements ont-ils été mis à disposition pour la location et à quelles conditions ?

Craignez-vous ce type d'ubérisation du marché locatif dans notre Région, comme c'est le cas aux Pays-Bas et en France ?

Quels efforts supplémentaires la Région déploie-t-

*Besprekking*

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

**Mevrouw Khadija Zamouri (Open Vld).**- Ik dank mevrouw Désir om de aandacht op dit thema te vestigen. Ik zeg duidelijk 'thema', en niet 'problematiek'.

Op de radio hoorde ik dat er websites bestaan die je in staat stellen allerlei gebruiksvoorwerpen te delen, zoals een boormachine of een grasmaaier. Je kunt er een kleine vergoeding voor vragen. Het is niet langer interessant om zaken aan te kopen die je maar vijf keer per jaar gebruikt. We evolueren meer en meer naar een deeleconomie: dat is de toekomst.

Je kunt niet alles controleren in de maatschappij. De trend doet zich trouwens in zeer veel domeinen voor. Delen is ook geen nieuw economisch model. Het feit dat er nieuwe platformen ontstaan die de deeleconomie vormgeven, is wel nieuw.

Zo gebeurt het vaak dat studenten die voor hun Erasmusprogramma tijdelijk naar het buitenland vertrekken, hun studentenkamer aan andere studenten doorverhuren. Onderverhuren is ook een vorm van delen.

Hoe moet je het fenomeen definiëren? Ik weet niet of die vraag opportuun is. We kunnen moeilijk alles definiëren en in een bepaalde categorie onderbrengen.

Mensen kunnen bepaalde voorwerpen delen aan de hand van een georganiseerd platform. Daar is niets mis mee. Het is eigen aan een ondernemingsgezinde samenleving dat er bedrijven ontstaan die de deeleconomie als zakenmodel gebruiken.

elle pour attirer les propriétaires privés, afin qu'ils ne se tournent pas vers ces firmes, mais plutôt vers les agences immobilières sociales (AIS), par exemple ?

Enfin, si ce type de marché devait se développer, une réflexion est-elle menée pour formaliser les baux qui en découleraient ?

*Discussion*

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

**Mme Khadija Zamouri (Open Vld) (en néerlandais).**- *Je remercie Mme Désir pour avoir abordé ce sujet que je ne qualiferais pas de problématique.*

*J'ai appris par la radio l'existence de ces sites qui permettent de partager toutes sortes de choses, du petit matériel, contre un prix dérisoire. Il n'est plus nécessaire aujourd'hui d'acquérir des objets que nous n'utiliserons que sporadiquement.*

*Nous évoluons de plus en plus vers une économie de partage. Cette tendance se profile dans tous les domaines. Ce n'est pas le partage en soi qui est une nouveauté mais bien l'émergence de ces plates-formes qui permettent le partage.*

*Il n'est pas opportun de définir le phénomène. Le fait que des sociétés recourent à ces plates-formes avec un objectif commercial reflète plutôt le dynamisme de la société.*

*Nous devons surtout espérer que ce soient des acteurs locaux qui inaugurent la découverte et le développement du marché local. Un nouveau dynamisme économique apparaît, il offre des opportunités et nous permet de gérer au mieux notre temps, nos services, nos biens et même nos logements.*

*Nous devons suivre étroitement l'évolution de ce nouveau marché, au niveau du logement et ailleurs, et éventuellement prévoir une réglementation adaptée. Il ne s'agit pas de freiner cette évolution mais bien d'éviter toute forme d'abus.*

*Le marché alternatif et complémentaire de la*

We moeten vooral hopen dat er plaatselijke spelers zijn die de lokale markt eerst ontdekken en ontwikkelen. Als ik de term 'uberisation' hoor vallen, zie ik in eerste instantie geen gevaren, maar wel mogelijkheden voor mensen. Er komt een nieuwe economische dynamiek op gang, die ons in staat stelt onze tijd, diensten en goederen en zelfs woningen te optimaliseren.

Ik ben het eens met mevrouw Désir dat we de nieuwe trend nauwgezet moeten volgen, of hij zich nu voordoet op het gebied van huisvesting of op andere gebieden. We moeten nagaan in welke richting hij evolueert en indien nodig de wetgeving aanpassen. De politieke verantwoordelijken moeten erop toezien dat de zaken niet ontsporen. Het is niet de bedoeling de trend af te remmen, maar we moeten wel mogelijke misbruiken tegengaan.

Op het vlak van huisvesting is er duidelijk een parallelle, complementaire markt ontstaan die vooral op korte verblijven voor een welbepaald publiek gericht is. Die markt biedt een meerwaarde.

Net als mevrouw Désir wil ik weten of het Brussels Gewest over informatie beschikt inzake het aantal, de aard en de prijs van de woningen die in Brussel op die manier worden verhuurd. Ik stel voor om het fenomeen eerst in kaart te brengen alvorens het te beoordelen of te veroordelen.

**De voorzitter (in het Frans).** - *Ik werd persoonlijk benaderd door het bedrijf Camelot, dat mij voorstelde een leegstaand pand voor mij te beheren. Zo kan ik vermijden dat er krakers in komen of dat ik een administratieve boete krijg. Bovendien ontvang ik een maandelijks bedrag dat de kosten dekt.*

*Wat Camelot biedt, is interessant voor wie acht maanden tot een jaar moet wachten op een bouwvergunning of nog even moet wachten voor hij voldoende geld heeft om werken uit te voeren.*

*Het bedrijf heeft geen sociaal doel, maar het biedt de eigenaars wel een rente en beschermt hen tegen boetes en krakers.*

*location propose surtout des occupations courtes à des publics spécifiques.*

*Le gouvernement a-t-il connaissance du nombre, du type et du prix des logements proposés dans ce cadre ? Il importe de dresser un état des lieux de la situation avant de porter un jugement ou de condamner la situation.*

**M. le président.** - J'ai été personnellement contacté par la société Camelot, qui m'a proposé de gérer un immeuble vacant qui m'appartient, pour éviter les squatteurs, échapper à l'amende administrative pour logement inoccupé et recevoir un montant tous les mois, couvrant les frais du bâtiment. Un loyer de 225 euros m'était proposé, pour un espace de 450m<sup>2</sup>.

C'est effectivement une option intéressante lorsqu'il faut attendre huit mois à un an avant d'obtenir un permis ou rassembler des fonds pour effectuer des travaux dans un bâtiment.

Cette société n'a évidemment pas une finalité sociale, mais elle garantit une rente aux propriétaires, les protège de l'amende administrative et d'une occupation non désirée.

**Mevrouw Caroline Désir (PS)** (*in het Frans*).- *Ik zeg niet dat tijdelijke bewoning zinloos is.*

**De voorzitter** (*in het Frans*).- *Het voorstel is in elk geval aanlokkelijk.*

**Mevrouw Caroline Désir (PS)** (*in het Frans*).- *Dat soort formules is nuttig, maar ze moeten worden omkaderd.*

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

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (*in het Frans*).- *Tijdelijke bewoning van openbare of private gebouwen is niet nieuw, wel de door u aangeklaagde commercialisering ervan.*

*Buiten Camelot kent Brussel Huisvesting geen commerciële bedrijven die zich met tijdelijke bewoning bezighouden.*

*Er bestaan wel een aantal verenigingen die projecten met een sociaal of cultureel doel in tijdelijk leegstaande panden organiseren. Sommige daarvan krijgen gewestsubsidies.*

*U mag de projecten van die verenigingen niet verwarren met wat bedrijven als Camelot doen. Ik heb geen gegevens over het aantal woningen dat tijdelijk bewoond is, aangezien een deel van die panden privewoningen zijn en niet worden gesubsidieerd.*

*Ik kreeg van Brussel Huisvesting, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en het Woningfonds geen bericht dat ze zouden zijn benaderd door een commercieel bedrijf in verband met de tijdelijke bewoning van openbare woningen. Er zijn wel tijdelijke afspraken met verenigingen. Ik vrees voorlopig dan ook niet voor een urbanisering in Brussel.*

*Uit de gegevens op de website van Camelot leid ik af dat de activiteiten van het bedrijf in Brussel zeer beperkt zijn. Het biedt momenteel alleen woongelegenheid aan in een oud kantoorgebouw in Elsene. De advertentie is bovendien niet erg duidelijk, aangezien er zowel werk- als woonruimte wordt aangeboden.*

*Ik vrees momenteel niet voor een sterke toename*

**Mme Caroline Désir (PS)**.- Je n'ai pas dit que ces occupations temporaires n'avaient aucun sens.

**M. le président**.- La proposition est, en tout cas, alléchante.

**Mme Caroline Désir (PS)**.- Les formules de ce type ont leur utilité, mais elles doivent être encadrées.

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

**Mme Céline Fremault, ministre**.- L'occupation temporaire de logements publics et privés vides n'est pas neuve. Ce qui l'est probablement, c'est la commercialisation de celle-ci sous la forme que vous dénoncez.

Exception faite de Camelot, que vous citez, Bruxelles Logement me dit ne pas avoir connaissance, à Bruxelles, d'autres sociétés commerciales actives dans le domaine de l'occupation temporaire.

Au-delà de cette société commerciale, diverses asbl, dont la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Fébul) ou l'asbl Communa, sont connues pour monter des projets citoyens à finalité sociale et culturelle d'occupation temporaire d'immeubles vides. Certaines bénéficient de subsides régionaux, comme la Fébul, qui reçoit une subvention annuelle de 93.000 euros pour initier et accompagner des projets d'occupation précaire.

Il ne faut cependant pas faire d'amalgames entre les projets portés par ces associations et ceux de sociétés commerciales telles que Camelot. Nous ne disposons pas de données concernant le nombre de logements mis en occupation temporaire, dans la mesure où un certain nombre de ces occupations concernent des logements privés et ne sont pas le fait d'acteurs subventionnés. En réponse à votre prochaine question, je reviendrai plus en détail sur l'occupation précaire des logements publics.

Ni Bruxelles Logement, ni la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), ni le Fonds du logement ne m'ont signalé avoir été sollicités par une société commerciale pour

*van dergelijke praktijken, maar dat neemt niet weg dat we waakzaam moeten zijn. Dergelijke bedrijven moeten immers bepaalde regels op het vlak van huisvesting, stedenbouw en burgerlijk recht naleven.*

*Ook wanneer een pand heimelijk wordt verhuurd, moet het aan de normen uit de Brusselse Huisvestingscode beantwoorden.*

*De verhuurder is verplicht om de huurder het verhuurde goed ter beschikking te stellen. Dat goed moet overeenstemmen met het contract en geschikt zijn voor het gebruik waarvoor het wordt verhuurd. Ik kan mij niet voorstellen dat een kantoor geschikt is om als woning te verhuren.*

*Bovendien gelden de stedenbouwkundige regels. Alle wettelijke bepalingen in verband met de ruimtelijke ordening vallen onder de openbare orde, met inbegrip van de stedenbouwkundige bestemming van het pand. Een huurcontract dat tegen de openbare orde ingaat, wordt dan ook als nietig beschouwd. In bepaalde gevallen vallen die woningen onder de wetgeving op het toeristische logies.*

*Bepaalde praktijken die u aanhaalt, lijken mij niet wettelijk. Het feit dat het genoemde bedrijf op elk ogenblik bij de bewoner binnen kan, is onaanvaardbaar. Dat ruikt naar misbruik en gaat in tegen de door de grondwet gewaarborgde onschendbaarheid van de woning. De bewoner kan de toegang weigeren. Wanneer het om misbruik gaat van personen die zich in een kwetsbare situatie bevinden, is dat een strafbaar feit. Er staan straffen tot drie jaar gevangenis en een boete van 25.000 euro op.*

*Ik blijf waakzaam en vraag mijn medewerkers de situatie te volgen. Op dit ogenblik beschikken we over voldoende middelen om op te treden bij misbruik. Ik plan dan ook geen striktere omkadering van dergelijke tijdelijke bewoning. De BGHM stelde een standaardovereenkomst op voor het gebruik van leegstaande sociale woningen.*

*Brussel Huisvesting spoort leegstaande woningen op en gaat op zoek naar sociale oplossingen. Het agentschap bestraft inbreuken en stuurt eigenaars van leegstaande woningen naar sociale verhuurkantoren (SVK). Als een eigenaar zich in een sociaal moeilijke situatie bevindt, biedt de*

l'occupation temporaire de logements publics. Par contre, des contacts existent ponctuellement avec des associations. À ce stade, je ne crains pas de phénomène comme vous le décrivez pour la France et les Pays-Bas.

Le site internet de la société Camelot indique que les activités de celle-ci sont extrêmement limitées en Belgique et à Bruxelles. Seul un ancien immeuble de bureaux, situé dans le quartier du cimetière d'Ixelles, est actuellement proposé sur ce site. L'annonce est en outre peu claire, puisqu'elle fait tantôt mention d'espaces de travail, tantôt d'espaces de vie.

