



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
JEUDI 17 MAI 2018**

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 17 MEI 2018**

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

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Direction des comptes rendus
tél 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@parlement.brussels

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse
www.parlement.brussels/

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

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie verslaggeving
tel 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@parlement.brussels

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op
www.parlement.brussels/

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS	5
Interpellation de M. Bertin Mampaka Mankamba	5
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 agences immobilières sociales".	
Interpellation jointe de Mme Caroline Désir,	5
concernant "le succès croissant rencontré par les AIS".	
Interpellation de M. Bernard Clerfayt	5
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
concernant "le développement des marchands de sommeil dans les communes centrales et de première couronne et les moyens de la DIRL dans la lutte contre l'insalubrité".	
Discussion – Orateurs :	9
Mme Céline Fremault, ministre	
M. Bernard Clerfayt (DéFI)	
QUESTIONS ORALES	16
Question orale de M. Mohamed Ouriaghli	16

INHOUD

INTERPELLATIES	5
Interpellatie van de heer Bertin Mampaka Mankamba	5
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
betreffende "de sociale verhuurkantoren".	
Toegevoegde interpellatie van mevrouw Caroline Désir,	5
betreffende "het stijgende succes van de SVK's".	
Interpellatie van de heer Bernard Clerfayt	5
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
betreffende "de opkomst van huisjesmelkers in de centrale gemeenten en de gemeenten van de eerste gordel en de middelen van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie in de strijd tegen ongezonde woningen".	
Bespreking – Sprekers:	9
Mevrouw Céline Fremault, minister	
De heer Bernard Clerfayt (DéFI)	
MONDELINGE VRAGEN	16
Mondelinge vraag van de heer Mohamed Ouriaghli	16

<p>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,</p>		<p>aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,</p>	
<p>concernant "la collaboration entre le réseau d'agences Trevi et les AIS".</p>		<p>betreffende "de samenwerking tussen het agentschappennetwerk Trevi en de SWB's".</p>	
<p>Question orale de M. Alain Maron</p>	<p>20</p>	<p>Mondelinge vraag van de heer Alain Maron</p>	<p>20</p>
<p>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,</p>		<p>aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,</p>	
<p>concernant "la procédure de recrutement des directeurs des SISP".</p>		<p>betreffende "de aanwervingsprocedure van directeurs bij OVM's".</p>	
<p>Question orale de M. Ahmed El Ktibi</p>	<p>21</p>	<p>Mondelinge vraag van de heer Ahmed El Ktibi</p>	<p>21</p>
<p>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,</p>		<p>aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,</p>	
<p>concernant "la suppression du service Garanties locatives de la Caisse des dépôts et consignations et l'impact sur les acteurs régionaux du logement".</p>		<p>betreffende "de afschaffing van de dienst Huurwaarborgen van de Deposito- en Consignatiekas en de impact ervan op de gewestelijke huisvestingsactoren".</p>	

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

INTERPELLATIONS

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

INTERPELLATION DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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 agences immobilières
sociales".

INTERPELLATION JOINTE DE MME CAROLINE DÉSIR,

concernant "le succès croissant rencontré
par les AIS".

M. le président.- À la demande conjointe des auteurs, excusés, les interpellations sont reportées à une prochaine réunion.

INTERPELLATION DE M. BERNARD CLERFAYT

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

concernant "le développement des
marchands de sommeil dans les communes
centrales et de première couronne et les
moyens de la DIRL dans la lutte contre

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "de sociale verhuurkantoren".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR,

betreffende "het stijgende succes van de
SVK's".

De voorzitter.- Op gezamenlijk verzoek van de indieners, die verontschuldigd zijn, worden de interpellaties naar een volgende vergadering verschoven.

INTERPELLATIE VAN DE HEER BERNARD CLERFAYT

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

betreffende "de opkomst van
huisjesmelkers in de centrale gemeenten en
de gemeenten van de eerste gordel en de
midden van de Directie Gewestelijke

"l'insalubrité".

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

M. Bernard Clerfayt (DéFI).- L'une des thématiques les plus fréquemment citées parmi les enjeux et les problèmes de la Région est la crise du logement. On a surtout insisté sur le manque de logements et ses effets sur la hausse du prix des logements, des loyers. Des loyers qui sont d'ailleurs souvent difficiles à supporter pour les familles les plus précarisées.

Mais la crise bruxelloise du logement ne se limite pas à la hausse des loyers, elle se manifeste aussi dans le développement du phénomène d'insalubrité des logements disponibles dans la Région. Beaucoup de propriétaires peu scrupuleux en profitent, qui louent des logements insalubres. Ils sont ce que l'on appelle des marchands de sommeil, attirés par l'appât d'un gain aisé, et qui mettent des locataires dans une situation très inconfortable.

Cette situation est souvent peu visible. Elle est souvent moins présente dans les esprits. C'est un problème pernicieux, car très difficile à déceler, et qui concerne principalement les populations les plus précarisées, les plus fragilisées socialement.

Cette insalubrité coûte cher à la société, parce qu'elle a un impact sur toute une série d'éléments dans la vie des familles. Ce coût est évidemment caché, invisible. Cela a un impact profond sur la dynamique des quartiers dans de larges secteurs de la Région bruxelloise.

Vous rappelez très régulièrement que la Constitution de notre pays dispose en son article 23 que "chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine". Cela signifie que chacun a droit à un logement décent. La Région, par ses compétences et par le biais de la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL), créée il y a une vingtaine d'années, joue un rôle central dans la lutte contre l'insalubrité. Elle est donc le fer de lance de la lutte contre les marchands de sommeil.

En 2015, vous aviez pris un engagement fort. En

Huisvestingsinspectie in de strijd tegen ongezonde woningen".

De voorzitter.- De heer Clerfayt heeft het woord.

De heer Bernard Clerfayt (DéFI) *(in het Frans).*- *De wooncrisis is een van de grote uitdagingen in het gewest. Door de krapte op de woningmarkt stijgen de huurprijzen, waardoor heel wat minder goeode gezinnen moeite hebben om een woning te vinden.*

Maar niet alleen de stijgende huurprijzen zijn een probleem. Ook de staat van de woningen laat steeds vaker te wensen over. Weinig scrupuleuze eigenaars profiteren van de situatie en verhuren ongezonde woningen om snel geld te verdienen. Dergelijke huisjesmelkerij blijft vaak onder de radar. Ze is moeilijk op te sporen omdat de huurders vooral kwetsbare personen zijn.

Huisjesmelkerij heeft een grote invloed op leven van de betrokken gezinnen, maar ook op de dynamiek in bepaalde wijken van Brussel.

Artikel 23 van de Grondwet bepaalt dat iedereen recht heeft op een menswaardig leven. Dat betekent dat iedereen recht heeft op een fatsoenlijke woning. De gewestelijke huisvestingsinspectie, die een twintigtal jaar geleden werd opgericht, speelt een belangrijke rol bij het bestrijden van huisjesmelkerij. In 2015 kondigde u een nultolerantie voor huisjesmelkers aan en verhoogde u licht het budget van de huisvestingsinspectie.

Heel wat gemeenten, vooral in het centrum en de eerste kroon, stellen vast dat de huisjesmelkerij toeneemt en nemen maatregelen om die praktijk, die het sociale leven in de wijken ondermijnt, te bestrijden. Een eigenaar die zijn woning in orde stelt met de Huisvestingscode en de stedenbouwkundige regels verdient immers minder dan een eigenaar die zijn gebouw buitensporig opsplijt zonder de stedenbouwkundige regels en het minimumcomfort na te leven en zonder scrupules kwetsbare personen uitbuit. Die hebben vaak geen andere keuze dan genoeg te nemen met een vochtige kelder zonder verluchting of vensters, met een zolderkamertje of met een kamertje met gedeeld

effet, le 4 mars de cette année, dans un article de La Libre qui dénonçait la diminution des moyens affectés à la DURL, vous déclariez vouloir la tolérance zéro pour les propriétaires peu scrupuleux. Depuis lors, le budget de la DURL a été légèrement augmenté.

