PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

Integraal verslag van de interpellaties en de vragen

Commissie voor de Huisvesting

VERGADERING VAN

DONDERDAG 3 OKTOBER 2019

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Compte rendu intégral des interpellations et des questions

Commission du logement

RÉUNION DU

JEUDI 3 OCTOBRE 2019

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 directie Verslaggeving. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie Verslaggeving
Tel. 02 549 68 02
E-mail criv@parlement.brussels

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op www.parlement.brussels

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 de la direction 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
E-mail : criv@parlement.brussels

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

INHOUD

Interpellatie van de heer Martin Casier 6

tot mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de ongezonde toestand van sociale woningen".

Toegevoegde interpellatie van de heer Bertin Mampaka Mankamba,

betreffende "de strijd tegen ongezonde woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

Samengevoegde bespreking – Sprekers:

De heer Martin Casier (PS)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)

Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Interpellatie van de heer Bertin Mampaka Mankamba 22

tot mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

SOMMAIRE

Interpellation de M. Martin Casier 6

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, en charge du logement et de l'égalité des chances,

concernant "l'état de salubrité des logements sociaux".

Interpellation jointe de de M. Bertin Mampaka Mankamba,

concernant "la lutte contre les logements insalubres en Région de Bruxelles-Capitale".

Discussion conjointe – Orateurs :

M. Martin Casier (PS)

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)

Mme Carla Dejonghe (Open Vld)

M. Arnaud Verstraete (Groen)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mme Zoé Genot (Ecolo)

Mme Françoise De Smedt (PTB)

M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Interpellation de M. Bertin Mampaka Mankamba 22

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, en charge du logement et de l'égalité des chances,

betreffende "de inwerkingtreding van de "testing"-ordonnantie en de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting".

Bespreking – Sprekers:

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)

Mevrouw Aurélie Czekalski (MR)

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba 31

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "het editoriaal van het infoblad van de OVM 'Foyer du Sud'".

Mondelinge vraag van mevrouw Céline Fremault 33

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de paritaire huurcommissie".

Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba 36

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de indicatieve huurprijzentabel".

Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba 40

concernant "l'entrée en vigueur de l'ordonnance "testing" et la lutte contre la discrimination à l'accès au logement".

Discussion – Orateurs :

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)

Mme Nadia El Yousfi (PS)

Mme Aurélie Czekalski (MR)

M. Arnaud Verstraete (Groen)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba 31

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale en charge du logement et de l'égalité des chances,

concernant "l'éditorial du périodique d'information de la SISP du Foyer du Sud".

Question orale de Mme Céline Fremault 33

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, en charge du logement et de l'égalité des chances,

concernant "la commission paritaire locative".

Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba 36

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale en charge du logement et de l'égalité des chances,

concernant "la grille indicative des loyers".

Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba 40

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de leegstaande woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale en charge du logement et de l'égalité des chances,

concernant "les logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale".

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.
Présidence : M. Petya Obolensky, président.

INTERPELLATIE VAN DE HEER MARTIN CASIER

TOT MEVROUW NAWAL BEN HAMOU, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN GELIJKE KANSEN,

betreffende "de ongezonde toestand van sociale woningen".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA,

betreffende "de strijd tegen ongezonde woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

De heer Martin Casier (PS) *(in het Frans).- Het verheugt me dat huisvesting een van de belangrijkste bekommernissen van de regering is. Dat blijkt uit de gewestelijke beleidsverklaring en ik weet zeker dat alle leden van de commissie voor de Huisvesting hun steentje willen bijdragen.*

Uit gesprekken tijdens de verkiezingscampagne blijkt duidelijk hoe moeilijk veel van onze medeburgers het hebben. Soms is dat zelfs een eufemisme, zoals in Watermaal-Bosvoorde. In een aantal gevallen zijn de omstandigheden werkelijk onmenselijk. De RTBF-uitzending 'Questions à la une' bracht dat op 4 september pijnlijk aan het licht.

Vochtproblemen, niet-conforme verwarmings- en elektriciteitsinstallaties, gebroken ramen, defecte liften, het ontbreken van dubbele beglazing en deuren die niet op slot kunnen zijn allemaal redenen om de woningen die in de uitzending aan bod kwamen, onbewoonbaar te verklaren. Als we de naleving van de regels van de Brusselse Huisvestingscode willen afdwingen, moeten we de mensen die er wonen, laten verhuizen.

INTERPELLATION DE M. MARTIN CASIER

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, EN CHARGE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant « l'état de salubrité des logements sociaux ».

INTERPELLATION JOINTE DE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA,

concernant « la lutte contre les logements insalubres en Région de Bruxelles-Capitale ».

M. Martin Casier (PS).- À la lecture de la déclaration de politique régionale, je me réjouis, comme nombre d'entre nous, de voir que le logement se situe au cœur des politiques gouvernementales. Je suis heureux de participer à ce travail et suis convaincu qu'au sein de cette commission, chacun y contribuera de manière constructive. Sachez, Mme la ministre, que nous attendons beaucoup de vous, mais que nous serons à vos côtés pour vous accompagner dans cette mission ardue.

Quand on fait du porte-à-porte à l'occasion de la campagne électorale, ou même en dehors, on se rend compte que beaucoup de nos concitoyens vivent dans des conditions difficiles. Dans certaines situations, c'est même un euphémisme et Watermael-Boitsfort en est un exemple. Les conditions de vie y sont parfois inhumaines et nous avons là une responsabilité politique majeure. Le documentaire de l'émission Questions à la une diffusé le 4 septembre dernier témoigne de manière éclatante de cette réalité indigne de notre Région, capitale du pays et de l'Europe.