Si je ne crains pas, pour le moment, une explosion de ce type de pratiques, cela ne signifie toutefois pas qu'il ne faut pas y rester attentif. Un certain nombre de règles doivent être respectées, en particulier en droit du logement, de l'urbanisme ou en droit civil.

Quant aux baux déguisés, il convient de respecter les normes du Code bruxellois du logement en termes de salubrité, de sécurité, d'équipement, d'obligations liées au droit du bail et d'obligations d'affichage et d'information.

Rappelons, par ailleurs, que le bailleur a l'obligation de délivrer au locataire la chose louée. La chose délivrée doit être conforme à l'objet du contrat et, partant, en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. Il me paraît peu probable que la mise en location d'un bureau en vue d'y loger un locataire puisse satisfaire à cette obligation.

N'oublions pas que les règles d'urbanisme s'appliquent également. Toutes les dispositions légales relatives à l'aménagement du territoire sont d'ordre public. Il en va ainsi, notamment, de l'affection urbanistique du bien. Un contrat de bail contraire à l'ordre public est ainsi frappé de nullité absolue sur la base des articles 1131 et 1133 du Code civil. Dans certains cas, ces logements pourraient tomber sous le coup de la réglementation relative à l'hébergement touristique, comme les hébergements Airbnb, ce qui permet d'avoir un certain contrôle.

Vous évoquez, par ailleurs, des pratiques qui ne me semblent pas légales, telles que le fait de pouvoir pénétrer n'importe quand chez l'occupant.

*maatschappelijk werker van Brussel Huisvesting ondersteuning.*

*In 2016 startte ik met een actie om eigenaars van leegstaande verdiepingen boven winkels te stimuleren om via een SVK te verhuren. De operationele fase gaat midden juli in. Dan moeten de projectvoorstellen in het kader van de projectoproep zijn ingediend.*

*De Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) voert jaarlijks een promotiecampagne. Die werpt vruchten af, want het aantal door SVK's verhuurde panden blijft toenemen.*

*We moeten in elk geval waakzaam blijven, zodat we ons niet laten verrassen door de komst van meerdere commerciële bedrijven die leegstaande panden verhuren voor tijdelijke bewoning.*

À mon sens, une telle pratique est abusive et contraire à la protection du domicile garanti par la Constitution. Le locataire serait en droit de la refuser. Lorsqu'il s'agit d'un abus d'une situation de vulnérabilité, je me permets de souligner qu'il s'agit d'une infraction pénale (article 433décies du Code pénal) punissable d'une peine pouvant aller jusqu'à trois ans de prison et 25.000 euros d'amende.

Je reste donc vigilante. Mon administration surveille l'évolution de la situation. À ce stade, les instruments dont nous disposons semblent suffisants pour agir en cas d'abus. Par conséquent, l'encadrement plus strict des occupations à titre précaire n'est, à ce jour, pas prévu. Rappelons qu'en ce qui concerne l'occupation de logements sociaux vides, une convention type a été rédigée par la SLRB.

Enfin, Bruxelles Logement est actif dans la détection des immeubles de logement vides et dans la recherche de solutions à finalité sociale. Parallèlement au processus de poursuite des infractions, la cellule dédiée aux logements inoccupés dirige les propriétaires vers les agences immobilières sociales (AIS). Si les propriétaires sont dans une situation sociale difficile, l'assistante sociale de la cellule leur apporte son aide.

J'ai lancé, en 2016, une opération de mobilisation des étages vides au-dessus des commerces au profit des AIS. La phase opérationnelle arrivera mi-juillet, avec le dépôt des projets qui pourront être sélectionnés dans le cadre de l'appel à projets.

La Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) réalise également annuellement des campagnes promotionnelles. Ces actions portent leurs fruits, puisque le parc des AIS ne cesse d'augmenter de manière significative.

Pour conclure, je pense qu'il faut être vigilant. Votre interpellation est, pour moi, une première du genre.

Comme M. Ahidar l'a expliqué, certaines personnes peuvent déclencher. Il faut y être attentif, tout comme aux outils et supports développés, afin de réagir si nous devions constater que ce type d'activité s'étend, avec l'arrivée d'autres sociétés. Nous n'avons, jusqu'ici,

que connaissance d'un bien, présentant des bureaux ou du logement - ce n'est pas très clairement défini - au cimetière d'Ixelles. Ne perdons cependant pas de vue ce phénomène, car nous pourrions être confrontés, dans cinq ans, à une multiplication de ce type d'opérateurs.

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

**Mevrouw Caroline Désir (PS)** (*in het Frans*).- *Op de ontwikkeling van dit soort bedrijven via websites staat geen grens. De kans is dus groot dat dit fenomeen ook in België de wind in de zeilen krijgt. We moeten dus waakzaam zijn.*

*Houden uw diensten dergelijke online netwerken in de gaten? Hebt u al klachten over die praktijken ontvangen?*

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

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (*in het Frans*).- *De controles gebeuren meestal op grond van klachten. Tegenwoordig wordt heel veel informatie trouwens via sociale netwerken gedeeld. We moeten onze aanpak moderniseren.*

*Ik heb uw interpellatie doorgegeven aan de administratie om de aandacht op het probleem te vestigen.*

*- Het incident is gesloten.*

## MONDELINGE VRAGEN

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

### MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER EMMANUEL DE BOCK

AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT,  
MINISTER VAN DE BRUSSELSE  
HOOFDSTEDELIJKE REGERING,  
BELAST MET HUISVESTING,

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

**Mme Caroline Désir (PS).**- Même si, à ce stade-ci, on ne peut pas craindre que ce marché se développe comme dans des pays qui nous sont très proches, il faut cependant se dire qu'aujourd'hui, forcément, le développement de ce type de sociétés via des plates-formes sur internet n'a pas de frontières. Ce type de sociétés risque donc aussi de se multiplier en Belgique. Soyons donc tous très attentifs.

Vos services assurent-ils une sorte de veille sur internet ? Ou des plaintes attirent-elles votre attention ?

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

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Cela se déroule plutôt à la suite de plaintes. Ceci dit, aujourd'hui, tout circule via les réseaux sociaux. Il existe de nouvelles manières de procéder, et nous devons moderniser notre approche.

Votre interpellation a été transmise à l'administration et elle a le mérite d'attirer son attention sur le problème.

*- L'incident est clos.*

## QUESTIONS ORALES

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

### QUESTION ORALE DE M. EMMANUEL DE BOCK

À MME CÉLINE FREMAULT,  
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE  
LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE, CHARGÉE DU

**LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN ENERGIE,**

**betreffende "de verwezenlijking van woningen in de leegstaande stations".**

**De voorzitter.**- Bij afwezigheid van de indiener wordt de mondelinge vraag door de heer Michel Colson voorgelezen.

De heer Colson heeft het woord.

**De heer Michel Colson (DéFI) (in het Frans).**- *Er zijn meerdere treinstations in Brussel die de NMBS niet meer gebruikt en die eigenlijk maar verkommeren. Daarom overwegen sommige plaatselijke besturen om ze om te vormen tot woningen.*

*Dat klinkt misschien aardig, maar woningen bouwen op soms amper drie meter afstand van een spoor waar treinen met een snelheid van 80 km/uur voorbijraken, lijkt mij geen goed idee. Treinen veroorzaken sowieso al veel geluidsoverlast in Brussel.*

*U bent bevoegd voor zowel leefmilieu als huisvesting. Vindt u dan niet dat het een slechte zaak is om woningen te bouwen op net naast perrons waar de geluidsnormen en de voorschriften van de Brusselse Huisvestingscode niet met zekerheid nageleefd kunnen worden?*

*Het zal ook niet eenvoudig zijn om mensen te vinden die daar willen wonen, wat het beheer van dergelijke openbare projecten er niet gemakkelijker op maakt. Zou het daarom niet beter zijn om die stations om te vormen tot winkel- of kantoorruimte?*

*Bent u van plan om dergelijke projecten te bevorderen, te beperken of te aanvaarden, ook al kunnen de geluidsnormen en de bewoonbaarheid niet gegarandeerd worden?*

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

**LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE,**

**concernant "la création de logements dans les gares abandonnées".**

**M. le président.**- En l'absence de M. De Bock, la question orale est lue par M. Michel Colson.

La parole est à M. Colson.

**M. Michel Colson (DéFI).**- Plusieurs gares ont été fermées par la SNCB et sont littéralement laissées à l'abandon, de sorte que certains pouvoirs publics locaux envisagent de les réhabiliter et les transformer, notamment en y créant du logement.

Si l'idée peut paraître très sympathique, il n'en demeure pas moins qu'il est étonnant de prévoir un lieu d'habitat et de vie sur un quai de gare, à moins de 3 mètres parfois de trains qui roulent à 80km/h. Si l'on en croit Bruxelles Environnement, qui a réalisé, en 2006, des cartes relatives au bruit auquel les Bruxellois sont exposés, les trains génèrent des nuisances importantes, allant au-delà des 70dB le long des voies.

Dans ces conditions, et vu vos compétences tant en matière d'environnement que de logement, n'estimez-vous pas inopportun de créer des logements sur des quais de gare ou à proximité, n'offrant pas de conditions d'habitat conformes au Code bruxellois du logement et aux normes respectables d'exposition au bruit ?

Par ailleurs, vu que de tels projets ne seront que publics, ces logements ne trouveront pas facilement preneurs, vu leur exposition au bruit. Leur gestion future s'avérera d'autant plus difficile, compte tenu de cette dimension. C'est pourquoi il me semble plus opportun de leur donner une autre affectation, de type commerce ou bureaux.

Allez-vous favoriser, limiter ou accepter la faisabilité de tels projets n'offrant pas les garanties d'habitabilité et d'absence de nuisances sonores dépassant les seuils ?

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

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (*in het Frans*).- *Gezien de beperkte omvang en de stadsgewestelijke structuur van Brussel is de productie van nieuwe woningen een ware uitdaging en moeten we optimaal gebruikmaken van bestaande gebouwen.*

*Daarom wilde ik omschakelingsprojecten bevorderen met een besluit waarbij de Brusselse instanties subsidies kunnen verkrijgen om leegstaande gebouwen aan te kopen en tot huisvesting om te bouwen. Daarnaast is er ook nog de eerder vermelde projectoproep betreffende leegstaande verdiepingen boven handelszaken.*

*Bij voorbaat ben ik dus niet tegen het ombouwen van leegstaande stations en ook niet tegen de bouw van nieuwe woningen dicht bij de spoorweg, maar niet onder eender welke omstandigheden. Ik wil alleen maar projecten financieren die de levenskwaliteit van de bewoners garanderen.*

*Het lijkt me dan ook de beste werkwijze om elk project afzonderlijk te beoordelen op vlak van geluidsnormen en eventuele technische oplossingen zoals antigeluidsmuren enzovoort. Dat gebeurt enerzijds door de diensten van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en het Woningfonds, via een haalbaarheidsstudie voorafgaand aan de projecten, en anderzijds door de stedenbouwkundige ambtenaren voordat ze een stedenbouwkundige vergunning verlenen.*

*Hoe dan ook heeft de BGHM tot nu nog nooit de ombouw van leegstaande stations overwogen. Het is de eerste keer dat dat ter sprake komt, maar ik weet waar het vandaan komt.*

**Mme Céline Fremault, ministre**.- La création de nouveaux logements à Bruxelles est confrontée à une réalité tout à fait spécifique à notre ville-région que ne connaissent sans doute pas d'autres villes : l'enclavement dans des frontières rigides. L'optimisation du bâti existant constitue donc un enjeu de taille pour la Région. Nous sommes confrontés à une lutte des affectations qui va probablement s'amplifier.

Dans ce contexte, j'ai souhaité amplifier les opérations de reconversion. L'arrêté relatif à l'acquisition permet à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), aux sociétés immobilières de service public (SISP), communes et CPAS d'obtenir des subsides pour acquérir des bâtiments vides et les transformer en logements. Notons également l'appel à projets, dont j'ai parlé avec Mme Désir, pour reconvertir des étages vides au-dessus des commerces.

Je n'exclus donc pas, a priori, la reconversion d'anciennes gares en logements, ni même la construction de logements près de voies ferrées.

Cependant, la qualité de vie des habitants est primordiale. Je ne suis pas prête à financer la production de logements à n'importe quelle condition.

Il faut, selon moi, procéder de manière très pragmatique. Une analyse au cas par cas doit être réalisée, tenant compte, notamment, des nuisances sonores potentielles et des solutions techniques possibles (isolation, murs anti-bruit, cloisons, position et hauteur du bâtiment, etc.), car une gare n'est pas l'autre. Cette analyse est effectuée à différents niveaux :

- par les services de la SLRB et du Fonds du logement eux-mêmes à l'occasion des études de faisabilité qu'ils réalisent préalablement au lancement d'un projet ;

- par l'architecte ou un bureau spécialisé et l'administration de l'urbanisme, préalablement à la délivrance des permis, et principalement lors de la réalisation des rapports ou études d'incidences.