De nombreuses communes, en particulier les communes centrales et de la première couronne, constatent un accroissement du phénomène des marchands de sommeil. Le journal Le Soir s'est penché récemment sur une initiative prise par une commune que je connais bien. Il a rendu compte, à cette occasion, des efforts menés par plusieurs autres communes - Molenbeek, Anderlecht, etc. - pour s'attaquer à ce phénomène, qui mine la vie sociale dans les quartiers.

Dans ces mêmes quartiers, le propriétaire scrupuleux qui aménage son logement conformément au Code du logement et aux règles d'urbanisme perçoit en effet des revenus locatifs moindres que le propriétaire véreux qui subdivise à l'excès son immeuble au mépris des règles urbanistiques et d'un confort minimum, exploite sans vergogne des locataires précaires et fragiles. Faute d'alternative, ceux-ci acceptent de loger dans des caves humides, peu aérées et possédant peu de fenêtres, dans des greniers ou des immeubles divisés à outrance, où les sanitaires sont partagés.

Le développement du phénomène des marchands de sommeil témoigne de l'incapacité de la Région, au sens large, de mieux réguler le marché du logement en Région bruxelloise, cela au détriment des plus précarisés. La croissance démographique, le développement d'une certaine précarité en Région bruxelloise, la création insuffisante de logements neufs et de logements sociaux ou à caractère social sont autant d'éléments qui renforcent ce phénomène.

Cela se traduit non seulement par une hausse des loyers, souvent excessifs par rapport à la qualité des logements proposés, mais aussi par un accroissement du phénomène des marchands de sommeil et de l'insalubrité des logements.

Au vu de l'évolution constatée dans certains quartiers, j'ai l'impression que le phénomène se développe de manière invisible et pernicieuse. Il

sanitair.

De toename van het aantal huisjesmelkers bewijst dat de regering niet in staat is om de huisvestingsmarkt in Brussel te reguleren. Zowel de bevolkingsgroei, als de stijgende armoede en het gebrek aan nieuwe woningen en sociale woningen werken het fenomeen in de hand.

De krapte op de woningmarkt leidt niet alleen tot een stijging van de huurprijzen, die vaak te hoog zijn in verhouding tot de kwaliteit van de woning, maar bevordert ook huisjesmelkerij en het verhuren van woningen in slechte staat. Het is belangrijk om op te treden tegen dergelijke praktijken.

De regering moet een nieuwe, efficiëntere dynamiek creëren. In sommige wijken neemt de huisjesmelkerij zo'n grote proporties aan dat ze het sociale leven ondermijnt: overdreven verdichting, verslechtering van het wooncomfort, ontmoediging van de gewone eigenaars enzovoort.

U beschikt zelf over actiemiddelen, maar u hoeft niet noodzakelijk alleen op te treden. De gemeenten en de gewestelijke stedenbouwkundige diensten beschikken eveneens over wapens. Ook Justitie moet een rol spelen, aangezien huisjesmelkerij strafbaar is. Sommige gemeenten hebben al maatregelen genomen. Het zou goed zijn om die te coördineren en te ondersteunen in het kader van een gewestelijke aanpak.

Klopt het dat er in het gewest alsmaar meer ongezonde woningen en huisjesmelkers zijn? Blijkt uit uw analyse ook dat de overheid strenger tegen dergelijke praktijken moet optreden?

Op welke manier kan het gewest de strijd tegen huisjesmelkerij opvoeren?

Momenteel zijn er maar een tiental inspecteurs voor het hele gewest. Moeten de middelen van de gewestelijke huisvestingsinspectie niet worden versterkt? Moet er geen betere samenwerking met de andere beleidsniveaus komen? Volstaat de wetgeving of moet die op een aantal punten worden aangepast?

Werd er een kwalitatieve of kwantitatieve evaluatie uitgevoerd van het werk van de

convient de faire de la lutte contre l'insalubrité et les marchands de sommeil - ceux que vous appelez des marchands peu scrupuleux - une grande cause régionale qui mobilise le plus largement possible tous ceux qui peuvent y jouer un rôle.

Au cours de l'année qui reste à ce gouvernement, il faut lancer une nouvelle dynamique, plus puissante et plus efficace, afin de ne pas perdre de terrain. En effet, dans certains quartiers populaires, un tel phénomène mine la vie sociale en raison d'une densification excessive et d'une dégradation des conditions de logement. En outre, les propriétaires qui souhaitent loger dignement leurs locataires sont découragés par ceux qui font de l'argent facile dans les conditions précitées.

Vous disposez de moyens d'action. Vous pouvez insuffler une telle prise de conscience et entraîner divers partenaires dans cette grande cause régionale. La Région ne doit pas nécessairement agir seule, car les communes et les services d'urbanisme régionaux ont des moyens d'action importants. La justice doit également jouer son rôle, puisque les marchands de sommeil relèvent du Code pénal. Par ailleurs, plusieurs communes comme la Ville de Bruxelles, Schaerbeek, Molenbeek et Anderlecht ont pris des initiatives et des mesures.

Une série d'acteurs sont déjà mobilisés. Mieux les coordonner et les soutenir dans le cadre d'une cause régionale devrait nous permettre de gagner cette bataille.

Partagez-vous mon analyse, à savoir que le phénomène des marchands de sommeil et celui de l'insalubrité des logements en Région bruxelloise sont en croissance ? Vos informations vous donnent-elles, comme à moi, le sentiment qu'ils sont insuffisamment régulés par les pouvoirs publics dans notre Région ? Pensez-vous que nos administrations sont dépassées et que nous sommes en train de perdre cette bataille ?

À votre niveau, la Région peut-elle déployer plus d'énergie pour réguler de tels phénomènes et combattre ce cancer de la politique du logement ?

Les moyens de la DIRL peuvent-ils être augmentés sensiblement, notamment le nombre de

huisvestingsinspectie? Ik heb de indruk dat we de strijd aan het verliezen zijn. Hoe kunnen we een nultolerantie afdwingen?

Zult u contact opnemen met de gemeentebesturen om samen de strijd tegen huisjesmelkerij aan te gaan?

ses inspecteurs, qui sont à peine une dizaine pour la Région bruxelloise ? C'est très peu pour des milliers de logements à contrôler. Je n'ai pas trouvé sur internet d'évaluation du travail de la DURL et des moyens dont elle a disposé jusqu'à présent.

Faut-il accroître ou améliorer ses moyens humains ou technologiques en termes de recherche, de contrôle, d'action ? Cela doit-il passer par une coopération avec les autres niveaux de pouvoir ? La législation est-elle suffisante, ou amendable, ou doit-elle être améliorée sur certains aspects ?

Existe-t-il une évaluation qualitative ou quantitative du travail de la DURL autour de ces phénomènes ? J'ai l'impression que nous sommes en train de perdre la bataille. Comment pouvons-nous imposer une tolérance zéro aux propriétaires peu scrupuleux ?

Pourriez-vous organiser, au niveau régional, une concertation, une alliance entre tous les pouvoirs publics, notamment les administrations communales, afin de mobiliser tous les acteurs dans un combat commun qui nous permettrait de reconquérir du terrain au bénéfice des populations les plus précarisées ?

Discussion

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

Mme Céline Fremault, ministre.- À la lecture de votre interpellation, je constate qu'il y a deux problématiques qu'il ne faut pas confondre. Celle de l'insalubrité des logements - ou, plus précisément, de la non-conformité des logements avec les règles de salubrité, de sécurité et d'équipement - qui doit être distinguée de celle des marchands de sommeil.

Ces derniers abusent de la situation de vulnérabilité dans laquelle se trouve une personne en vendant, louant ou mettant à sa disposition un bien dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine, et avec une intention - d'ordre pénal - de réaliser un profil anormal. L'état des logements constitue donc l'un des aspects de la problématique des marchands de sommeil, et cela

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *We moeten het onderscheid maken tussen twee problemen: onbewoonbaarheid en huisjesmelkers.*

Die laatste logeren kwetsbare mensen in mensenwaardige omstandigheden met woekerwinsten als oogmerk. De toestand van de huizen is een van de aspecten van het probleem dat de bevoegdheid huisvesting overstijgt.