Humidité, installations de chauffage et électricité non conformes, vitres brisées, ascenseurs en panne, absence de double vitrage, portes qu'on ne peut

Hoe kan het zo fout gaan met onze sociale huurwoningen? Wellicht heeft dat te maken met financierings- en organisatieproblemen en in sommige gevallen met het slechte beheer door openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's).

Het gewijzigde ministerieel besluit van 10 november 2004 voorziet in de toekenning van vijf voorkeurrechten aan wie een onbewoonbaar verklaarde sociale woning moet verlaten, op voorwaarde dat hij een kopie van de onbewoonbaarverklaring indient. Hoe vaak is die procedure in de praktijk gebracht? Hoe vaak hebben burgemeesters een woning laten verzegelen? Hoeveel gezinnen moeten er momenteel worden verhuisd?

Een verhuizing maakt een al complexe sociale toestand nog ingewikkelder. Welke maatregels neemt u om getroffen gezinnen te helpen? Hoe komt het dat onbewoonbaar verklaarde sociale woningen niet onmiddellijk worden verzegeld?

Tijdens hoorzittingen naar aanleiding van de audit over Le Logement Molenbeekois werden een aantal aanbevelingen gedaan. Hoe zit het nu concreet met de werking van onze OVM's? De sector is mettertijd professioneler geworden, maar helaas blijkt het moeilijk om wanbeheer met wortel en tak uit te roeien en kampen meerdere afdelingen met personeelstekorten. Hebt u bekeken wat er nodig is om de werking van de OVM's te verbeteren?

Wat onderneemt u in eerste instantie om de getroffen gezinnen een waardig onderkomen te bieden en van sociale huisvesting opnieuw de motor van sociale verheffing te maken?

verrouiller sont autant d'éléments qui suffisent à déclarer ces logements insalubres. En outre, si nous devions faire respecter les règles que, collectivement, nous avons fixées dans le Code bruxellois du logement, nous ne pourrions que les condamner et déplacer les personnes qui y résident.

Comment arrive-t-on à ces situations dramatiques dans notre parc locatif social ? Sûrement à cause de problèmes de financement ou d'organisation et, dans certains cas, de mauvaise gestion des sociétés immobilières de service public (SISP) locales.

L'arrêté ministériel du 10 novembre 2004 – modifié – prévoit l'octroi de cinq titres de priorité à la personne qui quitte un logement déclaré insalubre, pour autant qu'elle fournisse la copie de l'arrêté d'insalubrité lié à l'état constructif du bien. Combien de fois cet arrêté a-t-il été appliqué pour des logements sociaux ? Combien de fermetures de logement ont-elles été ordonnées par décision d'un bourgmestre ?

Actuellement, combien de ménages doivent-ils être relogés ?

Un déménagement ajoutant encore des difficultés à une situation sociale déjà compliquée, quelles mesures sont-elles prises pour accompagner ces ménages en détresse ? Je pense notamment aux ménages avec enfants en bas âge, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite ou plus âgées qui renonceraient à se déplacer à cause d'une panne d'ascenseur, par exemple.

Comment se fait-il que des logements sociaux publics clairement insalubres n'aient pas fait l'objet d'une fermeture immédiate ?

Lors des auditions organisées au parlement à la suite de l'audit sur la gestion du Logement molenbeekois, une série de recommandations ont été formulées par les commissaires. Concrètement, où en est-on en ce qui concerne la gestion de nos SISP ? Le secteur s'est professionnalisé au fil des ans, mais des erreurs de gestion persistent malheureusement et le personnel est en sous-effectif dans de nombreuses antennes. Les moyens manquants pour optimiser la gestion de nos SISP ont-ils été évalués ?

Enfin, quels premiers chantiers seront-ils lancés pour permettre à ces familles de se loger dignement et redonner au logement social, au-delà d'un simple toit, son rôle fondamental d'ascenseur social ?

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Wie de moed had om de algemene beleidsverklaring te ontcijferen, heeft gemerkt dat huisvesting een belangrijke plaats inneemt.*

U bent van plan om het budget van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) te verdrievoudigen om de strijd tegen onbewoonbaarheid en het eeuwige probleem van de huisjesmelkers op te voeren. De regering zal zelfs werk maken van een certificaat dat eigenaars kunnen aanvragen om te bewijzen dat hun woning beantwoordt aan de Brusselse Huisvestingscode van 2004.

De vorige regering had het budget van de DGHI al verdubbeld, waardoor er 40 voltijdse equivalenten (VTE's) aan de slag zijn. Uw intentie om de werkingsmiddelen nogmaals te verdrievoudigen laat vermoeden dat de regering over slechtere cijfers beschikt dan media en publiek vermoeden. Hebt u concrete cijfers over het aantal onbewoonbare woningen die huisjesmelkers verhuren?

Hoe verhouden de cijfers zich tussen de private en de openbare sector? Privéwoningen kunnen weliswaar ook in slechte staat verkeren, maar openbare woningen vervullen een voorbeeldfunctie.

Beschikken wij over sociale woningen die niet beantwoorden aan de normen van de Brusselse Huisvestingscode?