À ce jour, en tout cas, les réaffectations envisagées par la SLRB n'ont jamais concerné d'anciennes gares, mais plutôt des immeubles affectés aux bureaux ou à des activités

**De heer Michel Colson (DéFI) (in het Frans).-**  
*Betreft het dan een plaatselijk probleem?*

**Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).-** *Dat klopt. Het betreft een gemeentelijk initiatief waarvoor mijn advies nooit gevraagd werd. Het project in kwestie ziet er heel aantrekkelijk uit, maar ik wil geen projecten financieren zonder garanties betreffende de dagelijkse levenskwaliteit van de bewoners.*

*Dan is er ook nog de frequentie van de voorbijrijdende treinen en de geluidshinder die daaruit voortvloeit. Het station waar de heer De Bock het over heeft, is erg functioneel. Ik ga ervan uit dat de gemeente de nodige voorzorgsmaatregelen heeft getroffen betreffende het recht op een gezond leefmilieu.*

*Ik zal het dossier in elk geval aandachtig volgen.*

**De heer Michel Colson (DéFI) (in het Frans).-** *Waarom bekijkt de heer De Bock dit alleen vanuit een openbaar standpunt? Ik herinner mij nog een klein stationnetje in Bosvoorde dat de NMBS destijds bijna gratis van de hand deed. Aangezien het om een beschermd gebouw ging, nam de renovatie twintig jaar in beslag en dat was dan nog niet eens om er huisvesting van te maken, maar om er evenementen te organiseren.*

**Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).-** *De heer De Bock doelt op het station Ukkel-Kalevoet.*

**De heer Michel Colson (DéFI) (in het Frans).-** *Als u mij uw geschreven antwoord bezorgt, zal ik dat aan de heer De Bock doorgeven.*

*(Opmerkingen van mevrouw Fremault)*

économiques.

C'est la première fois que nous évoquons la question des gares. Je sais d'où elle vient.

**M. Michel Colson (DéFI).-** C'est un problème local ?

**Mme Céline Fremault, ministre.-** En effet. Il s'agit d'une initiative communale et je n'ai pas été sollicitée pour rendre un avis. Je pense qu'on ne peut financer la production de rénovations et de transformations sans garanties essentielles en termes de qualité de vie. Le projet est sympathique et peut-être même très esthétique, mais il faut s'assurer des conditions de viabilité au quotidien dans ce genre de configuration.

Se posent également les questions relatives à la fréquence des trains et aux nuisances sonores occasionnées par la ligne de chemin de fer. En l'occurrence, la gare visée par M. De Bock est une gare très fonctionnelle. J'imagine que la commune a pris ses précautions pour s'assurer du respect du droit à un environnement sain.

Je suivrai ce dossier avec attention.

**M. Michel Colson (DéFI).-** Pourquoi mon collègue De Bock n'envisage-t-il cette question que sous l'angle public ? J'ai le souvenir d'une petite gare à Boitsfort, que je connais bien, la gare Delvaux. Elle a été offerte il y a 25 ans par la SNCB pour un franc symbolique. Nous avons mis vingt ans à la restaurer, car le bâtiment est classé.

Elle n'est pas réaffectée en logement, hormis une conciergerie à l'étage, mais elle accueille diverses manifestations culturelles, artistiques, ou simplement festives. C'est déjà assez compliqué à gérer en matière de sécurité, même pour un simple anniversaire avec des enfants.

**Mme Céline Fremault, ministre.-** M. De Bock évoque, pour sa part, la gare de Calevoet.

**M. Michel Colson (DéFI).-** Si vous me transmettez la réponse écrite, je me ferai un plaisir de lui dire que j'ai accompli sa mission.

*(Remarques de Mme Fremault)*

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

## MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR

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

**betreffende "de overeenkomst van tijdelijk gebruik via de vzw's".**

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

**Mevrouw Caroline Désir (PS)** (*in het Frans*).- In 2013 heeft de Brusselse regering een wettelijk kader uitgewerkt voor de overeenkomsten van tijdelijke bewoning, waardoor openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) overeenkomsten kunnen sluiten om leegstaande woningen tijdelijk te verhuren. Aan die verhuring is evenwel de verplichting gekoppeld om de huurders te begeleiden. Die begeleiding is cruciaal, aangezien het vaak om kwetsbare personen gaat, zoals daklozen, gezinnen met schulden, jongeren, eenoudergezinnen of kunstenaars.

*Doe*l van die overeenkomsten is niet om tijdelijke bewoning te promoten als dé oplossing van de woningnood, maar om bepaalde gezinnen een noodoplossing te kunnen aanbieden.

Volgens *Le Soir* van 30 mei 2017 zou de vzw Communa, die in 2013 werd opgericht om leegstand te bestrijden via overeenkomsten van tijdelijke bewoning, momenteel vijftien gebouwen beheren in Brussel.

Het beleid van de vzw is gebaseerd op het win-winprincipe. De verhuurde woning trekt niet langer krakers of inbrekers aan en de vzw voert bepaalde renovatiewerken uit, waardoor het beheer eenvoudiger wordt voor de eigenaar.

De leegstaande panden worden overigens niet alleen voor tijdelijke bewoning gebruikt, maar ook voor kantoren, fietsherstelateliers, culturele evenementen enzovoort. De vzw creëert dus een

## QUESTION ORALE DE MME CAROLINE DÉSIR

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

**concernant "la convention d'occupation temporaire via les asbl".**

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

**Mme Caroline Désir (PS).**- En 2013, le gouvernement bruxellois a encadré les occupations temporaires par le biais de conventions qui permettent ainsi aux sociétés immobilières de service public (SISP) de signer des accords pour mettre à disposition certains logements vides. Ces conventions d'occupation temporaire requièrent cependant un accompagnement social des ménages. Cet accompagnement est important puisque, très souvent, ces logements sont occupés par des personnes ou des familles qui se retrouvent dans des situations sociales difficiles (sans-abri, ménages endettés, jeunes, familles monoparentales, artistes, etc.).

Rappelons aussi que le but de ces occupations temporaires n'est pas de promouvoir l'habitation précaire comme "la" solution à la crise du logement, mais plutôt d'apporter une réponse urgente et pragmatique à la détresse de nombreux ménages.

Nous avons pu lire dans la presse du 30 mai dernier (*Le Soir*) que l'asbl Communa, créée en 2013, dont la mission principale est de lutter contre les logements inoccupés par le biais de conventions d'occupation temporaire à Bruxelles, occuperait à ce jour 15 bâtiments répartis sur la Région de Bruxelles Capitale (Saint-Josse, Schaerbeek, Uccle, Molenbeek, Ville de Bruxelles, Ixelles et Forest).

Sa politique est basée sur le principe du gagnant-

*echte dynamiek in de wijk.*

*Tijdelijke bewoning kan ook een efficiënt instrument voor de overheid zijn om te vermijden dat overheidsgebouwen worden gekraakt. Ik weet uit persoonlijke ervaring hoe nuttig het kan zijn om in het kader van de wijkcontracten een beroep op dit soort vzw's te doen, zodat het gebouw wordt gebruikt tussen het tijdstip van aankoop door de overheid en de renovatie. Als zo'n gebouw blijft leegstaan, trekken er vaak krakers in en wordt het moeilijker om werken uit te voeren.*

*Krijgt de vzw Communa subsidies van het gewest? De vzw zegt dat ze verschillende overheidsgebouwen beheert. Zitten daar ook gebouwen van het gewest bij? Zijn er naast de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV) nog andere vzw's die zich met tijdelijke bewoning bezighouden? Ontvangen die vzw's gewestelijke subsidies? Welke begeleiding bieden die vzw's aan de huurders?*

gagnant avec le propriétaire du bien provenant du domaine privé ou public. Ainsi, le bien mis en location est sécurisé et certains travaux de rénovation y sont réalisés, ce qui permet au propriétaire d'alléger la gestion de son espace vacant.

Outre la création de logements temporaires, de nombreux projets citoyens ayant un impact sociétal y sont menés, tels que la mise en place de bureaux, des ateliers de réparation pour vélos, des événements culturels, etc. L'asbl crée donc une véritable dynamique en son sein et au sein du quartier.

Enfin, le recours à une occupation temporaire est un outil efficace pour les pouvoirs publics pour éviter les squats, par définition difficiles à maîtriser, dans les bâtiments publics en attente de travaux par exemple.

En me basant sur mon expérience personnelle, je peux vous dire qu'au niveau des contrats de quartier, c'est réellement important de pouvoir faire appel à ce type d'asbl pour occuper un bien entre le moment où les pouvoirs publics en font l'acquisition et celui où les projets sont menés. Les squats sont une réalité, les pouvoirs publics doivent y faire face en permanence. Dès qu'un bâtiment est vide, il est squatté. Dès qu'il est squatté, il est difficile d'y faire des travaux.

Cette asbl Communa bénéficie-t-elle de subsides régionaux pour mener à bien ses projets ? L'asbl indique que différents bâtiments publics sont pris en gestion ; parmi ceux-ci, des biens régionaux sont-ils concernés ? Combien recense-t-on aujourd'hui dans notre Région d'asbl subsidiées qui œuvrent, comme la Fébul, dans cette mission ? Vous avez cité la Fébul mais quelles sont les autres ? Disposez-vous d'informations relatives à l'accompagnement social des occupants et au suivi proposé par ces associations ?

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

**Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).-** De vzw Communa ontvangt geen rechtstreekse subsidies van het gewest.

*De vzw vroeg in 2014 een erkenning aan als vereniging voor integratie via huisvesting (VIH),*

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

**Mme Céline Fremault, ministre.-** De manière directe, l'asbl Communa ne bénéficie, à ce jour, d'aucun subside régional. En effet, l'association avait introduit en 2014 une demande d'agrément en tant qu'association œuvrant à l'insertion par le logement.

maar de administratie oordeelde dat de vereniging geen duurzame activiteit in dat domein kon aantonen. De aanvraag werd dan ook geweigerd. Voor zover ik weet, heeft de vereniging sindsdien geen nieuwe aanvraag ingediend.

De vzw Communa ontvangt wel indirecte steun via het Agentschap Tijdelijke Bewoning van de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV), dat door het gewest wordt gefinancierd.

Het Woningfonds heeft in 2016 drie overeenkomsten van tijdelijke bewoning gesloten: een overeenkomst met de vzw Solidarité Grands Froids voor een opslagplaats in Sint-Gillis die later tot woongebouw zou worden omgevormd, een overeenkomst met de vzw Communa voor twee woningen in een gebouw in Sint-Joost waarvoor een renovatieplan was opgesteld en een overeenkomst met de Huurdersvereniging van Sint-Gillis voor een eengezinswoning in Molenbeek.

De Brussels Huisvestingscode bepaalt dat de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) met het akkoord van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), overeenkomsten mogen sluiten voor precaire bewoning van woningen waarvoor een renovatie werd gepland en waarvan de bewoners maatschappelijk worden begeleid door een instantie die onafhankelijk is van de OVM, meer bepaald een OCMW of vzw.

De OVM's werken momenteel samen met de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen en Samenlevingsopbouw voor de overeenkomsten van tijdelijke bewoning.

Alle vzw's die erkend zijn als vereniging voor integratie via huisvesting komen in aanmerking voor die opdracht: de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen, Samenlevingsopbouw en de huurdersverenigingen van de Marollen en van Sint-Gillis. De Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen krijgt bovendien subsidies voor de oprichting van het gewestelijke agentschap voor tijdelijke bewoning.

Dat agentschap moet steun verlenen aan de bestaande projecten van verenigingen, steun verstrekken aan nieuwe projecten, juridische, technische en financiële bijstand ontwikkelen,

L'administration avait alors estimé que cette association n'avait pas fait preuve d'une activité durable par le passé, comme stipulé par l'arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale de 1992. Une notification mentionnant cette raison de refus a été envoyée à l'association qui, à ma connaissance, n'a pas réintroduit de demande par la suite.

De manière indirecte, la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Fébul), via l'Agence occupations temporaires financée par la Région, s'avère être un partenaire et un soutien privilégié de l'asbl Communa.

Concernant les informations sur les différents bâtiments publics régionaux actuellement en gestion dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire au niveau du Fonds du logement, celui-ci a conclu trois conventions d'occupation temporaire avec des asbl en 2016.

La première était relative à un entrepôt rue de Danemark à Saint-Gilles, devant à terme faire l'objet d'un projet de réhabilitation en logements. Cet entrepôt a été mis à la disposition de l'asbl Solidarité grands froids.