Huisjesmelkers kunnen worden veroordeeld op basis van artikel 433 decies van het Strafwetboek. De federale minister van Justitie heeft de reële bevoegdheid om er een prioriteit van te maken.

De DGHI kan huisjesmelkers aanpakken als ze

dépasse la seule compétence du Logement, comme je vous l'ai déjà expliqué.

Les marchands de sommeil sont condamnables sur la base de l'article 433decies du Code pénal. C'est donc le ministre fédéral de la Justice qui dispose d'une réelle capacité et d'un levier de lutte, à partir du moment où il déciderait d'en faire une priorité du Parquet. Il n'est plus à démontrer qu'un relais fort en la matière au niveau fédéral permettrait de rendre beaucoup plus efficaces les actions entreprises.

La question de l'insalubrité des logements constitue un angle d'attaque à l'égard des marchands de sommeil. C'est là qu'interviennent les services de la DIRL. Cette dernière collabore, chaque fois que l'occasion se présente, avec le Parquet fédéral. Celui-ci l'interroge pour savoir si un bailleur est connu de ses services. Dans l'affirmative, la DIRL communique toutes les informations en sa possession. Toutefois, le Parquet n'a plus émis de demandes d'intervention auprès de la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) depuis 2016 dans le cadre de dossiers de marchands de sommeil.

Je vous suggère donc d'interroger le ministre de la Justice à ce sujet. Cela étant, contrairement à ce que vous affirmez, nous ne sommes pas restés les bras croisés depuis le début de la législation.

Nous avons renforcé les services de la DIRL pour qu'elle puisse mener à bien ses missions. Si, en 2015, l'effectif de la DIRL s'élevait à 21 personnes, il est aujourd'hui de 32 agents et ils seront 33 au 1er juillet. Quatre postes d'inspecteurs supplémentaires seront encore pourvus cette année. Cela fera, au total, 37 postes avant la fin de l'année 2018. Vous ne me contredirez donc pas si je vous dis qu'il s'agit d'un renforcement considérable du personnel de la DIRL, qui témoigne de toute ma vigilance dans ce dossier.

En 2017, la DIRL a traité 699 dossiers, dont 208 demandes d'attestation de contrôle de conformité, et 488 plaintes. Parmi celles-ci, 86,65% ont été introduites par des locataires, et 11,5% par des communes.

Au cours du même exercice, la DIRL a effectué

onbewoonbare huizen verhuren. Daartoe werkt ze telkens samen met het federale parket. Als de verhuurder bekend is, geeft de DGHI alle informatie door. Er zijn sinds 2016 echter geen verzoeken vanwege het parket meer geweest.

Ik stel voor dat u daarover een vraag stelt aan de minister van Justitie.

Dat betekent niet dat we sinds het begin van de regeerperiode niets hebben gedaan. We hebben de DGHI uitgebreid van 21 mensen in 2015 tot 32 vandaag. Dit jaar komen er nog vijf extra mensen bij, zodat er op het einde van het jaar 2018 37 medewerkers zullen zijn.

In 2017 behandelde de DGHI 699 dossiers, waaronder 208 conformiteitscontroles en 488 klachten. 86,65% werd door huurders ingediend en 11,5% door gemeenten.

Hetzelfde jaar ging de DGHI 929 op huisbezoek, betekende het 267 ingebrekestellingen en sprak ze 119 onmiddellijke huurverboden uit, 111 na het verlopen van de betekeningstermijn en 36 omdat de verhuurder de toegang tot een goed weigerde. Aan de andere kant werden er 159 geschikt verklaard na een ingebrekestelling en werden er 126 conformiteitsattesten uitgereikt.

Er werden 117 verhoren georganiseerd in verband met administratieve boetes, voor een provisoir totaalbedrag van 864.350 euro. Er werden 74 definitieve boetes ter waarden van alles bij elkaar 382.050 euro opgelegd.

De DGHI heeft nooit een verzoek tot samenwerking afgewezen. De gemeente Schaarbeek vroeg de DGHI onlangs een lijst met huizen waarvoor een huurverbod geldt, om na te gaan of er daar toch geen van waren verhuurd. Op basis van informatie van Schaarbeek die vervolgens doorspeelde, heeft de inspectie de eerste boetes betekend en de eerste verhoren vinden plaats in de loop van de maand mei.

Na de regionalisering van de huurwet kwam er een specifieke sanctie voor huisjesmelkers in de vorm van het nieuwe artikel 219 § 5 van de Brusselse Huisvestingscode. Daarmee kan de rechter huurcontracten verbreken als ze zijn afgesloten door mensen die in de loop van de tien

929 visites, notifié 267 mises en demeure d'effectuer des travaux, prononcé 119 interdictions immédiates à la location, 111 interdictions après expiration du délai de mise en demeure, et 36 interdictions en raison du refus du bailleur de donner accès aux lieux. À l'autre extrémité du spectre, 159 logements ont été déclarés conformes après avoir fait l'objet d'une mise en demeure, et 126 attestations de contrôle de conformité ont été délivrées.

En ce qui concerne les logements les plus insatisfaisants, 117 auditions en matière d'amendes administratives ont été organisées en 2017, pour un montant total d'amendes provisoires de 864.350 euros. Quelques 74 décisions ont été prises, pour un montant total de 382.050 euros.

La DIRL a toujours été et reste disponible pour des opérations de partenariat et n'a jamais refusé une demande en ce sens. Effectivement, la commune de Schaerbeek s'est récemment adressée à la DIRL et lui a demandé de lui transmettre la liste des logements frappés d'une interdiction de mise en location, afin d'identifier ceux qui sont remis en location malgré le fait qu'ils ne disposent pas d'une attestation de contrôle de conformité.

La commune de Schaerbeek a donc pu informer la DIRL des logements remis en location malgré qu'ils soient frappés d'une interdiction. La DIRL a notifié les premières amendes et les premières auditions auront lieu dans le courant du mois de mai.

De même, comme évoqué précédemment, la DIRL se tient également à la disposition du Parquet pour échanger toute information utile à la bonne instruction des dossiers, notamment en lien avec la question de la traite des êtres humains.

Dans le cadre de la régionalisation du bail, une sanction spécifique a été insérée vis-à-vis des marchands de sommeil. Il s'agit du nouvel article 219 §5 du Code du logement. Désormais, le juge, qui est saisi dans le cadre de baux passés par des personnes condamnées depuis moins de dix ans et en état de récidive, devra prononcer la nullité d'office de ces baux si le bien ne respecte toujours pas les exigences de salubrité et de sécurité

voorgaande jaren werden veroordeeld en de huurwoning nog altijd niet aan minimale bewoonbaarheids- en veiligheidsvereisten voldoet. Daarmee worden alle mogelijke huurders beschermd tegen misbruik door gewetenloze verhuurders.

Tot slot is er nog het probleem van de moeilijk op te sporen mensenhandel, waarvoor multidisciplinaire samenwerking nodig is. De strategische prioriteit gaan in dat geval ook naar de huisjesmelkers.

U zou de minister-president daar ook interessante vragen over kunnen stellen.

minimales. Cette sanction dépasse la nullité relative prévue dans les cas où le bien ne respecterait pas les exigences. Il s'agit ici de protéger l'ensemble des locataires potentiels contre les abus de bailleurs peu scrupuleux.

Enfin, il faut noter que dans le cadre du Plan global de sécurité et de prévention (PGSP), la quatrième thématique, relative à la traite et au trafic d'êtres humains, souligne la difficulté de la détection des phénomènes confinants à la traite des êtres humains, qui nécessite la mise en œuvre d'une coopération multidisciplinaire. Une priorité stratégique est ici accordée au phénomène des marchands de sommeil. Autrement dit, elle vise une collaboration autour de la problématique des marchands de sommeil entre les différents services compétents que sont les services communaux et la DIRL, mais aussi une coordination de l'inspection via Bruxelles prévention et sécurité (BPS).

Il serait intéressant d'interroger également le ministre-président dans le cadre de la compétence directe qu'il exerce en matière de lutte contre les marchands de sommeil.