Het aantal inbreuken dat de DGHI optekent, geeft vermoedelijk geen juist beeld van de omvang van het verschijnsel omdat de meeste huurders geen klacht durven in te dienen als ze niet zeker zijn van een nieuw onderkomen.

De werkingsmiddelen van de DGHI verdrievoudigen komt neer op een personeelsuitbreiding met een tachtigtal mensen. Hoe worden de nieuwe middelen ingezet in de strijd tegen onbewoonbaarheid? Krijgt de DGHI nieuwe taken?

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Ceux qui ont eu le courage et le temps de décrypter la déclaration de politique générale (DPG) auront remarqué que le logement en constituait un point essentiel.

Quelques éléments ont retenu notre attention. Vous avez l'intention de tripler les moyens de la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) afin d'améliorer la lutte contre les logements insalubres et le problème récurrent des marchands de sommeil. La DPG précise même que le gouvernement établira les modalités d'une certification permettant, sur une base volontaire des propriétaires, d'attester la conformité d'un bien au regard du Code bruxellois du logement voté en 2004.

Le gouvernement précédent avait déjà doublé les moyens en personnel de la DIRL, pour atteindre 40 équivalents temps plein. Mais votre volonté de tripler encore ces moyens me laisse penser que le gouvernement détient des chiffres plus alarmants que ceux connus aujourd'hui du public ou de la presse. Disposez-vous de données - chiffres, étude, estimation, documentation, projection... - sur le nombre de logements insalubres mis en location par les marchands de sommeil, en contradiction avec les dispositions du Code bruxellois du logement ? La question paraît peut-être difficile, mais j'estime que vous n'avez pas écrit ces phrases gratuitement.

Quelle est la ventilation des chiffres entre le secteur privé et le secteur public ? Certes, les logements privés peuvent être également en mauvais état, mais les logements du secteur public ont, par nature, un devoir d'exemplarité.

Y a-t-il des logements insalubres, c'est-à-dire non conformes aux conditions de salubrité et de sécurité du Code bruxellois du logement, dans notre parc ?

Nous savons, par ailleurs, que le nombre d'infractions constatées à ce jour par la DIRL ne reflète probablement pas la réalité ni l'ampleur de ce phénomène, car la plupart des locataires ont peur

Wanneer komen die 80 mensen in dienst? Om welke profielen gaat het?

Vergen de massale rekrutering en de nieuwe opdrachten geen nieuwe structuur om de werking van de uitgebreide dienst beter te kunnen beoordelen?

Welke acties en maatregelen zullen er voorts nog komen om het probleem aan te pakken?

Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).- Er werd al verwezen naar de reportage van Questions à la Une, waarin de erbarmelijke staat van verschillende sociale woningen werd aangekaart. In de gemeente waar ik woon, Sint-Pieters-Woluwe, heb ik ook al ongezonde sociale woningen in de Vriendschapswijk bezocht waar ik schimmel op de muren aantrof. Het betreft dus een wijdverbreid probleem.

Het gewest heeft in het verleden al middelen ter beschikking gesteld om die woningen te renoveren, maar de uitdaging blijft groot. Het is dan ook niet alleen een kwestie van financiële middelen.

Een groot deel van de Brusselse sociale woningen is enorm verouderd en erg energieverslindend, door de enkele beglazing en de verouderde elektriciteits- en verwarmingsinstallaties. Dat verhoogt de

de porter plainte s'ils n'ont pas l'assurance d'être relogés. Ces chiffres pourraient donc être biaisés.

Multiplier par trois les moyens de la DIRL reviendrait à engager environ 80 personnes. Comment ces moyens seront-ils consacrés à la lutte contre le logement insalubre ? Vous affirmez en même temps que le gouvernement mettra en place une certification pour attester, sur la base volontaire des propriétaires, la conformité du logement au regard du Code bruxellois du logement. En triplant le nombre d'employés - déjà précédemment doublé -, vous laissez donc entendre que la DIRL se verra dotée de nouvelles missions, en plus de ses tâches actuelles.

Quand les 80 personnes seront-elles recrutées ? Nous savons tous qu'il y a urgence. Quels sont les profils recherchés ?

Ces engagements massifs et ces nouvelles missions ne vous obligent-ils pas à repenser et à proposer une nouvelle structure afin d'avoir plus de lisibilité pour juger et apprécier les performances de cette nouvelle administration "boostée" ?

Enfin, outre le renforcement de la DIRL, quelles actions et mesures seront prises pour lutter efficacement contre ce fléau ? Nous sommes conscients que ce n'est pas facile dans notre Région où la demande de logement est toujours tendue.

Mme Carla Dejonghe (Open Vld) *(en néerlandais).- Dans ma commune, Woluwe-Saint-Pierre, on trouve également des logements sociaux insalubres. Par le passé, la Région a déjà mis des moyens à disposition pour les rénover, mais le problème reste de taille. Ce n'est donc pas qu'une question financière.*

Une grande partie des logements sociaux bruxellois sont très anciens et hautement énergivores. Il en résulte des factures d'énergie élevées et un risque accru de précarité énergétique parmi les locataires sociaux.

Le gouvernement bruxellois doit faire de la rénovation des logements sociaux et de la résorption de ce retard historique des priorités absolues.

energierekeningen en bijgevolg het risico op energiearmoede onder de sociale huurders.

De Brusselse regering moet de renovatie van de sociale woningen en het wegwerken van die historische achterstand als absolute prioriteiten beschouwen. Uw voorgangers werden ook met die uitdaging geconfronteerd.