La deuxième était relative à deux logements au sein d'un immeuble à Saint-Josse, devant faire l'objet d'un programme de rénovation. Ils ont été mis à la disposition de l'asbl Communa.

La troisième était une convention relative à un immeuble unifamilial à Molenbeek, qui a été mis à la disposition de l'asbl Union des locataires de Saint-Gilles.

Au niveau de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et des SISP, le Code bruxellois du logement prévoit en son article 67, 8<sup>e</sup> que les SISP peuvent conclure, moyennant accord de la SRLB, des conventions d'occupation temporaire de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font l'objet d'un accompagnement social, assuré par un intervenant extérieur à la SISP. Cet intervenant peut être soit un CPAS, soit une asbl.

Les asbl qui sont actuellement partenaires de sociétés immobilières de service public dans le cadre de conventions d'occupations temporaires sont la Fédération bruxelloise de l'union pour le

*overeenkomsten met de OVM's en privé-eigenaars sluiten, samenwerken met de verenigingen aan de sociale begeleiding en netwerken en partnerschappen ontwikkelen.*

*Het zijn de verenigingen die belast zijn met de begeleiding van de huurders. De BGHM, de OVM's en het Woningfonds hebben geen direct contact met de huurders.*

*De OVM's geven de informatie die ze van de OCMW's en de vzw's ontvangen door aan de BGHM. Het gaat om de rapporten over het gebruik van de ruimten en de evaluatie van de bezetting in geval van een verlengingsaanvraag.*

*Uit die rapporten blijkt dat er geen probleem met de sociale begeleiding is. Er worden veel verlengingen van de overeenkomsten aangevraagd. Dat wijst erop dat tijdelijke bewoningen goed verlopen. Sommige huurders vinden nadien een woning op de privémarkt of een openbare woning.*

*Het agentschap moet steun verlenen aan de projecten van de verenigingen inzake tijdelijke bewoning. De versterking van de sociale begeleiding maakt deel uit van die opdracht.*

logement (Fébul) et Samenlevingsopbouw.

En matière d'occupations temporaires, toutes les asbl agréées en tant qu'association œuvrant à l'insertion par le logement (AIPL) sont habilitées à mener cette mission. C'est le cas des asbl Fébul, Samenlevingsopbouw, les Unions des locataires des Marolles et de Saint-Gilles. La Fébul reçoit également un subside régional spécifique pour mettre sur pied une agence pour occupations temporaires à dimension régionale.

Pour rappel, les missions de l'agence dédiée aux occupations temporaires sont les suivantes :

- soutien aux projets d'occupations temporaires, menées par des associations (projets existants) ;
- soutien méthodologique dans la mise en œuvre de nouveaux projets, mise en réseau d'acteurs de projets ;
- développement progressif d'un soutien juridique, technique et financier aux opérations d'occupations temporaires et précaires ;
- conclusion de conventions avec des SISP et des propriétaires privés, travail avec des associations en charge du suivi social ;
- développement de réseaux et de partenariats avec différents acteurs.

Concernant les informations relatives à l'accompagnement social des occupants de bâtiments faisant l'objet d'une convention, ce sont les associations signataires de la convention qui sont chargées d'assurer ledit accompagnement. Ni la SLRB, ni les SISP, ni le Fonds du logement n'ont de contact direct avec les occupants.

Dans le cas de la SLRB, c'est la SISP qui lui transmet les informations reçues du tiers extérieur, le CPAS ou l'asbl, à savoir les rapports sur l'utilisation des lieux et d'évaluation de l'occupation en cas de demande de prolongation.

Les différents rapports établis par les tiers extérieurs démontrent qu'aucun souci ne se pose en termes d'accompagnement social. Les nombreuses demandes de prolongation de conventions, formulées par les tiers extérieurs, laissent à penser que les différentes occupations

temporaires se déroulent dans de bonnes conditions. Il ressort de ces rapports que certains occupants ont retrouvé un logement, soit sur le marché privé, soit dans un logement public ou assimilé.

Enfin, et je terminerai en rappelant que l'une des missions de l'Agence dédiée aux occupations temporaires est de soutenir les différentes initiatives d'occupations temporaires menées par des associations. Le renforcement de l'accompagnement social de l'une ou l'autre de ces initiatives fait partie des domaines d'appui de cette mission.

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

**Mevrouw Caroline Désir (PS)** (*in het Frans*).- *U zegt dat de vzw Communa een erkenningsaanvraag heeft ingediend. Heeft ze die ondertussen gekregen?*

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

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (*in het Frans*).- *Nee, de vzw diende een aanvraag in in 2014, maar voldeed toen niet aan de voorwaarden. Sindsdien heeft ze het niet meer geprobeerd, wellicht door het partnerschap met de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV).*

**Mevrouw Caroline Désir (PS)** (*in het Frans*).- *Die verenigingen zijn betrouwbaar en leveren een belangrijke bijdrage, bijvoorbeeld aan de heropleving van wijken of om de leegstand van openbare gebouwen tegen te gaan.*

(*Opmerkingen van mevrouw Fremault*)

*Ze voldoen misschien niet aan alle voorwaarden, maar dan moeten we andere manieren bedenken om ze te ondersteunen.*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (*in het Frans*).- *Destijds voldeden ze niet aan de voorwaarden, maar nu wel.*

**Mevrouw Caroline Désir (PS)** (*in het Frans*).- *Reden te meer om hun ontwikkeling structureel te*

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

**Mme Caroline Désir (PS)**.- Vous avez dit que l'asbl Communa avait introduit une demande d'agrément en tant qu'association œuvrant pour l'insertion par le logement. Est-elle agréée ?

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

**Mme Céline Fremault, ministre**.- Non. Elle a introduit une demande en 2014, mais ne l'a pas renouvelée. À l'époque, elle ne répondait pas aux critères de l'arrêté en question. Par la suite, elle n'a plus jamais fait de nouvelle tentative, sans doute à cause de son partenariat avec la Fébul.

**Mme Caroline Désir (PS)**.- Ces associations jouent un rôle important, notamment pour permettre aux pouvoirs publics de faire face à une situation de vacance de leurs bâtiments publics. Elles jouent aussi un véritable rôle de dynamisation des quartiers. Ce sont des acteurs assez fiables, sur lesquels on peut compter.

(*Remarques de Mme Fremault*)

Ils ne rentrent peut-être pas dans les critères décidés. Il conviendrait de réfléchir au type de soutien à leur apporter.

**Mme Céline Fremault, ministre**.- Ils ne répondraient pas aux critères à l'époque, mais bien aujourd'hui.

**Mme Caroline Désir (PS)**.- Il serait intéressant qu'ils bénéficient d'un soutien structurel pour leur

ondersteunen.

- *Het incident is gesloten.*

## INTERPELLATIES

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

### INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

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

**betreffende "de nieuwe regeling inzake huurwaarborg".**

### TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE,

**betreffende "een nieuw stelsel van huurwaarborg".**

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

**De heer Alain Maron (Ecolo)** (*in het Frans*).- *Ik pas mijn interpellatie aan op basis van het debat van vorige week.*

(*Opmerkingen*)

*Op 14 juni stelde u aan de pers het nieuwe huurwaarborgsysteem van het Brussels Gewest voor. Het gaat om twee maatregelen. De eerste betreft een nieuw fonds, dat u Brugal noemt, en dat de huurwaarborg betaalt voor personen die geen lening kunnen afbetalen of aangaan. Hoe ziet u dat fonds en het gebruik ervan? Hoeveel middelen krijgt het?*

*De tweede maatregel is een gewijzigde formule van de lening met een nulrente, waarvan u de*

développement. J'imagine qu'ils arrivent rapidement au bout de leurs possibilités dès qu'ils gèrent plusieurs sites.

- *L'incident est clos.*

## INTERPELLATIONS

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

### INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

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

**concernant "le nouveau système de garanties locatives".**

### INTERPELLATION JOINTE DE M. ARNAUD VERSTRAETE,

**concernant "un nouveau système de garantie locative".**

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

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Je vais réajuster mon interpellation en fonction de notre débat de la semaine passée.

(*Remarques*)

Vous avez, le 14 juin dernier, présenté à la presse le nouveau système de garanties locatives qui doit être mis en place pour la Région bruxelloise. L'initiative divulguée par la presse compte deux dispositifs. Un premier, un nouveau fonds baptisé Brugal, destiné aux personnes qui ne peuvent rembourser un prêt ni contracter un crédit et pour lesquelles le fonds avancera la garantie à la place du locataire. Quelles sont les projections pour ce fonds et son utilisation ? Quels sont les moyens mis à disposition ?

*instapdrempel verhoogde voor personen jonger dan 35 jaar en waarbij voortaan ook rekening wordt gehouden met samenhuuren en het actuele inkomen. Ten slotte stijgt de lening van 90% naar 100%. Kan de instapdrempel nog evolueren?*

*Uiteraard is dit een stap in de goede richting, maar u had veel verder kunnen gaan. Heel wat actoren pleiten voor de invoering van een algemeen, uniek en verplicht fonds. Dat zou heel wat voordelen bieden: rechtstreekse toegang tot de huurwaarborg, zekerheid voor de huurder, omdat die weet dat hij de waarborg kan betalen, en zekerheid voor de eigenaar die desgevallend de huurwaarborg via het fonds kan recupereren.*

*Kunt u daar op voortgaan en zo ja, hoe zou u dat aanpakken?*

*Wat met de opvang en het gebruik van het spaargeld van particulieren waarover u het een jaar geleden had?*

*Hoe verloopt de procedure bij het Woningfonds? Dat is immers nauw betrokken bij het Brugalfonds. Ging u na of de uitvoeringstermijn voor het nieuwe beleid haalbaar is? Het Woningfonds moet immers een aantal verplichtingen nakomen die een tijdelijke uitvoering kunnen belemmeren.*

*Hoever staat uw overleg met het Woningfonds over de nieuwe huurwaarborg?*

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

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Uit de pers vernemen we dat de Brusselse regering aan een nieuw huurwaarborgstelsel werkt. We hebben het daarover vorige week al gehad. Het zou uit twee onderdelen bestaan: een lening aan nultarief voor de betaling van de huurwaarborg en een systeem om de huurwaarborg voor te schieten. Het

Le second dispositif est une formule modifiée du prêt à taux zéro, le seuil d'accès étant réévalué jusqu'aux locataires âgés de moins de 35 ans, qui prend également en compte les colocations et les revenus actuels. Enfin, le prêt passe de 90% à 100%. Ce plafond des 35 ans est-il amené à encore évoluer ?

Si certains saluent ce premier pas, ce que nous comprenons car, de fait, il s'agit d'une avancée, on ne peut s'empêcher de se demander pourquoi vous n'êtes pas allée un pas plus loin. Je ne peux que vous rappeler que de nombreux acteurs plaident pour la mise en place d'un fonds universel, unique et obligatoire. Cela présenterait plusieurs avantages : accès direct à la garantie locative, sécurisation pour le locataire qui sait qu'il pourra constituer sa garantie et sécurisation pour le propriétaire qui pourra, le cas échéant, faire appel au fonds pour récupérer sa garantie à la sortie du bail.

Est-il possible de creuser cette piste ? Dans l'affirmative, comment ?

Qu'en est-il de l'accueil et de la mobilisation de l'épargne des particuliers ? Vous aviez évoqué cette piste à l'occasion d'interpellations il y a un an dans cette commission.

Qu'en est-il de la procédure auprès du Fonds du logement ? Celui-ci est en effet un acteur central fortement mobilisé par ce fonds Brugal. Avez-vous évalué les délais de mise en œuvre de cette nouvelle politique ? Le Fonds est en effet soumis à un certain nombre d'obligations qui pourraient retarder cette mise en œuvre.

Où en est la concertation avec le Fonds du logement par rapport à ce nouveau système de garantie locative ?

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

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *La presse nous apprend que le gouvernement bruxellois élabore un nouveau système de garantie locative, qui se composerait de deux parties : un prêt à taux zéro pour le paiement de la garantie et un système d'avance de la garantie. Le nouveau dispositif garantira*

nieuwe stelsel zal de anonimiteit waarborgen, waardoor het risico op stigmatisering kleiner wordt.

De noodzaak van een nieuw stelsel van huurwaarborg werd al voldoende aangetoond. Organisaties die opkomen voor de belangen van kwetsbare groepen op de huisvestingsmarkt, ijveren daar al geruime tijd voor. Het is dus onmiskenbaar een goede zaak.

Kunt u meer informatie kwijt over de juiste uitwerking van beide onderdelen van het nieuwe stelsel? Wat is de doelgroep? Welke inkomensgrens wordt er gehanteerd? Klopt het dat die grens op 28.000 euro is vastgelegd?

Indien een huurder een beroep doet op een lening, maar die niet langer kan afbetalen door inkomensverlies, kan hij dan alsnog het BRUHWA-fonds aanspreken?