M. Bernard Clerfayt (DéFI).- C'est prévu.

Mme Céline Fremault, ministre.- Il existe une vraie fluidité entre la DIRL et les communes. Je n'ai pas de doute sur son bon fonctionnement, et la commune de Schaerbeek est bien placée pour le savoir.

Il serait intéressant d'analyser le type de demandes formulées en fonction des communes et d'envisager entre ces dernières une politique plus transversale. Toutes les communes ne seront pas intéressées par une telle opération, car certaines sont plus touchées que d'autres par le phénomène des marchands de sommeil.

Une réunion avec la DIRL et les représentants des communes sera organisée dans les prochaines semaines, pour examiner la méthodologie et les modalités d'une unification des procédures.

Sur le plan purement législatif, le texte sur la régionalisation du bail prévoit un renforcement

De heer Bernard Clerfayt (DéFI) *(in het Frans).*- Die komen eraan.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- Ik twijfel niet aan de goede samenwerking tussen de DGHI en de gemeenten.

Het zou interessant zijn om zicht te krijgen op welke gemeenten wat vragen en een beleid uit te werken dat de gemeenten overstijgt, al zullen niet alle gemeenten daarin geïnteresseerd zijn, want sommigen hebben vaker te maken met huisjesmelkerij dan andere.

De DGHI en vertegenwoordigers van de gemeenten komen binnenkort samen om de methodologie en de samenvoeging van de procedures te bespreken.

De tekst over de regionalisering van de huurwet voorziet in uitgebreidere sancties en meer personeel voor de DGHI. De ontbrekende schakel is de vervolging door het parket. In die zin zou een

tant des sanctions que du personnel de la DURL. Le chaînon manquant, ce sont les poursuites au niveau du Parquet. De ce point de vue, il serait intéressant d'avoir un relais auprès du ministre de la Justice. Je ne manquerai pas d'adresser un courrier à ce sujet à M. Koen Geens, pour lui relayer les inquiétudes fortes, notamment au sein du Parlement bruxellois, suscitées par l'absence de réactivité du Parquet face à un phénomène qui s'accroît.

Dans l'espace des compétences qui nous ont été confiées, nous avons pris soin d'augmenter largement le personnel et d'imposer des sanctions administratives aux montants relativement élevés. Sur le plan des législations, nous avons profité de la régionalisation du bail pour y inclure une clause relative aux marchands de sommeil.

J'organiserai une réunion entre l'administration, la DURL et les représentants des communes pour envisager d'éventuelles adaptations de la méthodologie de travail, évaluer la possibilité d'établir des protocoles, et sonder l'intérêt des autres communes.

Parallèlement, je recontacterai le ministre fédéral de la Justice pour relayer votre interpellation ainsi que l'inquiétude que suscite ce dossier chez un certain nombre de mandataires bruxellois.

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

M. Bernard Clerfayt (DéFI). - Je vous remercie de vos réponses, et des améliorations qui ont pu être réalisées sur le plan législatif et au niveau des moyens octroyés de la DURL. Je ne prétends donc pas que vous n'avez rien fait, au contraire. Mais je voudrais commenter quelques aspects de votre réponse. Il y a une question que je vous posais à laquelle vous n'avez pas répondu - mais peut-être ne disposiez-vous pas de l'information pour répondre : avez-vous l'impression que ce phénomène augmente ? A-t-on les moyens de le mesurer ?

J'ai l'impression, à partir de mon expérience de terrain, dans mon autre vie, que ce phénomène a pris des proportions considérables, bien plus que par le passé. Je crois que cela se vérifie dans les quartiers populaires comparables. Ainsi, j'ai

aanspreekpunt bij de minister van Justitie nuttig zijn.

Binnen onze bevoegdheden hebben we het personeel uitgebreid en relatief hoge administratieve boetes uitgewerkt. We hebben de regionalisering van de huurwet aangegrepen om er een clause over huisjesmelkerij in op te nemen.

Ik zal een vergadering beleggen met mijn administratie, de DGHI en vertegenwoordigers van de gemeenten om de werkwijze bij te sturen, de mogelijkheid van protocollen te onderzoeken en te bekijken of de andere gemeenten belangstelling hebben.

Tegelijkertijd zal ik de federale minister van Justitie op de hoogte brengen van uw interpellatie en van de bezorgdheid van een aantal Brusselse mandatarissen.

De voorzitter. - De heer Clerfayt heeft het woord.

De heer Bernard Clerfayt (DéFI) *(in het Frans).* - *Ik beweert niet dat u niets gedaan hebt. Integendeel. U hebt evenwel niet geantwoord op mijn vraag of u de indruk hebt dat het fenomeen toeneemt. Dat is alleszins mijn indruk. Zijn er middelen om dat te meten?*

vraiment l'impression que l'on perd des batailles. Cela ne veut pas dire que l'on ne fait rien, que l'on n'a pas les "soldats" ou les équipes à mettre sur le terrain, que l'on n'a pas des armes pour le faire, mais j'ai bien l'impression que l'on perd des batailles.

Mme Céline Fremault, ministre.- Ce que je peux vous dire, pour vous répondre très clairement, c'est de procéder à un comparatif. Vous pourriez m'adresser des questions écrites sur les plaintes qui ont été déposées, les suivis par la DIRL...

M. Bernard Clerfayt (DéFI).- Mais je ne crois pas que cela mesure le phénomène. Cela mesure les plaintes reçues. Cela mesure le travail de la DIRL, mais cela ne mesure pas l'ampleur de la situation.

Mme Céline Fremault, ministre.- Oui, c'est vrai. Mais ceci, c'est le travail du Parquet. Ou alors vous avez une idée à me donner ? Je suis preneuse.

M. Bernard Clerfayt (DéFI).- Non, a priori, je n'en sais rien. Je ne sais pas s'il y a des enquêtes. Nous disposons d'une très belle étude de Mme De Keersmaecker sur les loyers, nous avons tous les deux ans cette grande étude. Et depuis dix ou quinze ans que cette question est sur la table, on a construit une méthodologie qui permet de mesurer la situation de plus en plus finement, quartier par quartier, par type de logement, type d'équipement, etc.

On l'a construite au fil du temps - ce n'est pas à vous que j'en fais le reproche, c'est l'histoire - mais on n'a pas construit d'instrument qui permettrait de mesurer la question des marchands de sommeil. Or, ceci constitue un vrai enjeu, que l'on devrait essayer de mesurer mieux qu'auparavant pour pouvoir mieux le combattre.

Ensuite, c'est une matière très complexe, qui relève effectivement de plusieurs niveaux de pouvoir. C'est pour cela que j'ai insisté sur la question de la coordination et sur la nécessité de travailler ensemble. Je ne doute pas que la DIRL et les communes font circuler l'information, même si la première n'a pas toujours les moyens d'accompagner les missions de contrôle des deuxièmes. En tout cas, l'information circule, on

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *U zou een vergelijking kunnen maken op basis van het aantal klachten dat de inspectiedienst heeft ontvangen. U kunt mij daarover een schriftelijke vraag stellen.*

De heer Bernard Clerfayt (DéFI) *(in het Frans).*- *Dat geeft enkel een idee van het aantal klachten en van het werk van de inspectiedienst, maar niet van de ware omvang van het probleem.*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Dat is het werk van het parket, maar als u een idee hebt hoe we de omvang van het probleem kunnen meten, hoor ik dat graag.*

De heer Bernard Clerfayt (DéFI) *(in het Frans).*- *Gebeuren er enquêtes? De voorbije vijftien jaar hebben we methodes ontwikkeld om bepaalde zaken in kaart te brengen, maar die hebben geen betrekking op de huisjesmelkerij.*

Ik weet dat het om een heel complexe materie gaat die van verschillende overheden afhangt. Dat is de reden waarom ik aandrang op een betere coördinatie en samenwerking.

Het grootste probleem blijft evenwel de opsporing. Het parket kan enkel de dossiers behandelen die door een politieagent, een gewestelijke of een gemeentelijke inspecteur worden aangebracht.

peut se faire confiance et cela permet d'être plus efficace.