In de regeringsverklaring is er dan ook sprake van een oplossing voor 15.000 gezinnen die op een sociale woning wachten. De minister-president stelde al duidelijk dat er daarvoor ook naar alternatieven gekeken moet worden en dus ook naar de privémarkt. Hij had het over "démultiplier les types de solutions, trouver des solutions rapides et nous adresser aussi au marché privé".

De sociale huisvesting beperkt zich volgens mij al lang niet meer tot de eigen sociale woningen, ook al staat het buiten kijf dat die gerenoveerd moeten worden. De privémarkt en het systeem van de huurcheques kunnen echter een veel snellere oplossing bieden om het nijpende tekort aan betaalbare huisvesting in Brussel aan te pakken.

Via belastingvoordelen en huurcheques wil het gewest eigenaars stimuleren om hun pand als sociale woning te verhuren. Dat kan alleen zolang de begroting onder controle blijft.

In de regeringsverklaring is ook opgenomen dat de regering het aantal woningen dat via een sociaal verhuurkantoor (SVK) wordt verhuurd, wil uitbreiden.

Daarnaast helpt het Brussels Woningfonds jaarlijks een duizendtal gezinnen aan een betaalbare hypothecaire lening. Als ik mij niet vergis, beantwoordt 80% van de gezinnen die van het Woningfonds een lening krijgen aan de criteria voor een sociale woning. Qua emancipatorische werking heeft het Woningfonds met andere woorden een grote impact. Dat is positief, want het is belangrijk dat zo veel mogelijk Brusselaars een eigen woning verwerven.

Kortom, de Brusselse regering neemt al heel wat maatregelen die een aanvulling vormen op het werk van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). De sociale woningen moeten dringend gerenoveerd worden, maar die renovatie moet wel samengaan

La déclaration de gouvernement prévoit donc une solution pour 15.000 familles en attente d'un logement social. À cet égard, le ministre-président s'est déjà prononcé en faveur de la recherche de solutions alternatives, notamment le recours au marché privé, afin d'accélérer le mouvement.

Le problème ne se limite pas, en effet, à la gestion de logements sociaux par les sociétés immobilières de service public (SISP). Le marché privé et le système des chèques-loyers offrent une solution bien plus rapide pour faire face au besoin criant de logements abordables à Bruxelles.

La déclaration de gouvernement annonce également la volonté du gouvernement d'augmenter le nombre de logements mis en location par le biais d'une agence immobilière sociale (AIS).

Par ailleurs, le Fonds du logement aide chaque année un millier de ménages à obtenir un prêt hypothécaire abordable. Si je ne me trompe pas, 80 % de ces ménages répondent aux critères du logement social. C'est dire l'action émancipatrice du fonds !

Bref, le gouvernement bruxellois prend d'ores et déjà toutes sortes de mesures complémentaires au travail des SISP.

En cas de relogement, les ménages concernés peuvent-ils faire appel au système de l'allocation-loyer applicable aux candidats-locataires en attente d'un logement social ? La situation de certaines familles peut avoir fortement évolué depuis l'octroi de leur logement social, de sorte qu'un relogement sur le marché privé, assorti d'une allocation-loyer, pourrait être une meilleure option.

met een ruim aanbod aan aanvullende oplossingen op het gebied van sociale huisvesting.

Kunnen getroffen gezinnen een beroep doen op het systeem van de huurtoelage dat geldt voor de kandidaat-huurders die op een wachtlijst staan voor een sociale woning? De situatie van sommige gezinnen kan sinds de toekenning van de sociale woning immers sterk gewijzigd zijn, zodat een herhuisvesting op de privémarkt met een huurtoelage misschien een betere keuze is.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Het Brussels Gewest kampt met een enorm huisvestingsprobleem. Dat heeft te maken met het tekort aan woningen, maar veel mensen wonen ook in onaanvaardbare, ongezonde omstandigheden. De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) kan op dat gebied nuttig werk verrichten, want ze kan eigenaars van een ongezonde woning verplichten om de situatie aan te pakken. In het verleden is echter al gebleken dat de DGHI met een personeelstekort kampt.

In het regeerakkoord is opgenomen dat de middelen voor de DGHI worden verdrievoudigd. Hoeveel inspecteurs worden er aangeworven en binnen welke termijn? De inspecteurs kunnen weliswaar niet zonder ondersteuning van het overige personeel, maar ze maken wel het verschil, omdat ze werkzaam zijn op het terrein.

Het is belangrijk dat er voldoende inspecties plaatsvinden om wantoestanden te kunnen aanpakken. Vandaag zijn er echter heel wat Brusselaars die een ongezonde woning huren, maar dat niet durven te melden omdat ze vrezen voor represailles van de eigenaar. Inspecties alleen volstaan dus niet. Er zijn ook oplossingen nodig voor personen die niet langer in hun woning kunnen blijven, omdat bij een inspectie is vastgesteld dat die ongezond is.

Het Brussels Gewest heeft nood aan een globale aanpak, waarbij onder meer wordt ingezet op renovatie, sociale verhuurkantoren (SVK) en een groter aanbod aan sociale woningen en huurwoningen in het algemeen. Het regeerakkoord is wat dat betreft veelbelovend.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- La Région bruxelloise est confrontée à un énorme problème de logement, alimenté par la pénurie de biens, mais aussi par les conditions inacceptables dans lesquelles beaucoup vivent. La direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) peut effectuer un travail utile à cet égard, en obligeant les propriétaires à remédier à la situation. Nous avons cependant déjà pu constater par le passé que la DIRL manque d'effectifs.*

L'accord de gouvernement prévoit de tripler les moyens alloués à la DIRL. Combien d'inspecteurs seront engagés et dans quel délai ?