Zal het OCMW een onderzoek uitvoeren naar al wie op het BRUHWA-fonds een beroep doet? Zo ja, hoe zal dat in de praktijk gebeuren? Of zal het fonds zelf die taak op zich nemen? Evident zou dat niet zijn.

Zal er een conformiteitscontroleattest van de woning nodig zijn om een beroep te kunnen doen op de lening of het fonds? Aan die eis zijn de nodige risico's verbonden.

In het ontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst wordt er, afhankelijk van het geval, een waarborg gevraagd in de vorm van twee of drie maanden huur. Onder welke formule vallen de lening en het BRUHWA-fonds?

Wanneer zal het besluit in werking treden?

Waarom wordt er niet resoluut geopteerd voor een universeel, uniek en verplichtend waarborgfonds? De heer Maron heeft daarvan een aantal voordelen voor huurders én verhuurders opgesomd. Daarnaast zou ook de banksector blij zijn met een dergelijk universeel fonds.

Klopt het dat de minister heeft verklaard dat zoiets op lange termijn wel een optie is? Wat kan er op korte termijn ondernomen worden? Welke hinderpalen zijn er nog en hoe kunnen die

*l'anonymat afin d'éviter toute stigmatisation.*

*Pouvez-vous nous en dire plus sur les effets exacts des deux parties du nouveau système ? Quel est le groupe cible ? Quel plafond de revenu sera appliqué ? Est-il exact qu'il a été fixé à 28.000 euros ?*

*Si un locataire fait appel à un prêt mais ne parvient plus à le rembourser à cause d'une perte de revenus, pourra-t-il encore prétendre au fonds Brugal ?*

*Le CPAS enquêtera-t-il pour savoir qui fait déjà appel au fonds Brugal ? Si oui, comment cela se passera-t-il dans la pratique ? Ou le fonds s'en chargera-t-il lui-même ?*

*Une attestation de contrôle de conformité du logement sera-t-elle nécessaire pour prétendre à un prêt ou au fonds ?*

*Le projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation exige, selon le cas, une garantie sous la forme de deux ou trois mois de loyer. De quelle formule relèvent le prêt et le fonds Brugal ?*

*Quand l'arrêté entrera-t-il en vigueur ?*

*Pourquoi n'opte-t-on pas pour un fonds de garantie universel, unique et obligatoire ?*

*Est-il exact que la ministre a déclaré que cela pourrait être une option à long terme ? Que peuvent entreprendre à court terme ? Quels obstacles subsistent-ils et comment les vaincre ?*

weggewerkt worden?

*Samengevoegde bespreking*

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

**De heer Michel Colson (DéFI)** (*in het Frans*).- *In de algemene beleidsverklaring is opgenomen dat de regering binnen de grenzen van de beschikbare budgetten een gewestelijk huurwaarborgfonds zou oprichten dat de OCMW's moet ontlasten wat de financiering van de huurwaarborg van kwetsbare personen betreft.*

*Dat neemt niet weg dat de OCMW's een algemeen fonds willen. Daarover staat er echter niets in de algemene beleidsverklaring.*

*Positief is dat de procedure die de minister volgde om tot dit resultaat te komen, als een voorbeeld mag worden gezien.*

*De Federatie van Brusselse OCMW's verklaarde zich akkoord met dit systeem dat rond het Woningfonds draait, aangezien dat laatste goed werk levert. Op die manier kunnen de OCMW's ook sneller in actie komen voor de huurders die dat het hardst nodig hebben.*

*Uit een korte studie bij de Federatie van Brusselse OCMW's blijkt dat de OCMW's jaarlijks 3.000 huurwaarborgen moeten betalen. Dat is aanzienlijk.*

*DéFI juicht de invoering van een niet-stigmatiserend systeem voor een zo groot mogelijke groep toe. Daarnaast verheugen wij ons over de kwaliteit van het overleg.*

*We zijn bovendien tevreden over de invoering van een watervalsysteem, met een onderling fonds dat in principe tussenkomt voor een heel groot deel van de groep die nu voor haar huurwaarborg bij het OCMW aanklopt.*

*In sommige gevallen zal het OCMW van de gemeente waar de woning is gelegen, borg moeten staan. Momenteel is dat nog het OCMW van de gemeente waaruit de huurder verhuist en dat levert soms problemen op.*

*Het is een goede zaak dat de bijdragen laag zijn, dat het OCMW zich dankzij dit systeem opnieuw*

*Discussion conjointe*

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

**M. Michel Colson (DéFI).**- Je ne vais pas répondre à la place de la ministre mais je voudrais simplement rappeler que dans la déclaration de politique générale, il était question de dire que dans les limites des crédits budgétaires disponibles, le gouvernement mettrait en place un fonds de garantie locative régionale chargé des soulager les CPAS dans la prise en charge du financement des garanties locatives du public fragilisé accueilli par ceux-ci.

Cela ne dispense pas, comme M. Maron y a fait allusion, le fait que la Fédération des CPAS s'est engagée clairement dans un combat en faveur d'un fonds universel. J'ai moi-même été amené à cosigner des cartes blanches en ce sens. Mais ce fonds n'est pas dans la déclaration de politique générale (DPG).

Ce qui est réjouissant ici du point de vue des CPAS est que, non seulement, la procédure qui a été mise en place par le cabinet de la ministre pour arriver à ce résultat est tout à fait exemplaire. Je crois que cela a été d'ailleurs souligné dans un avis du Conseil consultatif du logement. On ne peut pas me suspecter puisque je n'y participe plus depuis de nombreuses années.

En tant que Fédération des CPAS, nous avons adhéré à ce système dans un travail avec le Fonds du logement car ce dernier est un acteur performant et efficace dans le secteur, donnée reconnue par tous. Ensuite, cela nous permettait d'avancer rapidement pour les locataires qui en ont le plus besoin.

Une petite étude réalisée au niveau de la Fédération des CPAS bruxellois révèle que ceux-ci sont sollicités à hauteur de 3.000 garanties locatives par an, ce qui n'est pas insignifiant.

Nous nous félicitons de la mise en place d'un système non stigmatisant, qui vise à venir en aide au public le plus large possible.

Nous nous réjouissons également de la qualité du dialogue de la concertation.

*op sociale begeleiding kan toeleggen, dat er een einde komt aan de conflicten rond territoriale bevoegdheden en dat er overal hetzelfde huurwaarborgsysteem komt.*

*Ik vrees echter dat de verplichting om de waarborg aan het einde van het huurcontract opnieuw in het fonds te storten, moeilijk na te leven is. Sommigen zullen dat niet kunnen, waardoor ze geen recht hebben op een tweede huurwaarborg van het Woningfonds. Daarom moet het systeem geëvalueerd en desgevallend aangepast worden.*

Par ailleurs, nous saluons la mise en place d'un système en cascade, avec un fonds mutualiste qui devrait, en principe, intervenir pour une très grande partie du public actuellement aidé par les CPAS en matière de garanties locatives.

Le CPAS qui sera appelé, dans certains cas, à jouer le rôle de caution, sera celui de la commune où se situe le logement. Actuellement, c'est le CPAS de la commune qui est quittée qui offre la garantie, ce qui pose parfois problème.

Nous nous réjouissons aussi du montant très bas des cotisations - qui tient compte des moyens très limités de certains locataires -, de la perspective ainsi offerte aux CPAS de se recentrer sur l'accompagnement social, de la fin des conflits de compétence territoriale et de l'uniformisation de l'aide en matière de garantie locative.

Nous avons cependant une crainte, c'est que l'obligation de reverser au fonds le montant intégral de la garantie octroyée en fin de bail soit difficile à respecter. Nous craignons en effet que certaines personnes ne soient pas en mesure d'assurer ce remboursement et n'aient dès lors pas droit à une deuxième garantie locative accordée par le Fonds du logement. Le système sera donc bien entendu à évaluer et à corriger le cas échéant.

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

**Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).-** Heel wat kwetsbare huurders hebben het moeilijk om de huurwaarborg te betalen. Het bestaande systeem heeft zijn grenzen.

*Daarom wilde ik een nieuwe oplossing, die de huurders echt hulp biedt en die bovendien de rechten van de eigenaars niet aantast.*

*Met het nieuwe systeem zijn niet alleen de kwetsbare huurders geholpen, maar ook de OCMW's.*

*Mijn belangrijkste doelstellingen zijn vermijden dat de huurders niet langer verantwoordelijkheid dragen, ervoor zorgen dat ze niet gestigmatisererd worden en de medewerking krijgen van de OCMW's en het Woningfonds.*

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

**Mme Céline Fremault, ministre.-** La garantie locative est un thème transversal récurrent, qui pose problème à de nombreux locataires précarisés. Nous savons que le système actuel présente certaines limites.

J'ai donc souhaité proposer une solution nouvelle, qui offre une véritable aide aux locataires et ne porte pas préjudice aux droits des propriétaires. C'est tout l'équilibre à trouver.

Le nouveau système permet, outre une nouvelle aide pour un public précarisé, de soulager les CPAS, pour lesquels cette mission représente un coût important.

Les objectifs sont les suivants :

- éviter la déresponsabilisation des locataires ;

(verder in het Nederlands)

Het nieuwe stelsel is een maatregel ter ondersteuning van mensen met een inkomen dat toegang tot een sociale woning biedt.

Het systeem is tweeledig. Het eerste niveau is dat van de renteloze lening bij het Woningfonds, die we verbeterd hebben. Het Woningfonds kent vandaag al renteloze leningen toe en heeft dus ervaring op dat gebied.

Ik licht de voornaamste aanpassingen aan de renteloze lening toe.

(verder in het Frans)

*Voortaan kunnen meer mensen een renteloze lening krijgen, omdat ik met name de instapdrempel voor personen jonger dan 35 heb verhoogd. Voortaan mag een alleenstaande jonger dan 35 een netto belastbaar inkomen tot 28.000 euro per jaar hebben. De leeftijdsbeperking van 35 jaar werd ingevoerd met de regeling voor de renovatiepremies in het achterhoofd. Op dit ogenblik kan ik niet zeggen of die drempel nog zal wijzigen. Ik wil eerst het gebruik van het nieuwe systeem beoordelen.*

*Een tweede aanpassing is het feit dat er met samenhuren rekening wordt gehouden. Ook kan de lening over de volledige looptijd worden terugbetaald in plaats van in achttien maanden en kan er 100% van de huurwaarborg worden geleend en niet langer 90%.*

*Bij het nieuwe gewestelijke ondersteuningsfonds voor de opbouw van huurwaarborgen (Brugal) kunnen personen terecht die geen lening kunnen terugbetalen.*

*Het fonds schiet de huurwaarborg voor. Als tegenprestatie moet de huurder een maandelijkse bijdrage betalen, waarvan het bedrag wordt bepaald op basis van zijn inkomen. Het kan ook zonder bijdrage, als het OCMW borg staat.*

*De gestorte bijdragen worden aan het einde van het huurcontract aan de begunstigde teruggestort, min de bedragen die desgevallend nog aan het fonds verschuldigd waren.*

*Concreet stort het Woningfonds de huurwaarborg*

- assurer la non-stigmatisation ;

- obtenir l'adhésion des partenaires (les CPAS et le Fonds du logement).

(poursuivant en néerlandais)

*Le nouveau système est une mesure d'aide aux personnes ayant un revenu d'accès au logement social. Il s'agit d'un système à deux niveaux, dont le premier est le prêt sans intérêt du Fonds du logement, que nous avons amélioré.*

*En voici les principales adaptations :*

(poursuivant en français)

- l'ouverture à davantage de bénéficiaires, notamment en augmentant le seuil d'accès pour les jeunes de moins de 35 ans, soit un accès pour des revenus s'élevant jusqu'à 28.000 euros nets imposables par an pour une personne isolée. Cette limite de 35 ans a été arrêtée en tenant compte de ce qui se fait, notamment, pour les primes à la rénovation.

À ce stade, il serait prématuré de me prononcer sur l'évolution de ce plafond. Je souhaite au préalable pouvoir tirer les conclusions de la mise en œuvre du nouveau système ;

- la prise en considération des situations de colocation. La situation du demandeur est individualisée dans le cadre de l'accès et du calcul de l'aide ;

- le remboursement du prêt peut se faire sur toute la durée du bail, au lieu de dix-huit mois comme c'est le cas actuellement, avec la possibilité de débuter le remboursement un mois après l'entrée dans le nouveau logement. Selon les estimations du Fonds du logement, en pratique, la durée moyenne sera de 24 mois ;

- le prêt sera de 100% de la somme servant de garantie, et plus de 90%, comme c'est le cas actuellement.