Mais la vraie question, même si l'on a augmenté le nombre d'inspecteurs de la DIRL, c'est la détection du phénomène. Le Parquet ne peut traiter que les dossiers dont il est saisi par un policier, la DIRL ou un inspecteur de l'urbanisme communal, qui dressent des procès-verbaux. Le rôle du ministre de la Justice, avec ses équipes, est de traiter judiciairement les cas qui lui sont rapportés et de condamner le plus sévèrement possible les marchands de sommeil.

Mme Céline Fremault, ministre.- C'est l'un des volets de la formation de Bruxelles prévention et sécurité (BPS). C'est ce que BPS va faire en septembre. La formation telle que prévue par M. Vervoort prévoit une accélération du travail de détection, notamment par les inspecteurs de la DIRL.

M. Bernard Clerfayt (DéFI).- Les agents de quartier sont le troisième acteur de cette coordination. La police doit travailler avec l'urbanisme, car les infractions touchent toujours à plusieurs dispositions : les divisions des immeubles concernent l'urbanisme, mais aussi le Code du logement, et les ménages inscrits relèvent de la police et du service population. Ensuite, un dossier est monté pour le Parquet. Tout cela impose de mettre en place des coordinations plus fortes entre tous les opérateurs.

Cette démarche s'effectue au niveau des communes, mais elle gagnerait à être encadrée et coordonnée davantage au niveau régional. Cela donnerait plus de poids aux initiatives existantes et ferait davantage peur aux marchands de sommeil qui, parfois, se dispersent sur plusieurs communes. Ils doivent savoir qu'ils seront pourchassés plus efficacement sur l'ensemble du territoire bruxellois.

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Il serait intéressant que vous posiez cette question à M. Vervoort, en particulier sur le volet relatif à la détection. De mon côté, je vais voir ce que je peux

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *De opleiding van Brussel Preventie en Veiligheid (BPV) moet tot een snellere opsporing leiden, onder meer door de gewestelijke inspecteurs.*

De heer Bernard Clerfayt (DéFI) *(in het Frans).*- *De stedenbouwkundige diensten kunnen de inbreuken op de stedenbouwkundige wetgeving (onderverdeling van de woning) en de Huisvestingscode (huisvestingsnormen) vaststellen, maar een derde belangrijke partner zijn de wijkagenten. Zij zijn immers bevoegd voor de inschrijving van de gezinnen.*

Een coördinatie op gewestelijk niveau zou meer gewicht geven aan de bestaande initiatieven en de huisjesmelkers meer afschrikken. Nu zijn ze soms in verschillende gemeenten actief. Ze moeten weten dat ze overal in het gewest vervolgd zullen worden.

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).*- *Het zou interessant zijn om de minister-president een vraag over de opsporing te stellen.*

faire.

J'aimerais en tout cas que vous me transmettiez la réponse de M. Vervoort ou que vous me communiquiez la date à laquelle votre question sera posée.

- *L'incident est clos.*

QUESTIONS ORALES

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

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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

concernant "la collaboration entre le réseau d'agences Trevi et les AIS".

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

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- La presse s'est récemment fait l'écho du lancement sur le marché de l'immobilier d'un produit dénommé Trevi Valuable Invest. Concrètement, l'idée est de faire entrer les biens immobiliers neufs dans le giron des agences immobilières sociales (AIS). Dans l'article, nous pouvons lire que "celui qui acquiert un appartement bénéficiera de plusieurs avantages", dont une TVA à l'achat réduite à 12 % ainsi qu'une exonération du précompte immobilier. Pour pouvoir en bénéficier, le bien devra être confié à une AIS durant 15 ans.

Par ailleurs, les conditions d'accès sont liées aux revenus nets annuels : 22.560 euros pour une personne seule, 25.066 euros pour un ménage disposant d'un seul revenu, et 28.647 euros pour

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAGEN

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "de samenwerking tussen het agentschappennetwerk Trevi en de SWB's".

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) (*in het Frans*).- *Onlangs werd Trevi Valuable Invest op de markt gebracht, een concept om nieuw vastgoed op te nemen in het bestand van de sociale verhuurkantoren (SVK).*

Als de koper van bijvoorbeeld een appartement zijn woning voor vijftien jaar aan een SVK toevertrouwt, dan kan hij op meerdere voordelen rekenen, zoals een verlaagd btw-tarief van 12% bij de aankoop en een vrijstelling van de onroerende voorheffing. Kandidaten moeten eveneens aan bepaalde inkomensvoorwaarden voldoen.

Het succes van de SVK's neemt toe: ze bestaan nu twintig jaar en verhuren ondertussen bijna vijfduizend woningen. Samenwerking met privé-

un ménage avec plusieurs revenus.

Cela a été rappelé à de nombreuses reprises, l'outil AIS connaît un succès grandissant : pour ses 20 ans, nous approchons du 5.000e logement mis en location. La collaboration avec les propriétaires privés est nécessaire dans notre Région, qui connaît de grandes difficultés en ce qui concerne l'accession au logement. Cette difficulté tend à s'accroître avec le boom démographique, la paupérisation grandissante ainsi que le manque de logements publics (et principalement sociaux) disponibles sur le marché.

Pour compliquer encore la situation, la rareté du foncier et les contraintes que nous imposent les règles comptables européennes nous forcent à explorer de nouvelles pistes pour permettre un financement supportable de ces investissements nécessaires.

Quand cet appel à projets a-t-il été lancé ?

Quelles sont les projections en termes de logements mis en location ? L'article fait mention de 100 à 120 appartements.

D'autres projets similaires sont-ils prévus avec d'autres agences que Trevi ?

Est-il déjà possible de connaître le lieu d'implantation de ces logements ? Quelles sont les communes concernées ?

Des biens issus de cette collaboration entre Trevi et les AIS ont-ils déjà été mis en location ?

Y a-t-il d'autres partenariats public-privé de nature différente prévus à court terme ?

S'agissant des conditions d'achat de ces biens, et précisément la réduction de la TVA à 12%, l'achat est-il limité à un premier bien ? Dans l'affirmative, il semblerait que l'octroi de cette importante réduction ne soit pas conditionné au fait d'habiter le bien en question. Ne s'agit-il pas d'une nouvelle opportunité pour les investisseurs et multipropriétaires d'accéder à un bien à des conditions avantageuses ?

Quelles sont les sanctions en cas d'une mise en

eigenaars is nodig in Brussel, waar veel mensen moeilijk een woning vinden, een probleem dat nog zal toenemen door de demografische boom en de toenemende verarming.

Bovendien is er weinig bouwgrond in Brussel en dwingen de Europese boekhoudnormen het gewest om nieuwe financieringsmogelijkheden te zoeken voor de broodnodige investeringen op het gebied van huisvesting.

Wanneer werd de projectoproep gedaan?

Hoeveel woningen zouden via een SVK verhuurd worden?

Komen er nog gelijkaardige projecten?

In welke gemeenten komen de nieuwe woningen?

Worden er al via die samenwerking tussen Trevi en de SVK's woningen verhuurd?

Komen er op korte termijn meer publiek-private samenwerkingen?

Blijft de btw-verlaging bij de aankoop beperkt tot de aankoop van een eerste woning? In dat geval kan het geen voorwaarde zijn om als eigenaar zelf het pand te bewonen. Biedt dat investeerders en eigenaars van verschillende woningen niet de kans om tegen gunstige voorwaarden woningen te kopen?

Welke sancties krijgen eigenaars die hun woning geen vijftien jaar ter beschikking stellen van een SVK?

Welke impact heeft de btw-verlaging voor het gewest?

location inférieure à quinze ans ?

Avec une TVA réduite à 12%, quel est l'impact de cette mesure sur la Région ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Le produit Trevi Valuable Invest n'est pas le fruit d'un appel à projets lancé par la Région de Bruxelles-Capitale en collaboration avec Trevi. Il s'agit d'une initiative privée de Trevi à laquelle ni mon cabinet, ni le gouvernement, ni l'administration n'ont été associés. Je ne peux donc pas vous dire quand elle a été lancée par Trevi.