Par ailleurs, aussi importantes soient-elles, les inspections ne suffisent pas. Il faut aussi trouver des solutions pour les personnes qui ne peuvent plus rester dans leur logement, une fois l'insalubrité constatée.

La Région bruxelloise a besoin d'une approche globale, misant entre autres sur la rénovation, les AIS et une plus grande offre de logements sociaux et du parc locatif en général. L'accord de gouvernement est en ce sens prometteur.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Mijn collega vroeg zich zeer terecht af hoe de Brusselse sociale huurwoningen in een dergelijke dramatische toestand terechtgekomen zijn. Dat is de hamvraag waar we ons de komende vijf jaar over zullen moeten buigen.

Wat mij echter opvalt, is dat de PS, het cdH, de liberalen en de groenen met dezelfde vragen zitten. Dat getuigt toch wel van enig cynisme. Zij hebben immers dertig jaar lang het huisvestingsbeleid gevoerd.

(Opmerkingen van de heer Mampaka Mankamba)

Er is een mooi spreekwoord in het Nederlands dat luidt: "Wie de schoen past, trekke hem aan".

De schrijnende staat waarin de sociale woningen nu verkeren, is het gevolg van een gebrek aan verantwoordelijkheidszin, transparantie en goed bestuur van het Brussels Gewest en een aantal gemeenten. Het huisvestingsbeleid vereist structureel ingrijpen en een volledig nieuwe koers.

Voor mij staat een jonge en ambitieuze staatssecretaris, maar de inhoud van het regeerakkoord doet me vrezen dat er weinig beterschap op komst is.

Brussel moet dringend als een echte stad - onze hoofdstad - worden bestuurd. U moet het woningenbestand van de gemeenten en de OCMW's dan ook onderbrengen bij een eengemaakte, gewestelijke vastgoedmaatschappij, waarop u op een correcte en transparante manier toezicht houdt.

Dat zou een eerste, belangrijke stap vormen die het mee mogelijk maakt om alle noden in kaart te brengen en er met een ambitieus programma adequaat op te reageren.

Bent u van plan om alle Brusselse sociale woningen onder te brengen bij één gewestelijke huisvestingsmaatschappij en daarop correct en transparant toezicht te houden?

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) *(in het Frans).- Er zijn verschillende gevallen van onbewoonbare*

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) *(en néerlandais).- Mon collègue se demande à juste titre comment nous en sommes arrivés à une telle situation dramatique dans le parc locatif social bruxellois. C'est la question fondamentale sur laquelle nous devrons nous pencher au cours des cinq ans à venir.*

Ce qui me frappe cependant, c'est que le PS, le cdH, les libéraux et les écologistes se posent les mêmes questions, après trente ans de mainmise sur la politique du logement.

(Remarques de M. Mampaka Mankamba)

L'état effroyable dans lequel se trouvent aujourd'hui les logements sociaux est la conséquence d'un manque de sens des responsabilités, d'un manque de transparence et d'un manque de bonne gouvernance dans le chef de la Région bruxelloise et de plusieurs communes. La politique du logement exige des mesures structurelles et un changement de cap radical.

J'ai devant moi une jeune et ambitieuse secrétaire d'État, mais le contenu de l'accord de gouvernement ne me laisse guère d'espoir.

Bruxelles doit, d'urgence, être administrée comme une ville digne de ce nom. Vous devez regrouper le parc de logements des communes et des CPAS au sein d'une société immobilière régionale unifiée, sur laquelle vous exerceriez une tutelle juste et transparente. Envisagez-vous de le faire ?

Mme Zoé Genot (Ecolo).- J'espère également que nous pourrons faire du bon travail car le logement représente une part importante du budget des

sociale woningen in mijn gemeente Sint-Joost-ten-Node.

Vaak gaat het om gebouwen uit eind jaren zeventig, begin jaren tachtig die slecht zijn ontworpen, omdat ze enigszins experimenteel waren opgezet, de bouwheren wilden besparen of de aannemers oneerlijk waren. Die woningen vertonen structurele constructiefouten, zoals koudebruggen en isolatieproblemen, waarvoor renovatie of herbouw vereist is.

Veel oudere gebouwen hebben wel een gezonde structuur, maar moeten grondig gerenoveerd worden.

Tot slot zijn er appartementen die intensief zijn bewoond en opgefrist moeten worden voor nieuwe huurders.

OVM's met een erg beperkt team, zoals die van Sint-Joost-ten-Node, hebben moeite met het volgen van de werkzaamheden. Het is geen begrotings-kwestie, want ze geven hun geld niet uit. Daarom moeten we bekijken hoe er beter kan worden samengewerkt. Het volgen van bepaalde bouwplaatsen is bijvoorbeeld al aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) toevertrouwd. Misschien kunnen we de steun aan kleine OVM's nog uitbreiden?