Le second niveau est le fonds Brugal. Nous avons en effet décidé de créer un fonds d'aide régionale à la constitution de garanties locatives. Ce fonds est destiné à permettre la constitution d'une garantie locative au profit des personnes qui ne

*anoniem op een geblokkeerde bankrekening op naam van de huurder, zoals in de huurwetgeving is bepaald. De eigenaar weet dus niet waar het geld vandaan komt. Op die manier vermijden we stigmatisering van de huurder.*

*Het Brugal-fonds biedt de huurder nog een bijkomend voordeel: hij kan een tweede huurwaarborg aanvragen wanneer hij verhuist, zelfs als hij de eerste nog niet heeft terugbetaald. Uiteraard kan dat alleen wanneer hij zijn bijdragen betaalde of een borgstelling kreeg van het OCMW. Het Woningfonds is dus de belangrijkste speler in deze nieuwe regeling, al is er wel sprake van samenwerking met de OCMW's.*

*Een begunstigde die zijn inkomen verliest zal, als hij een lening kreeg, die moeten terugbetalen. Ik heb de terugbetalingstermijn verlengd om ervoor te zorgen dat de maandelijkse aflossingen minder hoog werden. Terugbetalingsplannen zijn overigens ook mogelijk.*

*Als een huurder een tweede huurwaarborg nodig heeft terwijl zijn lening nog loopt, kan hij een beroep doen op het Brugal-fonds, op voorwaarde dat hij zich bereid toonde om zijn lening af te lossen, desnoods via een terugbetalingsplan. Ik heb dus geprobeerd om het systeem zo flexibel mogelijk te maken.*

*Het fonds gaat zelf na of wie een lening aanvraagt, aan de voorwaarden voldoet. Op die manier krijgt de aanvrager snel een antwoord. Het is niet de bedoeling dat er een specifiek sociaal onderzoek gebeurt voor het fonds beslist om de lening al dan niet toe te kennen.*

*In het besluit is opgenomen dat er in het kader van het waarborgsysteem een raamovereenkomst tussen het fonds en de OCMW's komt. Daarin kan worden vastgelegd dat een sociaal onderzoek nodig is om een borgstelling van het OCMW te kunnen krijgen. Aangezien de raamovereenkomst nog niet klaar is, kan ik daar echter niet meer details over geven.*

*(verder in het Nederlands)*

Mijnheer Verstraete, u haalt ook de kwestie van een conformiteitscontroleattest aan. Het is echter niet de bedoeling om zo'n attest verplicht te maken.

peuvent pas contracter de crédit à la consommation ou qui n'ont pas les moyens de rembourser un prêt, même à taux zéro (surendettement, revenus trop faibles, etc.).

Le fonds Brugal avancera la garantie locative à la place du locataire. En contrepartie, le locataire devra s'engager à payer une contribution mensuelle, dont le montant sera fixé en fonction de ses revenus entre 5 et 30 euros par mois - ou sans contribution, mais avec le cautionnement d'un CPAS.

Les contributions versées sont ensuite entièrement remboursées au bénéficiaire en fin de bail, déduction faite des sommes éventuellement dues au fonds Brugal.

Concrètement, qu'il s'agisse du prêt ou du fonds Brugal, le Fonds du logement versera, de manière anonyme, la garantie locative sur un compte bancaire bloqué au nom du locataire, comme le prévoit la législation sur le bail. Le propriétaire ne saura donc pas d'où provient l'argent servant de garantie. On évite ainsi tout risque de stigmatisation du locataire.

Le fonds Brugal offre encore un avantage supplémentaire au locataire : celui de pouvoir solliciter une seconde garantie locative en cas de déménagement, avant même le remboursement de la première garantie. Cela permet de ne pas garder le locataire captif de son logement.

Bien entendu, cette seconde garantie ne pourra être obtenue que si le locataire est en ordre de contributions ou a obtenu la caution d'un CPAS. Le Fonds du logement est donc en première ligne dans le cadre de ce modèle, même si une collaboration existe avec les CPAS lorsque ceux-ci agissent comme caution.

M. Verstraete, vous me demandez également si le bénéficiaire d'un prêt peut, par exemple en cas de perte de revenu, bénéficier du fonds Brugal. Si le locataire bénéficie d'un prêt, il devra le rembourser. La période de remboursement a été allongée pour permettre justement des mensualités plus faibles. Par ailleurs, des plans d'apurement sont également possibles.

Si le locataire, alors que son prêt n'est pas remboursé, a besoin d'une seconde garantie

(verder in het Frans)

*Gezien het aantal woningen waarover het hier gaat, zou dat moeilijk haalbaar zijn. Het zou voor een aanzienlijke vertraging in de afhandeling van de aanvragen kunnen zorgen, waardoor huurders mogelijk geschikte woningen aan hun neus zien voorbijgaan.*

*Het fonds bezorgt kandidaat-huurders de nodige informatie over de minimumvereisten voor de woning en vraagt hun om een verklaring op eer te ondertekenen waarin ze stellen dat hun toekomstige woning aan de wettelijke voorwaarden beantwoordt.*

*Het fonds verzekerde mij dat het de behandelingen binnen een termijn van drie dagen kan afhandelen.*

*De verlaging van de huurwaarborg kwam in het rapport van de Université Saint-Louis-Bruxelles aan bod.*

locative, il pourra bénéficier du fonds Brugal, à la condition d'avoir montré sa volonté d'aller au bout de ses obligations de crédit, au besoin par l'établissement d'un plan d'apurement. Nous essayons donc vraiment de donner au système le plus de souplesse possible.

Pour répondre à votre question sur la vérification des revenus et la nécessité d'une enquête sociale par les CPAS, sachez que c'est le fonds lui-même qui analyse l'éligibilité des demandeurs. Il vérifie l'ensemble des conditions. L'objectif est d'obtenir rapidement une réponse du fonds. Il n'est donc pas prévu de mener une enquête sociale spécifique préalablement à sa réponse.

Comme je l'ai dit, en principe, le bénéfice du fonds implique le paiement par le locataire d'une contribution, sauf lorsqu'un CPAS se porte garant auprès du fonds du remboursement des sommes dues.

L'arrêté prévoit l'adoption d'un accord-cadre entre le fonds et les CPAS, afin d'activer ce système de cautionnement. Cet accord-cadre pourrait prévoir une enquête sociale pour bénéficier de cette modalité particulière du cautionnement. L'accord-cadre est toutefois en cours de rédaction. Il est donc encore trop tôt pour vous fournir des éléments complémentaires.

(poursuivant en néerlandais)

*M. Verstraete, pour ce qui est de l'attestation de contrôle de conformité, le but n'est pas de la rendre obligatoire.*

Celle-ci serait probablement très compliquée à mettre en œuvre concrètement, vu le nombre de logements concernés. Cette obligation pourrait avoir pour conséquence une perte de temps importante dans le traitement des demandes, ce qui pourrait amener des locataires à manquer des opportunités.

En pratique, le fonds informe les candidats. Après explication des conditions minimales de sécurité, de salubrité, d'habitabilité et d'équipement, il est demandé aux futurs locataires de signer une déclaration sur l'honneur que leur futur logement répond bien aux conditions définies par la loi.

M. Maron, vous m'interrogez sur les délais de

**De heer Alain Maron (Ecolo)** (*in het Frans*).- *Die vragen heb ik niet meer gesteld.*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (*in het Frans*).- *Inderdaad. De nieuwe steun voor de huurwaarborg zal snel na de derde en laatste lezing worden ingevoerd. De gewijzigde regels voor de leningen aan nultarief worden een maand na de publicatie van het besluit in het Belgisch Staatsblad van kracht. Het fonds Brugal gaat in 2018 van start.*

*Ik verwacht dat 2.000 personen een beroep zullen kunnen doen op het systeem, voor een budget van ongeveer 2 miljoen euro.*

*De haalbaarheidsstudie naar een universeel waarborgfonds op lange termijn moet objectieve gegevens opleveren, waarmee ik verder aan zo'n algemene maatregel en de eraan verbonden voorwaarden kan werken. Of er met spaargeld zal worden gewerkt, kan ik nu nog niet zeggen. Daarvoor moeten we de studieresultaten afwachten. Bovendien moet de maatregel met de nodige omzichtigheid worden uitgewerkt.*

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

traitement des demandes. Le Fonds du logement m'assure être en mesure de traiter les demandes dans un délai de trois jours.

Quant à votre question relative à la demande de réduction du montant de la garantie locative, elle a été abordée dans le rapport de l'Université Saint-Louis-Bruxelles.

**M. Alain Maron (Ecolo)**.- Je ne l'ai plus posée.

**Mme Céline Fremault, ministre**.- C'est exact. Le nouveau système d'aide à la constitution d'une garantie locative devrait entrer en vigueur rapidement après son adoption en troisième et dernière lecture. Les modifications de la réglementation des crédits à taux zéro entreront en vigueur un mois après la publication de l'arrêté au Moniteur belge. Le fonds Brugal entrera en vigueur en 2018.

Nous espérons que le système pourra progressivement aider 2.000 personnes pour un budget estimé à environ 2 millions d'euros. Il s'agit d'un premier pas important.

Je vous ai dit que je lançais une étude de faisabilité à long terme de la mise en place du fonds universel de garantie. Nous en connaissons les difficultés. Mais l'étude permettra d'obtenir des éléments objectifs et chiffrés susceptibles de faire avancer la réflexion sur cet outil plus global et les conditions de sa mise en place.

S'agira-t-il de capter l'épargne des particuliers ? Différentes pistes devront être explorées. Il est prématuré d'en dire davantage. J'entends respecter les auteurs de l'étude pour qu'ils aient toute latitude. Je souhaite des résultats rapides, mais avant tout complets, chiffrés et fiables car il s'agit d'un enjeu extrêmement important - sans parler des enjeux financiers. Il faudra être très prudent dans la mise en œuvre du dispositif. Mais si je commandite cette étude, c'est que j'estime que la réflexion doit s'ouvrir et que d'autres pas devront être faits dans cette direction.

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

**De heer Alain Maron (Ecolo)** (*in het Frans*).- *Velen zullen een beroep doen op het fonds.*

*Hoe wordt die 2 miljoen euro gespreid? Een deel van het budget is ongetwijfeld bedoeld voor het opstarten en de progressive opbouw van het fonds, een ander deel voor de werking van het fonds, als dat honderden aanvragen ontvangt.*

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

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (*in het Frans*).- *De 2 miljoen zijn voor het starten van het fonds, daarna volgen de werkingskosten.*

**De heer Alain Maron (Ecolo)** (*in het Frans*).- *De werkingskosten komen dus bovenop die 2 miljoen, zodat het Woningfonds in staat is om de aanvragers binnen de drie dagen een antwoord te bezorgen. Het fonds moet dan wellicht personeel aanwerven, wat ook geld kost?*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (*in het Frans*).- *Er is al een zeer gemotiveerd team samengesteld. Die mensen willen dat alles vlekkeloos verloopt. Ik laat de maatregel zo snel mogelijk evalueren, zodat er indien nodig extra personeel kan worden aangeworven.*

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

**De heer Arnaud Verstraete (Groen)**.- Uw antwoorden zijn duidelijk.

Graag wilde ik nog weten wanneer de studie klaar zal zijn. We dienen onze vragen daarover graag op tijd in. Ik kijk natuurlijk al uit naar het debat.

**M. Alain Maron (Ecolo)**.- Vos réponses précisent bien différents éléments, notamment s'agissant de votre communication et, entre autres, des délais et des budgets.

Forcément, le Fonds du logement se voit particulièrement mobilisé. J'ai donc quelques questions à vous poser.

Comment sont répartis les deux millions que vous avez évoqués ? J'imagine qu'il existe un budget destiné au lancement et à la constitution progressive du fonds, mais aussi une partie du budget réservée au fonctionnement si le Fonds du logement est censé répondre à des centaines de demandes.

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

**Mme Céline Fremault, ministre**.- Les deux millions concernent le lancement du dispositif et ensuite sont prévus des frais de fonctionnement.

**M. Alain Maron (Ecolo)**.- Donc, deux millions d'euros sont prévus pour la constitution du fonds et des frais de fonctionnement seront prévus en sus pour que le Fonds du logement soit en mesure de garantir une réponse dans les trois jours aux personnes qui le sollicitent. Je présume que pour ce faire, il y aura lieu d'engager du personnel et de prévoir des frais de ce type si le nombre de demandes est élevé ?

**Mme Céline Fremault, ministre**.- Une équipe est déjà constituée et est très motivée. Il est d'ailleurs question ici d'un opérateur très motivé à la base. L'équipe est très consciencieuse et désireuse que tout se passe sans heurts. Il conviendra d'évaluer dès que possible le dispositif afin de pouvoir, le cas échéant, renforcer les effectifs.

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

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** (*en néerlandais*).- *Quand l'étude sera-t-elle prête ?*

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

**Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).**- *Ik werk momenteel aan het bestek.*

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- De studie zal wellicht begin 2018 klaar zijn?

**Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).**- *De oprichting van het fonds is nog maar net goedgekeurd. De openbare aanbesteding moet volgens plan verlopen en daarvoor is een correct bestek nodig. Dat laatste wordt in september gepubliceerd.*

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Dan zal de studie wellicht tegen de zomer van 2018 afgerond zijn.

**Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).**- *Ik verwacht de resultaten van de studie tegen het voorjaar of de zomer van 2018. Er gaan heel wat berekeningen mee gepaard.*

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Het is inderdaad belangrijk dat het werk grondig wordt gedaan.

- *De incidenten zijn gesloten.*

## MONDELINGE VRAGEN

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

### MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ANNEMIE MAES

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

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

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Le cahier des charges est en cours de rédaction.

**M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- *Sera-t-elle prête début 2018 ?*

**Mme Céline Fremault, ministre.**- La création du fonds vient à peine d'être décidée. Deux lectures ont été nécessaires. Il faut quand même que le marché public tienne la route, je veux donc que le cahier des charges soit correctement réalisé. Ce cahier des charges devrait être publié à la rentrée.

**M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- *L'étude sera donc sans doute finalisée d'ici l'été 2018.*

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Il faut être raisonnable. Nous devrions connaître les résultats de l'étude au printemps ou à l'été 2018, si nous voulons faire les choses correctement. Ce travail implique beaucoup de calculs et de chiffres.

**M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- *Il est en effet important que le travail soit réalisé en profondeur.*

- *Les incidents sont clos.*

## QUESTIONS ORALES

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

### QUESTION ORALE DE MME ANNEMIE MAES

À MME CÉLINE FREMAULT,  
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE  
LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE, CHARGÉE DU  
LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE,

## ENERGIE,

**betreffende "de brandveiligheid van woon-en kantoortorens".**

**De voorzitter.**- Bij afwezigheid van de indiener wordt de mondelinge vraag door de heer Arnaud Verstraete voorgelezen.

De heer Verstraete heeft het woord.

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Mevrouw Maes wil aan verschillende ministers een aantal vragen stellen naar aanleiding van de dramatische brand die zich recent voordeed in een Londens flatgebouw. Ze vraagt terecht aan de minister van Huisvesting wat de mogelijke gevolgen zouden zijn van een brand van die omvang in Brussel.

De vreselijke brand in de Londense woontoren roept vragen op over de brandveiligheid van de Brusselse woontorens. Volgens deskundigen die in De Standaard van 16 juni werden geciteerd, staan in ons land woontorens die lijken op die van Londen en met dezelfde problemen kampen.

Een van de problemen die de deskundigen aankaarten, is dat er dikwijls een loopje wordt genomen met de wettelijke voorschriften. Zo bepalen de voorschriften dat het isolatiemateriaal brandvertragend moet zijn, maar de vraag is of het materiaal wel op de juiste manier wordt aangebracht.

Ook is een inspectie van de brandweer wettelijk niet verplicht bij renovaties zonder vergunning. Indien bewoners een onveilige situatie aankaarten en de brandweer daarop advies geeft, is het nog de vraag wat er met dat advies gedaan wordt.

Brandpreventie-experts adviseren om vooral te kijken naar gebouwen die hoger dan 30 meter zijn of ongeveer tien bouwlagen tellen, omdat de ladders van de brandweerkorpsen niet hoger kunnen en het gevaar dus groter wordt.

Een deel van de vraag werd geschrapt, maar ik hoop dat de minister zelf een aantal inzichten met de commissie kan delen. In kantoortorens zijn evacuatieoefeningen verplicht. Is dat ook het geval in woontorens? Deze vraag is zeer belangrijk voor de vele Brusselse torens met sociale woningen.

## DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE,

**concernant "la sécurité incendie dans les tours de logements et de bureaux".**

**M. le président.**- En l'absence de Mme Annemie Maes, la question orale est lue par M. Arnaud Verstraete.

La parole est à M. Verstraete.

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *À la suite de l'incendie dramatique qui a ravagé récemment une tour d'habitation à Londres, Mme Maes s'interroge sur les conséquences que pourrait avoir un incendie de cette ampleur à Bruxelles.*

*Dans le quotidien De Standaard du 16 juin dernier, des experts indiquent que notre pays compte des tours d'habitation similaires, confrontées aux mêmes manquements, notamment concernant la mise en œuvre de l'isolant ignifuge.*

*Par ailleurs, une inspection du bâtiment par les services d'incendie n'est pas obligatoire pour les rénovations ne nécessitant pas de permis. Un avis librement sollicité auprès des pompiers n'est pas contraignant non plus.*

*Les experts en prévention incendie recommandent de faire preuve de vigilance à l'égard des bâtiments de plus de 30m de haut, soit comptant environ dix étages. Les échelles des pompiers ne peuvent pas accéder aux étages situés au-delà.*

*Les exercices d'évacuation obligatoires dans les immeubles de bureaux le sont-ils aussi dans les tours d'habitation ? Bruxelles compte de nombreuses tours de logements sociaux.*

*Des mesures seront-elles prises pour éviter qu'un incendie de cette ampleur se produise à Bruxelles ?*

Worden er maatregelen getroffen naar aanleiding van de ramp in Londen? Het is immers beter te voorkomen dan te genezen.

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

**Mevrouw Céline Fremault, minister.-** De brand in de woontorens in Londen heeft ons allemaal geraakt en stemt eens te meer tot nadenken over de brandveiligheid in residentiële gebouwen, in het bijzonder over de specifieke problemen van hoge gebouwen (hoger dan 25 meter of met meer dan 8 verdiepingen).

U vraagt me of de evacuatieoefeningen die voor kantoorgebouwen gangbaar zijn, ook voor woontorens verplicht zijn. Wat de kantoorgebouwen betreft, bestaat de verplichting wel degelijk conform artikel 52 van het Algemeen Reglement voor de arbeidsbescherming (ARAB) betreffende de verplichtingen van de werkgevers en de organisatie van de brandbestrijding op de arbeidsplaatsen, zoals grotendeels gewijzigd door het koninklijk besluit van 28 maart 2014 betreffende de brandpreventie op de arbeidsplaatsen.

Die wetgeving is echter niet van toepassing op de residentiële gebouwen om redenen in verband met de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

(verder in het Frans)

*Er bestaan wel aanbevelingen bestemd voor burgers zoals die van de Algemene Directie Veiligheid en Preventie op de website van de FOD Binnenlandse Zaken. Die worden ook overgenomen en gedeeld door alle instellingen die bij brandveiligheid betrokken zijn. In Brussel is dat in de eerste plaats de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH).*

*Bovendien beantwoorden de veiligheidsinstrumenten van de woontorens aan de stedenbouwkundige vereisten, anders zouden ze geen vergunning gekregen hebben.*

(verder in het Nederlands)

Dan wijd ik mij nu aan uw tweede vraag in

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

**Mme Céline Fremault, ministre (en néerlandais).-** *L'incendie de cette tour d'habitation à Londres nous aura tous marqués et nous renvoie à la question de la sécurité incendie des immeubles résidentiels et surtout des gratte-ciel d'une hauteur de plus 25 mètres, soit de plus de huit étages.*

*Les exercices d'évacuation sont également obligatoires pour les immeubles de bureaux, dans le cadre de la prévention de l'incendie sur les lieux de travail. Cette législation ne s'applique pas aux immeubles résidentiels pour des raisons relevant du respect de la vie privée.*

(poursuivant en français)

Des recommandations sont cependant adressées à l'attention des citoyens, comme par exemple celles publiées sur le site de la Direction générale Sécurité et Prévention "Élaborez un plan d'évacuation que vous testerez régulièrement avec votre famille". Ces recommandations sont relayées par l'ensemble des intervenants de la sécurité incendie et en premier lieu, en Région bruxelloise, par le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (Siamu).

Je vous rappelle également que les outils de sécurité dans les tours d'immeubles répondent aux exigences des permis d'urbanisme. Le Siamu intervient dans la procédure d'octroi de ces permis, qui ne sont délivrés que dans le respect de la législation applicable.

(poursuivant en néerlandais)

*S'agissant de nouvelles mesures envisagées à la suite de l'incendie de Londres, la question du renforcement des mesures en vigueur s'est déjà posée au début de cette année pour le secteur du logement social, après l'incendie survenu rue Fernand Séverin à Schaerbeek.*

(poursuivant en français)

verband met de invoering van nieuwe maatregelen naar aanleiding van de brand in Londen.

Begin dit jaar kreeg ik, naar aanleiding van de brand in de Fernand Séverinststraat in Schaarbeek, al een vraag over de uitbreiding van de van kracht zijnde maatregelen in de sociale huisvestingssector.

(verder in het Frans)

*Ik heb de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) toen de opdracht gegeven om de controle van de veiligheid te verbeteren.*

Dat resulteerde in volgende maatregelen:

- *het versnellen van de vervanging van de brandmelders die al tien jaar lang niet meer vervangen waren;*
- *een communicatiecampagne ter attentie van sociale huurders in nauwe samenwerking met alle betrokken organisaties en met onder meer een informatiebrochure rond brandpreventie die na de zomer verspreid zal worden;*
- *een onderzoek ter controle van de conformiteit van gebouwen van meer dan 25 m waarvan we eind 2017 de resultaten zullen krijgen.*

*Sommige openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) hadden zo'n onderzoek al verricht en zullen de verouderde veiligheidsinstallaties renoveren en de verbeteringen aanbrengen die noodzakelijk zijn in het kader van het vierjaarlijkse renovatieprogramma 2018-2021. Voor de andere OVM's zal ik een deel van de begroting beschikbaar stellen om de brandpreventiemaatregelen nog te versterken.*

(verder in het Nederlands)

Ten slotte wil ik u eraan herinneren dat de eerste resultaten van het onderzoek over de brand in Londen die in de pers zijn verschenen, erop wijzen dat de brand te wijten was aan een flagrante constructiefout met betrekking tot het materiaal voor de renovatie van de gevel. Het gaat om een licht ontvlambaar materiaal dat bestaat uit polyurethaanschuim en aluminium.

J'avais alors chargé le SLRB de prendre toutes les mesures pour améliorer et contrôler la sécurité.

Concrètement, qu'est-ce qui a été fait ?

- accélération de la mise aux normes des détecteurs d'incendie qui n'avaient pas été remplacés depuis dix ans, et ce conformément à la réglementation ;

- mise en place d'une campagne de communication pour les locataires sociaux avec des brochures d'information sur la prévention en matière d'incendie qui seront distribuées à la rentrée dans le cadre d'une information globale à laquelle sont associées toutes les parties prenantes du secteur comme les projets de cohésion sociale (PCS), le Conseil consultatif des locataires (Cocolo), la Fébul, le syndicat des locataires, etc. ;

- une enquête pour vérifier la conformité des immeubles de plus de 25m. Les résultats seront disponibles en fin d'année.

Notons que certaines SISP avaient déjà effectué ce type d'enquête. Elles introduiront les travaux quant aux éléments de sécurité vétustes ou aux améliorations indispensables dans les réponses à l'enquête sur le programme de rénovation quadriennale 2018-2021 dont le critère de sélection principale est la mise en conformité des logements en matière de sécurité. Pour les autres SISP, une partie de l'enveloppe budgétaire sera réservée en vue d'améliorer encore les mesures préventives en matière d'incendie.

(poursuivant en néerlandais)

*Les premiers éléments de l'enquête révèlent que l'incendie à Londres est dû à un défaut flagrant de construction au niveau du type de matériau utilisé pour la rénovation de la façade de l'immeuble, à savoir un matériau très inflammable composé de polyuréthane et d'aluminium.*

(poursuivant en français)

La SLRB me dit qu'il est fort peu probable que cette situation se reproduise parce qu'il y a une réglementation en vigueur depuis 1972. Nous ne sommes cependant pas dans une situation de risque zéro. C'est certain. C'est pour cela que nous devons envisager une prévention assortie de

(verder in het Frans)

*Volgens de BGHM is de kans erg klein dat dergelijke situatie zich hier voordoet gezien de regelgeving die van kracht is sinds 1972. We kunnen echter niet zeggen dat het risico volledig onbestaande is en dus moeten we preventie combineren met veiligheidsgaranties.*

*Ontwikkelaars van bouw- en renovatieprojecten zijn gehouden tot zeer strenge regels zoals het gebruik van vuurbestendige materialen. De DBDMH ziet daarop toe bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen. Voor renovatieprojecten die niet onderworpen zijn aan het advies van de DBDMH, bestudeert de BGHM welke maatregelen er nodig zijn.*

*De verplichte veiligheidsuitrusting in woontorens omvat noodverlichting, brandblussers, droge of natte stijgleidingen, brandmelders, brandslanghaspels, rookafvoer en brandwerende deuren.*

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

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).-** Het is een goede zaak dat er een doorlichting van de Brusselse gebouwen komt, die tegen het eind van het jaar afgerond moet zijn.