Le type de produit proposé par Trevi consiste à cumuler l'ensemble des incitants financiers octroyés par le système des agences immobilières sociales (AIS) pour offrir un placement produisant des intérêts garantis par l'État et d'un niveau plus élevé que les produits garantis classiques. De ce point de vue, il peut sembler similaire à ce que proposent d'autres professionnels comme Inclusio. Cependant, les offres sont très différentes.

En effet, des opérateurs comme la société Inclusio visent des partenariats avec les AIS à long, voire très long terme, par exemple 27 ans. Ils produisent des logements destinés à rester dans leur portefeuille. Ils poursuivent, certes, un objectif de rendement afin que le modèle soit viable et puisse être dupliqué, mais ils ont également une vision sociale à laquelle ils tiennent et qui entre en ligne de compte dans la détermination de leurs projets.

La démarche de Trevi est différente dans la mesure où son objectif est de vendre des logements neufs en garantissant un retour sur investissement à l'acquéreur. Trevi vend ainsi des logements assortis d'une convention avec une AIS, que l'acheteur doit signer.

Comme dit précédemment, mon administration n'est pas associée à ce type d'action et n'est, par conséquent, pas en mesure de recenser les autres acteurs privés qui proposent ce genre de produit.

Les initiatives dont nous avons connaissance sont les projets suivants : Nautilus, City Dox et Laiterie

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *Het gaat niet om een projectoproep, maar om een privé-initiatief van Trevi waarbij het gewest niet betrokken is. Ik kan dus niet zeggen wanneer Trevi zijn oproep deed.*

Trevi biedt een concept aan dat bestaat uit het cumuleren van alle financiële stimuli uit het systeem van de SVK's. Zo kan het een belegging aanbieden met een door de staat gewaarborgde rente die hoger ligt dan die van de klassieke producten met een gewaarborgde rente. Het lijkt overeenkomsten te vertonen met het aanbod van bijvoorbeeld Inclusio. Toch gaat het om twee sterk verschillende producten.

Zo wil Inclusio over een lange tot zeer lange termijn met de SVK's samenwerken. Het bouwt woningen die het in portefeuille wil houden en streeft wel een zeker rendement na om levensvatbaar te blijven, maar houdt er ook een sociale visie op na waarmee het bij zijn projecten rekening houdt.

Trevi verkoopt nieuwe woningen waar een overeenkomst met een SVK aan verbonden is en garandeert een bepaalde return on investment.

Ik ben bij dergelijke acties niet betrokken en kan geen informatie geven over andere privéspelers met een vergelijkbaar aanbod.

De projecten waarvan ik op de hoogte ben zijn Nautilus, City Dox en De Melkerij in Anderlecht, Lemon Tree Gardens in Laken, Hauts Prés in Ukkel, De Tuinen van Union in Vorst en Voltaire in Schaarbeek.

Over op korte termijn geplande projecten van privéspelers zoals Inclusio heb ik geen informatie. De onderneming zou voor bijna 74 miljoen euro aan projecten in Brussel gepland hebben.

à Anderlecht, Lemon Tree Gardens à Laeken, Hauts Prés à Uccle, Jardins de l'Union à Forest et le projet Voltaire à Schaerbeek.

Nous ne disposons pas d'informations précises sur les projets prévus à court terme par des acteurs privés tels que la société Inclusio. Celle-ci a annoncé, lors du colloque du 9 mai célébrant les 20 ans des AIS, que des projets pour près de 74 millions d'euros étaient planifiés en Région bruxelloise et qu'ils en étaient à divers stades de négociation. Néanmoins, il est encore trop tôt pour pouvoir dire lesquels seront concrétisés et quand ils le seront.

La réduction du taux de TVA à 12% est une mesure fédérale. Son obtention n'est pas conditionnée à l'occupation du bien, mais à la conclusion d'un contrat avec une AIS pour une durée minimale de quinze ans. Cet avantage n'est pas limité à un seul bien. Le bien doit être occupé par un locataire précarisé et non par un propriétaire. Il s'agit, comme vous le soulignez, d'une opportunité pour les investisseurs d'acquérir un bien à des conditions avantageuses, mais avec une obligation corrélative de le louer, via un bailleur social, à un locataire à faibles revenus et pour un loyer modéré. Je pense que dans ces conditions, tout le monde y gagne.

En cas de rupture anticipée du contrat, le litige éventuel entre l'investisseur et l'AIS se réglerait devant les cours et tribunaux. Il est probable que le propriétaire devra indemniser l'AIS. Par ailleurs, en cas de mandat de gestion, le propriétaire reste lié au locataire. Il doit donc respecter le contrat que l'AIS a conclu avec le locataire au nom et pour le compte du bailleur. Enfin, un redressement fiscal pourrait également être imposé par l'État fédéral et une partie, voire la totalité de la TVA pourrait être récupérée.

Bruxelles Logement n'est pas encore en mesure de calculer l'impact de la réduction du taux de TVA sur les finances régionales, car celui-ci est essentiellement indirect. En effet, la TVA est un impôt fédéral. L'impact pour la Région visera surtout l'augmentation du budget des AIS consécutive à l'essor de leur parc. Or, il est impossible de déterminer à ce stade quelle sera l'augmentation du parc des AIS uniquement due à

De btw-verlaging naar 12% is een federale maatregel. Om ze te kunnen krijgen, moet de eigenaar een contract van minstens 15 jaar met een SVK aangaan. Het voordeel is niet tot één pand beperkt. De woning moet betrokken worden door een kwetsbare huurder. Investeerders kunnen zo inderdaad tegen gunstige voorwaarden een pand kopen, maar ze zijn wel verplicht om het via een sociale verhuurder aan een bescheiden prijs te verhuren aan een persoon met een laag inkomen. Daar wint iedereen bij.

Wordt het contract verbroken voor de vijftien jaar verstreken is, dan wordt een eventueel geschil voor de rechtbank geregeld. Waarschijnlijk moet de eigenaar het SVK dan schadeloosstellen. Als er sprake is van een beheersmandaat, moet de eigenaar het contract dat het SVK met de huurder sloot, naleven. Ten slotte kan de federale overheid een naheffing uitvoeren of de volledige btw terugvorderen.

Brussel Huisvesting kan de impact van de btw-verlaging op de gewestfinanciën nog niet berekenen, aangezien de btw een federale belasting is. Vooral de verhoging van het budget voor de SVK's zal een impact hebben voor het gewest, maar het is onmogelijk die nu al te berekenen.

Uit deze initiatieven blijkt dat de SVK's in de lift zitten en dat heeft onder andere te maken met de steun die de gewestregering hen verleende.

Wat de SVK's betreft, is de renovatiepremie het enige dossier dat nog niet is opgelost. Ik wees minister-president Vervoort daar onlangs in een brief op. Zodra dat probleem is opgelost, zal het systeem beter gaan werken.

cette mesure fiscale.

Ces diverses initiatives prouvent que le secteur des AIS a pris son envol. Le gouvernement l'a très fortement soutenu, puisque son budget a encore été augmenté l'an dernier pour passer de 13 à 15 millions d'euros. Le gouvernement a aussi pris d'autres initiatives comme les tarifications différenciées - dont on aura les résultats bientôt - et la suppression du précompte immobilier.

La question des primes à la rénovation est la seule difficulté pendante en matière d'AIS. Le dossier est bloqué, pour l'instant, chez le ministre-président. J'ai donc écrit à M. Vervoort pour attirer son attention sur ce point. C'est la dernière revendication du secteur. À part cela, tout avance bien. Le jour où ce problème sera réglé, notre système fonctionnera de mieux en mieux. J'en suis convaincue.

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

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Je vous remercie pour l'exhaustivité de votre réponse et je suis rassuré de voir que vous n'êtes pas associée au lancement de ce produit. Il n'y a pas que Trevi qui lance ce type d'opportunités : bon nombre d'investissements vont dans le même sens, mais ils concernent essentiellement des logements neufs.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON

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

concernant "la procédure de recrutement
des directeurs des SISP".