Om wat te doen aan de onbewoonbaarheid van openbare woningen moeten er twee dingen gebeuren: we moeten de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) voldoende middelen geven om snel in te grijpen als een woning onbewoonbaar is en anderzijds moeten gemeenten inspanningen leveren om te voorkomen dat gewetenloze eigenaars ongeschikte ruimtes, zoals kelders, verhuren.

ménages et un enjeu de taille pour offrir un niveau de vie correct aux Bruxellois.

Nous n'avons pas voulu harceler la nouvelle secrétaire d'État dès son arrivée, car elle a des responsabilités importantes à prendre. Nous pensions la laisser faire le tour des acteurs, pour revenir vers nous avec un plan de bataille à la hauteur des enjeux.

Néanmoins, comme la discussion est lancée, nous voudrions vous soumettre quelques points d'attention. En matière d'insalubrité des logements sociaux, différents cas de figure se présentent - en tout cas dans la commune de Saint-Josse-ten-Noode, que je connais le mieux. Le premier concerne les bâtiments construits à la fin des années 70 ou au début des années 80 et qui ont été mal conçus parce qu'ils étaient un peu expérimentaux, que l'on a voulu réaliser des économies ou que les promoteurs étaient malhonnêtes. Ils présentent des défauts structurels de construction, comme des ponts thermiques, des problèmes d'isolation, etc. et nécessiteraient une rénovation ou une reconstruction.

Il existe ensuite des bâtiments nettement plus anciens dont la structure est saine mais qui méritent des rénovations lourdes dans le cadre d'un plan de rénovation.

Enfin, troisième cas de figure : des appartements qui ont été occupés de manière intensive et énergique, et qui méritent un rafraîchissement relativement lourd pour que les nouveaux occupants puissent disposer d'un logement confortable.

Les sociétés de logement social disposant de très petites équipes, comme celle de Saint-Josse-ten-Noode, éprouvent des difficultés à suivre les travaux. Ce n'est pas une question de budget : elles ne dépensent pas les enveloppes mises à disposition. Mais elles n'arrivent pas à suivre les chantiers, même plus légers, comme les rénovations qui ne devraient durer qu'un mois ou deux, entre le départ d'un locataire et l'arrivée du suivant. Il faudrait donc réfléchir à des coopérations renforcées. Certains suivis de chantiers sont, par exemple, déjà délégués à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Peut-être pourrait-on renforcer

encore le soutien apporté aux petites structures afin de permettre l'utilisation des subsides et une amélioration nettement plus efficace de la qualité des logements ?

Concernant la problématique de l'insalubrité des logements publics, il y a une double responsabilité : d'un côté, il importe de donner suffisamment de moyens à la DIRL pour que cette dernière puisse rapidement intervenir et assurer un suivi en cas d'insalubrité. De l'autre, dans certaines communes, on permet à des propriétaires peu scrupuleux de louer tout et n'importe quoi. J'habite dans la vallée du Maelbeek, où les caves sont particulièrement peu salubres. Il y a vingt ans, seules quatre à cinq caves étaient occupées, contre une sur deux à l'heure actuelle. Humides et malsaines, ces caves ne sont ni décentes ni habitables.

Les communes doivent donc également faire un effort pour empêcher certains propriétaires indélicats de louer comme logements des espaces situés dans les caves et qui sont dangereux pour la santé de leurs habitants. Vous aurez besoin de la coopération des acteurs locaux pour lutter contre ce phénomène.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).- Ik wil terugkomen op de ongezonde staat van de sociale woningen en de beheerproblemen van de OVM van Molenbeek.*

Uit de RTBF-reportage bleek dat mensen in erbarmelijke omstandigheden wonen. De leegstand van sociale woningen bedraagt trouwens 8 tot 10%, wat betekent dat de renovatie geen gelijke tred houdt met de vraag.

In 2017 kwam een zwangere vrouw om in een brand in een sociale woning in Schaarbeek. De televisiebeelden tonen aan dat zo'n drama zich elke dag opnieuw kan voordoen. Ik hoop dat er geen nieuwe doden hoeven te vallen voor we het renovatietempo opdrijven. Hoe wil de regering dat doen?

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Je souhaiterais revenir sur l'état d'insalubrité des logements sociaux et sur les problèmes de gestion rencontrés notamment au sein de la société immobilière de service public (SISP) de Molenbeek.

Comme le montrait le reportage de la RTBF, les problèmes d'insalubrité sont criants dans les logements occupés. Par ailleurs, le taux de vacance des logements sociaux oscille entre 8 et 10 %, ce qui signifie que le rythme de rénovation des logements est beaucoup trop lent par rapport à la demande. Les personnes dont le logement est en attente de rénovation ne peuvent donc pas occuper ces appartements.

Il y a urgence. En 2017, une femme enceinte est décédée dans l'incendie d'un logement social à Schaerbeek. Les images de la RTBF démontrent que nous ne sommes pas à l'abri de nouveaux drames de ce genre. J'espère que l'on n'attendra pas d'autres morts pour accélérer la cadence. Pour expliquer la lenteur des rénovations dans les logements sociaux, on invoque souvent des procédures de marché public trop lentes et

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a).- Huisvesting is een absolute topprioriteit en het verheugt mij dan ook dat u zo gemotiveerd bent om vooruitgang te boeken. Op one.brussels-sp.a kunt u in elk geval rekenen.

Al dertig jaar wordt er gepraat over de problemen. Ik hoop dat u die eindelijk echt zult aanpakken.