Bestuderen de onderzoekers ook het isolatiemateriaal en alle andere elementen die de brand in de Londense woontoren veroorzaakt kunnen hebben?

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE**

garanties de sécurité.

En matière de construction et de rénovation, les auteurs des projets sont tenus de respecter des normes très strictes qui imposent d'utiliser des matériaux qui assurent la résistance au feu des parois des immeubles : façades, parois entre les logements et entre logements et parties communes. Les procédures en termes de permis d'urbanisme impliquent la vérification de ces normes par le Siamu qui vise les demandes. Les architectes et les ingénieurs ont l'obligation de contrôler la bonne mise en œuvre des travaux par l'entreprise pour s'assurer que la qualité des matériaux est conforme aux dispositions techniques.

En ce qui concerne les rénovations non soumises à l'avis du Siamu, la SLRB veille à ce que ce type de projet étudie les mesures à prendre en termes du compartimentage des logements lorsqu'il n'est pas présent.

On rappelle donc les règles légales et les bonnes pratiques. Aujourd'hui, les équipements de prévention sont les éclairages de secours, extincteurs, colonnes sèches ou humides d'alimentation en eau, détecteurs d'incendie, dévidoirs, exutoires de fumée et portes coupe-feu.

Voilà l'ensemble des mesures prises en Région bruxelloise.

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

**M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).-** Je me réjouis d'apprendre qu'une enquête sur la conformité des immeubles sera réalisée d'ici la fin de l'année. Je suppose qu'elle portera également sur le matériau isolant et les autres éléments susceptibles d'avoir causé l'incendie à Londres.

- *L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE M. ARNAUD VERSTRAETE**

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

betreffende "het ontbreken van uitvoeringsbesluiten om de verzekering gewaarborgd inkomen mogelijk te maken".

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

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Reeds in 2009 werd de ordonnantie betreffende de invoering van een verzekering gewaarborgd wonen voor nieuwe eigenaars goedgekeurd. Artikel 112, § 1, 2<sup>o</sup> van de Huisvestingscode geeft het Woningfonds de mogelijkheid om "personen met een middelgroot of klein inkomen een gratis verzekering gewaarborgd wonen aan te bieden, waarvan de voorwaarden door de regering worden vastgesteld". Helaas zijn die voorwaarden nog altijd niet bepaald. Er zijn met andere woorden nog steeds geen uitvoeringsbesluiten.

De noodzaak om drempels weg te werken voor mensen die een woning in het Brussels Gewest willen kopen, is voldoende aangetoond. Kandidaat-kopers durven geen lening aangaan, omdat ze bang zijn dat ze bij ziekte of ontslag de lening niet zullen kunnen afbetalen.

In Vlaanderen is er al geruime tijd een verzekering gewaarborgd wonen ingevoerd. De vorige jaren werden daar telkens meer dan 10.000 aanvragen ingediend (in 2014 waren het er zelfs 16.194). Dat toont aan dat de vraag in Vlaanderen reëel is, en dus waarschijnlijk ook in Brussel.

Er is ook gevraagd om de verzekering uit te breiden naar de zelfstandigen. Begin 2015 antwoordde u op een vraag van een collega dat het Woningfonds ter zake een voorstel had gedaan (overigens al in de loop van de vorige legislatuur) en dat u er in het eerste semester van 2015 aan zou werken.

U zei toen ook dat u het nodig vond om een verzekering gewaarborgd wonen voor het Brussels Gewest in te voeren.

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

concernant "l'absence des arrêtés d'exécution permettant de concrétiser l'assurance habitat garanti".

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

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *L'ordonnance concernant l'instauration d'une assurance habitat garanti pour les nouveaux propriétaires a été adoptée en 2009. L'article 112, § 1, 2<sup>o</sup> du Code du logement permet au Fonds du logement de "fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles une assurance habitat garantie gratuite aux conditions fixées par le gouvernement". Malheureusement, ces conditions n'ont toujours pas été fixées.*

*En Flandre, où l'assurance habitat garanti existe depuis déjà pas mal de temps, plus de 10.000 demandes ont été à chaque fois introduites ces dernières années. Si la demande en Flandre est réelle, elle l'est sans soute également à Bruxelles.*

*Il était aussi question d'étendre l'assurance aux indépendants. Début 2015, vous répondiez que le Fonds du logement avait formulé une proposition en la matière et que vous y travailleriez au cours du premier semestre de 2015.*

*Vous jugiez alors également nécessaire d'introduire une assurance habitat garanti en Région bruxelloise.*

*Pourquoi cette assurance n'existe-t-elle toujours pas ? Qu'est-ce qui en empêche ou en complique l'introduction ? Quelles démarches devez-vous encore entreprendre ? Qu'avez-vous déjà pu réaliser ?*

*Votre prédécesseur chiffrait la mesure à 3 millions d'euros. Qu'en pensez-vous ?*

Waarom is die verzekering er nog niet? Wat maakt de invoering moeilijk of onmogelijk? Welke stappen moet u nog zetten? Wat kon u wel al doen?

Uw voorganger schatte dat de maatregel 3 miljoen euro zou kosten. Klopt dat, of denkt u daar anders over?

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

**Mevrouw Céline Fremault, minister.**- In artikel 112 van de Brusselse Huisvestingscode zijn de opdrachten van algemeen nut vastgelegd die voor het Woningfonds voorbehouden zijn. Daarin staat dat het Woningfonds een verzekering gewaarborgd inkomen moet verstrekken, die in het geval van verlies van werk de betaling moet garanderen van de aflossingen die in het kader van de terugbetaling van een hypothecaire lening verschuldigd zijn.

(verder in het Frans)

*Er hebben zich echter een aantal juridische en organisatorische problemen voorgedaan bij de invoering.*

*Zo heeft het Woningfonds op basis van artikel 17 van de wet van 2016 op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen een vergunning van de Nationale Bank van België (NBB) nodig om zo'n verzekering te kunnen verstrekken.*

(verder in het Nederlands)

De erkenning van de NBB is nodig om verzekeringscontracten te kunnen aangaan en is voor een instelling als het Woningfonds aan bindende voorwaarden gekoppeld.

De verzekering van risico's behoort immers niet tot de specifieke opdracht van het fonds. Momenteel beschikt het niet over de kennis of het personeel die nodig zijn om een samenhangende en doeltreffende uitvoering te garanderen. Dat is volgens mij het grootste probleem waarvoor we een oplossing moeten zoeken.

(verder in het Frans)

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

**Mme Céline Fremault, ministre (en néerlandais).**- *L'article 112 du Code bruxellois du logement fixe les missions d'utilité publique dévolues au Fonds du logement, dont l'octroi d'une assurance revenu garanti devant garantir, en cas de perte d'emploi, le paiement des échéances d'un prêt hypothécaire.*

(poursuivant en français)

Bien que nécessaire, la mise en place de cette mesure pose un certain nombre de difficultés juridiques et organisationnelles.

En effet, pour pouvoir effectuer une telle mission, le Fonds doit être agréé par la Banque nationale de Belgique (BNB), conformément à l'article 17 de la loi de 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance.

(poursuivant en néerlandais)

*Cet agrément, nécessaire à la conclusion de contrats d'assurance, est assorti de conditions contraignantes pour une institution comme le Fonds du logement, qui n'a pas vocation à assurer des risques. Le fonds ne dispose à l'heure actuelle ni des connaissances ni des ressources humaines pour garantir une mise en œuvre cohérente et efficace.*

(poursuivant en français)

Eu égard à ces difficultés et aux autres projets qu'il fallait mener avec le Fonds du logement, j'ai dû prendre le parti de reporter l'adoption de l'arrêté d'exécution. Nous avons toutefois avancé sur divers dossiers d'importance, dont :

- la garantie locative ;

*Daarom moest ik het uitvoeringsbesluit uitstellen. We hebben echter wel vooruitgang geboekt in andere belangrijke dossiers, meer bepaald inzake de huurwaarborg, de hervorming van de hypothecaire leningen, de oprichting van een opvangtehuis voor slachtoffers van huiselijk geweld, de hervorming van de regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen van het Woningfonds en een nieuw beheerscontract.*

*Dat waren omvangrijke en hoogdringende maatregelen waaraan ik de prioriteit heb gegeven. Dat betekent echter niet dat ik de verzekering voor een gewaarborgd inkomen uit het oog verlies.*

*Aangezien de toewijzingsvoorwaarden nog niet vastliggen, is het erg moeilijk om de weerslag van de verzekering op de begroting in te schatten, maar die zal hoe dan ook erg groot zijn. Zo ging voormalig Vlaams minister Freya Van den Bossche in de vorige regeerperiode uit van een jaarlijkse premie van 889 euro per verzekerde, maar uit contacten van het Woningfonds met het Vlaams Gewest blijkt dat de kosten ondertussen kunnen oplopen tot zo'n 2.000 euro per contract. Dat is meer dan het dubbele.*

*(verder in het Nederlands)*

Zoals u ziet, is voorzichtigheid geboden. Op dit ogenblik kan ik u de begrotingsvooruitzichten van mijn voorganger niet bevestigen.

*(verder in het Frans)*

*Zodra de huurwaarborg rond is, maken we werk van de verzekering voor een gewaarborgd inkomen. Hopelijk heb ik u ervan overtuigd dat er wel degelijk aan het dossier wordt gewerkt.*

- la réforme des prêts hypothécaires ;
- la création d'une maison d'accueil pour personnes victimes de violences familiales ;
- la réforme des règles d'attribution des logements locatifs du Fonds, qui vient d'être approuvée ce matin par le gouvernement ;
- l'adoption d'un nouveau contrat de gestion.

Un travail impressionnant a été réalisé en partenariat avec le Fonds du logement. Ces chantiers étaient urgents, car ils permettent d'aider concrètement des personnes très précarisées. Je les ai donc soutenus en priorité. Je ne laisse toutefois pas tomber le chantier de l'assurance habitat garanti.

L'impact budgétaire d'une telle mesure est très difficile à déterminer à ce stade, puisque les critères d'octroi ne sont pas encore arrêtés. Il sera, sans nul doute, très important.

À titre de comparaison, sous l'ancienne législature, la ministre Freya Van den Bossche avait déclaré que la Région flamande avait, entre le 1er avril 2009 et le 31 août 2011, offert 16.006 assurances de ce type, pour une prime totale de 14.230.150 euros. Cela représente environ 6.623 contrats par an, pour une prime de 5.888.180 euros, soit 889 euros par bénéficiaire.

Cependant, il ressort de contacts entre le Fonds du logement et la Région flamande qu'une telle assurance pourrait atteindre des montants de l'ordre de 2.000 euros par contrat, soit plus du double de l'impact annoncé à l'époque par Mme Van den Bossche.

*(poursuivant en néerlandais)*

*La prudence est donc de mise et je ne peux confirmer à ce stade les prévisions budgétaires de mon prédécesseur.*

*(poursuivant en français)*

Voilà ce que je peux vous dire. Dès que nous aurons terminé le projet sur la garantie locative avec la troisième et dernière lecture, nous nous attellerons à ce chantier-ci. Je n'ai pas l'habitude de promettre des choses mais je tiens à vous

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

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Niemand twijfelt eraan dat het Woningfonds veel en goed werk verricht. De middelen zijn bovendien schaars en ik begrijp dat u keuzes moet maken.

Tegelijk blijf ik ervan overtuigd dat de verzekering gewaarborgd wonen de problemen op de Brusselse woningmarkt kan helpen wegwerken. De Brusselse regering moet dan ook naar een haalbare oplossing blijven zoeken.

- *Het incident is gesloten.*

#### MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ZOÉ GENOT

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

betreffende "de totstandbrenging van de dringende opvang van het type 'Le Refuge' in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

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

#### MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CATHERINE MOUREAUX

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

betreffende "het controleren van discriminatie in de Brusselse sociale vastgoedkantoren".

assurer que ce dossier est dans le pipeline.

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

**M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- *Les moyens sont limités et je comprends que vous deviez faire des choix. Je reste cependant convaincu que l'assurance habitat garanti peut contribuer à résoudre les problèmes rencontrés sur le marché du logement bruxellois.*

- *L'incident est clos.*

#### QUESTION ORALE DE MME ZOÉ GENOT

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

concernant "la création d'un hébergement du type 'Le Refuge' sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale".

**M. le président.**- À la demande de l'auteure, la question orale est retirée et transformée en question écrite.

#### QUESTION ORALE DE MME CATHERINE MOUREAUX

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

concernant "le contrôle des discriminations dans les agences immobilières sociales bruxelloises".

**De voorzitter.**- Op verzoek van de indiener, en met instemming van de minister, wordt de mondelinge vraag naar een volgende vergadering verschoven.

---

**M. le président.**- À la demande de l'auteure, et avec l'accord de la ministre, la question orale est reportée à une prochaine réunion.

---