M. le président.- À la demande de l'auteur, excusé, et avec l'accord de la ministre, la question

De voorzitter.- De heer Ouriaghli heeft het woord.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) (*in het Frans*).- *Het stelt mij gerust dat u niet bij dit product betrokken bent. Trevi is overigens niet de enige die dit soort van investeringen aanbiedt.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON

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

betreffende "de aanwervingsprocedure van
directeurs bij OVM's".

De voorzitter.- Op verzoek van de indiener, die verontschuldigd is, en met instemming van de

orale est reportée à une prochaine réunion.

QUESTION ORALE DE M. AHMED EL KTIBI

**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 suppression du service Garanties locatives de la Caisse des dépôts et consignations et l'impact sur les acteurs régionaux du logement".

M. le président.- La parole est à M. El Ktibi.

M. Ahmed El Ktibi (PS).- Il me revient qu'un projet de loi réglant le fonctionnement de la Caisse des dépôts et consignations au sein du Service public fédéral (SPF) Finances a été déposé en février 2018. Les principales nouveautés de cet avant-projet, transmis en février pour avis au Conseil d'État, visent entre autres :

- une simplification et uniformisation de la terminologie ;
- une simplification et uniformisation du régime des intérêts ;
- l'abrogation des agences de la Caisse des dépôts et consignations ;
- la numérisation du fonctionnement et de la correspondance de la Caisse des dépôts et consignations.

Ce qui me préoccupe particulièrement, c'est que certains fonctionnaires de la Caisse des dépôts et consignations auraient précisé que cette réforme prévoirait également la suppression du service Garanties locatives de la Caisse des dépôts et consignations à partir du 1er mai 2018, et cela de manière unilatérale, sans concertation avec les

minister, wordt de mondelinge vraag naar een volgende vergadering verschoven.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER AHMED EL KTIBI

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

betreffende "de afschaffing van de dienst Huurwaarborgen van de Deposito- en Consignatiekas en de impact ervan op de gewestelijke huisvestingsactoren".

De voorzitter.- De heer El Ktibi heeft het woord.

De heer Ahmed El Ktibi (PS) *(in het Frans).*- In februari 2018 werd een wetsontwerp betreffende de werking van de Deposito- en Consignatiekas (DCK) van de FOD Financiën ingediend. Daarin wordt gestreefd naar een eenvoudige, uniforme terminologie, een eenvoudiger en uniformer rentestelsel, de opheffing van de agentschappen van de kas en de digitalisering van haar werking en communicatie.

Verontrustend is echter dat medewerkers van de DCK lieten weten dat de dienst Huurwaarborgen vanaf 1 mei 2018 zou verdwijnen zonder dat daar enig overleg met de gemeenten over heeft plaatsgevonden. Die laatste, maar eventueel ook de gewestelijke huisvestingsactoren, zouden daar op juridisch en financieel vlak ernstig door getroffen worden.

Voor het OCMW van de stad Brussel gaat het om 950 huurwaarborgen, goed voor een bedrag van 1.095.300 euro, zonder interesten.

Bijna 1.000 huurwaarborgdossiers moeten worden overgedragen aan de banken. Het risico bestaat dat de waarborgen verloren gaan bij een overdracht. Daarnaast komen de nieuwe huurwaarborgen terecht bij de banken die een

communes. Celles-ci seraient nombreuses à être affectées par la mesure.

Pourtant, pour prendre l'exemple de ma propre commune, des réunions se sont tenues en mai 2017 avec le SPF Finances en vue de l'implémentation d'un nouveau processus de travail. À cette occasion, une feuille de route avait été présentée, détaillant les formulaires et le fonctionnement que la Caisse des dépôts et consignations souhaitait mettre en place. Malheureusement, il n'en était rien, au vu de ce qui a été annoncé aux services du CPAS et de la Régie foncière de la Ville de Bruxelles, qui participaient à cette réunion.

Si ce projet de loi devait se concrétiser, les conséquences pour les communes - mais aussi potentiellement pour les autres acteurs du logement public - seraient importantes, notamment sur les plans juridique et financier.

Pour le seul CPAS de la Ville de Bruxelles, cela concerne pas moins de 950 garanties locatives, représentant une valeur de 1.095.300 euros, hors intérêts.

L'impact est donc triple :

- le traitement de près de 1.000 dossiers à transférer aux banques pour la constitution de nouvelles garanties locatives ;
- le risque de perte de ces garanties en cas de transfert vers d'autres opérateurs ;
- la gestion des nouvelles garanties locatives auprès des banques. Il faut savoir que le système, beaucoup plus lourd, risque notamment de retarder l'entrée des locataires dans les biens et d'augmenter le vide locatif. Outre l'inconvénient pour les candidats locataires, la mesure pourrait donc aussi leur valoir un préjudice financier.

Pour la Régie foncière, le risque est encore plus grand, car il s'agit de près de 4.000 garanties locatives, pour environ 5 millions d'euros.

Nous en sommes conscients, notre marge de manœuvre est faible. Si les informations devaient se confirmer et si cette réforme devait passer sous cette forme, elle toucherait pour la seule Ville de

omslachtiger systeem hanteren, waardoor de kans bestaat dat huurders langer moeten wachten voor ze in het pand kunnen en bovendien financiële schade kunnen lijden.

Voor de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het risico nog groter, aangezien het gaat om bijna 4.000 huurwaarborgen, voor een bedrag van ongeveer 5 miljoen euro.

De manoeuvreerruimte is dus klein. Als die informatie blijkt te kloppen, dan zou de hervorming in de stad Brussel vijfduizend gezinnen treffen.

Bent u van dat wetsontwerp op de hoogte? Contacteerde u de minister van Financiën in verband met de impact ervan op de Brusselse huisvestingsactoren? Is het mogelijk om die impact nu al in te schatten?

Hebben de SVK's en de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) waarborgen bij de DCK? Om hoeveel gezinnen en om welk bedrag gaat het?

Is er een verband tussen het wetsontwerp en de regionalisering van de huur, het Brugalfonds en het toekomstige universele huurwaarborgfonds?

Bruxelles - CPAS et Régie confondus - quelque 5.000 ménages. Je peine à imaginer l'ampleur de l'impact pour l'ensemble du marché locatif régional.

Dès lors, Madame la ministre, mes questions sont les suivantes :

Avez-vous pris connaissance de ce projet de loi ? Le cas échéant, des contacts avec le ministre des Finances ont-ils été pris afin de connaître l'impact au niveau de l'ensemble des acteurs bruxellois du logement ? Cet impact peut-il être estimé à ce stade ?

Les agences immobilières sociales (AIS) et les sociétés immobilières de service public (SISP) de notre Région ont-elles des garanties constituées auprès de la Caisse des dépôts et consignations ? Le cas échéant, combien de ménages sont-ils concernés ? De quel ordre de grandeur est-il question en termes de valeur desdites garanties locatives ?

Un lien peut-il être établi entre le présent projet de loi et la régionalisation du bail, le fonds Brugal et le futur fonds de garantie universel ?

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

Mme Céline Fremault, ministre.- Après avoir interrogé l'administration à ce sujet, il me revient que Bruxelles Logement n'a pas connaissance d'un projet de loi impliquant la suppression du service des garanties locatives de la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

Le gouvernement fédéral ne m'a pas consultée dans le cadre de la réalisation de ce projet. Aucune information ne semble disponible sur le site internet du SPF Finances et Bruxelles Logement n'a retrouvé aucune trace d'une loi qui aurait été publiée sur le site internet du Moniteur belge.

Par conséquent, j'ai envoyé un courrier au ministre Van Overtveldt afin qu'il me tienne informée de l'évolution de ce dossier. Je n'ai pas encore obtenu de réponse de sa part.

Le Fonds du logement est le seul opérateur qui a

De voorzitter.- Mevrouw Fremault heeft het woord.

Mevrouw Céline Fremault, minister (*in het Frans*).- *Brussel Huisvesting is niet op de hoogte van een wetsontwerp betreffende de afschaffing van de dienst Huurwaarborgen bij de DCK.*

De federale regering overlegde niet over dit ontwerp en er is geen informatie over te vinden op de website van de FOD Financiën of van het Belgisch Staatsblad.

Ik vroeg minister Van Overtveldt dan ook in een brief om mij op de hoogte te houden van het dossier. Een antwoord heb ik nog niet ontvangen.