(verder in het Frans)

Ik heb niet gehoord dat er in de RTBF-reportage sprake was van leegstaande of onbewoonbare woningen. Het merendeel van de commissieleden weet dat er in veel huurwoningen problemen zijn.

Mijn fractie vraagt al jaren om een conformiteits-attest voor huurwoningen in te voeren, zoals in het Vlaams Gewest. Dan zou het Brussels Gewest minder inspecteurs in dienst moeten nemen en kunnen ze zich eerder toeleggen op de klachten die zouden dalen.

Ik begrijp niet waarom we de budgetten maar blijven verhogen, als we eigenaars net zo goed kunnen dwingen om hun woning in orde te brengen voor ze ze mogen verhuren.

Grote bewoordingen volstaan niet meer. Blijkbaar zijn er voldoende middelen beschikbaar, maar hebben we ook bedrijven en arbeiders om de werken uit te voeren? Zijn er voldoende woningen om mensen die door renovatiewerkzaamheden op straat dreigen te belanden, in onder te brengen?

We zouden met de grondregies kunnen samen-werken. Blijkbaar staan bij de Grondregie van de stad Brussel 10 tot 12% woningen leeg. Dat is gigantisch! Misschien kunnen we een nieuwe vorm van samenwerking tot stand brengen en die mensen daar onderbrengen of zijn ze onze aandacht niet waard?

Het volstaat immers niet om een woning onbewoonbaar te verklaren, de bewoners ervan moeten ook nog elders onderdak vinden.

complexes. Que compte faire le gouvernement pour accélérer le rythme des rénovations ?

M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a) *(en néerlandais).- Le logement est une priorité absolue. Votre motivation à faire avancer ce dossier me réjouit donc. Vous pourrez en tout cas compter sur one.brussels-sp.a.*

Voilà trente ans que l'on parle des problèmes de logement, il est temps de s'y attaquer sérieusement.

(poursuivant en français)

Je n'ai pas entendu la RTBF annoncer l'existence de logements inoccupés ou insalubres. Je pense que la majorité des commissaires sont conscients de problèmes importants rencontrés dans divers logements en location actuellement.

Nous faisons tous le même constat : il y a urgence.

Mon groupe demande depuis des années de travailler avec un certificat de conformité. Sans vouloir suivre tous les exemples de la Flandre, cette Région dispense un certificat de conformité qui garantit que le logement est en ordre. Sans lui, un propriétaire ne peut pas louer son logement. Faire de même éviterait à la Région bruxelloise d'engager des centaines de contrôleurs. Les commissaires chargés du contrôle pourraient ainsi se concentrer sur les plaintes, qui seraient, dès lors, minimes, je l'espère.

Je ne comprends pas pourquoi on ne cesse d'augmenter les budgets, alors que l'on pourrait obliger les propriétaires à rendre leur logement conforme avant de le mettre en location et ne pas permettre l'inscription d'un locataire potentiel si le logement n'est pas en ordre.

Nous utilisons tous des grands mots comme le "plan Marshall", mais il faut avancer. Il ne suffit pas d'avoir un plan Marshall, il faut aussi disposer de moyens. Tout le monde prétend que c'est le cas. Avons-nous donc les entreprises et la main d'œuvre pour faire le travail ? Et avons-nous des logements en suffisance pour reloger les gens qui seraient mis à la rue ?

J'émets ici une idée, en sortant un peu du débat : on pourrait développer une collaboration avec les régies foncières. Nous avons souvent demandé des chiffres en la matière dans cette enceinte, et avons pu constater que la Régie foncière de la Ville de Bruxelles affichait entre 10 et 12 % de logements inoccupés. C'est énorme ! Peut-être pourrions-nous trouver une forme de collaboration pour reloger ces gens en attendant, et même compenser une partie de leur salaire. Ou ce public particulier ne serait-il pas assez digne d'intérêt ?

Il existe dans les différentes régies foncières des logements actuellement mis en location. Peut-être pourrions-nous joindre nos efforts avec ces acteurs pour développer un système de solidarité apte à fournir très rapidement une solution aux personnes qui attendent un logement salubre. Car il ne suffit pas de déclarer un logement insalubre, encore faut-il pouvoir en reloger les occupants.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- De huisvestingscrisis is een grote uitdaging en de strijd tegen huisjesmelkers en ongezonde woningen een prioriteit voor de Brusselse regering.*

Het huurbesluit bepaalt dat de kandidaat die hetzij bij ongezondheidsbesluit genomen door de burgemeester in toepassing van artikel 135 van de gemeentewet, hetzij door een beslissing van de Gewestelijke Inspectiedienst, (...) verplicht wordt een woning te verlaten, vijf voorkeurrechten geniet. Op 25 september 2019 hadden 78 kandidaat-huurders deze vijf voorkeurrechten. Tussen 2014 en 2018 ging de DGHI na een huurdersklacht langs in 114 sociale woningen. Dertien daarvan werden onbewoonbaar verklaard en verzegeld. In de andere hebben de OVM's dringende werken uitgevoerd. Negentien gezinnen werden elders uitgebracht.

Grote kansarmoede, geestelijkegezondheids-problemen, eenzaamheid en overbewoning leiden soms tot gedragingen waardoor woningen onbewoonbaar worden. Mensen die met zulke problemen kampen, krijgen individuele en gemeenschappelijke sociale begeleiding.

Gefuseerde OVM's die de consultants hebben geraadpleegd, werken nu duidelijk beter.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Le logement, aujourd'hui en crise, est un enjeu majeur pour Bruxelles. Trouver des solutions aux problèmes de l'insalubrité et des marchands de sommeil est une priorité de ce gouvernement.