Enkel het Woningfonds heeft op 4 mei een e-mail ontvangen waarin de FOD Financiën erop wees dat de DCK vanaf 1 mei 2018 geen nieuwe huurwaarborgen meer zou aanvaarden.

Het Woningfonds zelf wordt niet getroffen door de

tout récemment reçu un courriel du SPF Finances pour le prévenir qu'à partir du 1er mai 2018, la Caisse des dépôts et consignations n'accepterait effectivement plus de nouvelles garanties locatives. Ce courriel date du 4 mai, soit après l'entrée en vigueur de la mesure.

Le Fonds du logement n'est en soi pas réellement touché par la suppression du service des garanties locatives. Il ne verse les garanties locatives auprès de cette caisse que dans le cas où l'emprunteur indique qu'il prend en location un logement appartenant à la Régie foncière de la Ville de Bruxelles ou au CPAS de celle-ci, et ce à la demande de ces deux organismes. Si cette plateforme n'est plus disponible, le fonds recourra à d'autres organes bancaires, comme il le fait pour tous les autres dossiers.

La suppression de ce service n'a pas non plus d'impact direct sur les sociétés immobilières de service public (SISP). Pour rappel, le système de garantie locative dans le secteur du logement social est organisé par un arrêté de 1996, qui prévoit trois formes de garantie locative :

- le versement en espèces en vue du placement sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire ;

- une garantie bancaire : l'institution financière garantit le montant total de la garantie à compter de la conclusion du bail.

- une garantie résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

La suppression de la Caisse des dépôts et consignations n'a donc pas d'impact dans le cadre des SISP.

En ce qui concerne les AIS, Bruxelles Logement ne détient pas d'information précise quant à l'utilisation de la Caisse des dépôts et consignations. Cependant, les contrats types de bail que doivent utiliser les AIS prévoient, comme pour les SISP, trois types de garanties possibles :

- un montant placé sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'un organisme bancaire ;

afschaffing van de dienst Huurwaarborgen. Het stort de huurwaarborgen immers alleen bij die dienst wanneer de lener meedeelt dat hij een woning huurt van de Grondregie of van het OCMW van de stad Brussel wanneer die instellingen daarom vragen. Als de dienst niet langer beschikbaar is, zal het fonds een beroep doen op andere bankinstellingen.

Het verdwijnen van de dienst heeft evenmin een rechtstreekse impact op de OVM's.

Voor de SVK's weet Brussel Huisvesting niet in welke mate ze de DCK gebruiken. De SVK's kennen echter, net als de OVM's, drie soorten huurwaarborgen: een bedrag op een individuele rekening op naam van de huurder bij een bank; een geleidelijk op te bouwen bankgarantie of een bankgarantie als resultaat van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

Ook voor de SVK's zal de impact dus bijzonder klein zijn.

De ordonnantie in verband met de regionalisering van de huur wijzigt niets aan de manier waarop een huurwaarborg wordt opgebouwd. De drie eerder genoemde mogelijkheden blijven behouden.

Het Brugalfonds wordt beheerd door het Woningfonds, dus daarop heeft het wetsontwerp geen enkele invloed.

De studie naar het universele huurwaarborgfonds loopt nog. Ik vind het dan ook voorbarig om daar al meer details over te geven. In ieder geval houd ik bij de oprichting van het fonds rekening met de federale wetten.

Zodra minister Van Overtveldt mij meer informatie bezorgt, kan ik u meer details geven.

- une garantie constituée sous la forme d'une garantie bancaire à reconstituer progressivement ;

- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

Pour les agences immobilières sociales (AIS) également, si impact il y a, il sera extrêmement limité.

Vous me demandez si un lien doit être établi avec la régionalisation du bail, le Fonds Brugal et le Fonds universel de garantie locative.

En ce qui concerne le lien avec la régionalisation du bail, la nouvelle ordonnance n'a pas apporté de modifications aux modes de constitution de la garantie locative. Il s'agit des trois modes que j'ai cités.

Concernant le Fonds Brugal, il s'agit d'un fonds géré au sein du Fonds du Logement, de sorte que le projet de loi n'aura pas d'impact non plus.

En ce qui concerne le Fonds universel de garantie locative, il me paraît prématuré d'entrer dans les détails de ce mécanisme, car l'étude est encore en cours. Le cas échéant, l'éventuelle mise en place d'un tel fonds tiendra bien entendu compte des évolutions législatives au niveau fédéral.

Je ne manquerai cependant pas de vous fournir davantage de détails dès que j'aurai eu un retour du ministre fédéral N-VA sur la question.

M. le président. - La parole est à M. El Ktibi.

M. Ahmed El Ktibi (PS). - Je ne sais pas si je dois m'inquiéter ou non...

Mme Céline Fremault, ministre. - Posez la question à la N-VA. Nous ne sommes pas inquiets pour nos matières à nous, mais sur un plan général, c'est autre chose. Maintenant, pour ce qui est de la Ville de Bruxelles et du centre public d'action sociale (CPAS)...

M. Ahmed El Ktibi (PS). - Je ne vous fais pas de reproche, je pose la question à la ministre régionale, puisqu'il s'agit de logements publics. Il

De voorzitter. - De heer El Ktibi heeft het woord.

De heer Ahmed El Ktibi (PS) *(in het Frans).* - *Moet ik mij nu zorgen maken of niet?*

Mevrouw Céline Fremault, minister *(in het Frans).* - *Dat moet u aan de N-VA vragen. Over de Brusselse materie maak ik mij geen zorgen, maar algemeen ligt dat anders.*

De heer Ahmed El Ktibi (PS) *(in het Frans).* - *Ik maak u geen verwijten, ik stel u alleen de vraag omdat het openbare woningen betreft. Wanneer de kans bestaat dat zowel de burger als de*

faut se battre quand c'est nécessaire, surtout quand il y a un risque d'impact négatif tant sur le citoyen que sur les opérateurs.

Vous me dites ne pas avoir pas d'informations précises sur ce projet et attendre toujours une réponse du ministre des Finances - qui n'arrive pas.

Un élément est positif : selon vous, il n'aura pas d'impact sur les sociétés immobilières de service public (SISP) ou le Fonds du logement ; pour les agences immobilières sociales (AIS), vous n'avez pas encore d'informations. En définitive, seul le logement public au niveau local, comme celui de la ville et du CPAS, serait affecté, ce qui serait incompréhensible. Ou peut-être entendrons-nous une réponse positive ? Je suppose que vous allez continuer à poser des questions...

Mme Céline Fremault, ministre.- Ce qu'ils disent, c'est qu'ils n'accepteront plus de nouvelles garanties locatives.

M. Ahmed El Ktibi (PS).- C'est une réponse de Normand, car le système classique de garantie locative auprès du système bancaire existe toujours par ailleurs. Cette convention pour le logement public profite au citoyen tout en permettant de gagner du temps et d'éviter les impacts. Ne serait-ce que rentrer dans le nouveau système va coûter plus de 6 millions d'euros à la Ville de Bruxelles !

- *L'incident est clos.*

operatoren worden getroffen, moeten we ons weren.

U beschikt niet over informatie en krijgt geen antwoord van de federale minister van Financiën.

Het is positief dat het wetsontwerp geen impact zal hebben op de OVM's of het Woningfonds. Voor de SVK's weet u het nog niet. Uiteindelijk worden alleen gemeentelijke openbare woningen getroffen, wat onbegrijpelijk is. Of krijgen we misschien een positief antwoord? Ik veronderstel dat u vragen zult blijven stellen ...

Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).- *De dienst zal geen nieuwe huurwaarborgen aanvaarden.*

De heer Ahmed El Ktibi (PS) (in het Frans).- *Dat is een nietszeggend antwoord, want het klassieke waarborgsysteem bestaat nog steeds bij de banken. Deze overeenkomst voor openbare woningen is positief voor de burger, terwijl ze ons toelaat tijd te winnen en een impact te vermijden. In het nieuwe systeem stappen zou de stad Brussel meer dan 6 miljoen euro kosten!*

- *Het incident is gesloten.*