L'arrêté locatif prévoit que "le candidat contraint de quitter son logement, soit par un arrêté d'insalubrité pris par le bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale, soit par une décision du service d'inspection régional (…) bénéficie de cinq titres de priorité". En date du 25 septembre 2019, 78 candidats locataires bénéficiaient de ces cinq titres de priorité. Entre 2014 et 2018, 114 logements sociaux ont fait l'objet d'une visite par le service d'inspection régional sur la base de plaintes des locataires ; treize ont été déclarés inhabitables et ont fait l'objet d'une fermeture. Pour les 101 logements restants, les sociétés immobilières de service public (SISP) ont réalisé les travaux demandés dans les délais. Dix-neuf familles ont été relogées.

Il faut souligner que certains comportements liés à la grande précarité, à la santé mentale, à l'isolement ou à une mauvaise occupation du logement peuvent également conduire à l'insalubrité. Ces problématiques lourdes sont prises en charge par les travailleurs sociaux des SISP, qui réalisent un accompagnement social individuel et communautaire via les travailleurs des projets de

Er zijn ook andere maatregelen genomen, in het bijzonder bij de Brusselse gewestelijke huisvestingsmaatschappij (BGHM), onder meer ondersteunende diensten en advies, de analyse van de specifieke behoeften van de OVM's, vierjarenplannen die door de OVM's moeten worden uitgevoerd en tweejaarlijkse comitévergaderingen over de follow-up van die vierjarenplannen. Dat moet ertoe leiden dat investeringsplannen goed worden uitgevoerd en dat belemmeringen worden opgeheven.

In het kader van het beheerscontract tussen de BGHM en elke OVM worden de strategische plannen van de OVM's systematisch geëvalueerd en is er jaarlijks een gemeenschappelijke follow-upmeeting. De commissarissen-revisoren van elke OVM kregen ook een bijkomende controleopdracht in verband met de risico's in aankoopprocedures, openbare aanbestedingen en aanbestedingen die door het gewest worden gefinancierd.

Als de OVM er niet in slaagt om de risico's te beheersen, zal de BGHM maatregelen nemen volgens de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode. Dat betekent dat er een bijzondere commissaris wordt benoemd, de OVM wordt gefuseerd of geabsorbeerd of dat de BGHM de bevoegdheden van de OVM tijdelijk overneemt. De BGHM krijgt ook een auditeursafdeling die samenwerkt met de OVM's en er komen specifieke opleidingen voor de bestuurders.

De BGHM pakt het onbewoonbaarheidsprobleem ook aan door informatie over de toestand van de woningen die ze uit de gegevens van het technische kadaster van de sociale huisvesting put. De gegevens bieden een precieze kijk op de mate waarin leegstaande woningen opnieuw worden verhuurd. Op basis van hun databanken en bezoeken werken de OVM's strategische investeringsplannen uit voor het onderhoud en de renovatie van hun huurwoningen.

Vooral de veiligheid en de overeenstemming met de normen in de Brusselse Huisvestingscode worden in overweging genomen bij de bepaling van de prioriteiten.

De investeringsprogramma's ten belope van 530.872.410 euro moeten ertoe leiden dat tegen

cohésion sociale (PCS). Ils interviennent donc aussi dans le cadre d'une occupation inadéquate du logement, en faisant appel au réseau des personnes fragilisées ou à leur propre réseau.

En ce qui concerne l'optimisation de la gestion des SISP, on peut constater une amélioration dans les SISP fusionnées ayant fait appel aux services de consultants pour jeter les bases d'une gestion plus efficace.

D'autres mesures sont déjà mises en place, notamment au sein de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Il s'agit par exemple de services d'appui et de conseil offerts en plus des activités de tutelle. On notera également l'analyse des besoins spécifiques des SISP, l'octroi des plans quadriennaux conditionnés à la capacité des SISP à les réaliser, la tenue de comités bisannuels de suivi de l'exécution des plans quadriennaux entre chaque SISP et les services concernés de la SLRB, le tout afin de dynamiser la réalisation des plans d'investissement et de résoudre les blocages.

Dans le cadre du contrat de gestion liant la SLRB à chaque SISP, les plans stratégiques des SISP sont systématiquement évalués au moyen d'indicateurs et une réunion de suivi conjointe est organisée annuellement. Les commissaires réviseurs de chaque SISP se sont également vu confier une mission de contrôle complémentaire portant sur les risques en matière de procédures d'achats, de marchés publics pour les marchés internes des SISP, ainsi que ceux financés par la Région.

Si, au terme de cette mission, la SISP ne maîtrise pas les risques, la SLRB mettra en place les mesures de remédiation nécessaires, dans le respect des dispositions prévues par le Code, à savoir soit la nomination d'un commissaire spécial, soit la fusion-absorption de la SISP ou encore la suspension des compétences de la SISP et donc la substitution de la SISP par la SLRB jusqu'à régularisation. Une cellule d'auditeurs est également en train de se mettre en place au sein de la SLRB afin de travailler en direct avec les SISP et des formations spécifiques sont organisées pour leurs administrateurs.

La SLRB anticipe également la question de l'insalubrité par une connaissance générale de l'état

2024 de renovatie van 36.676 woningen is afgerond.

Mijn team bekijkt met de BGHM hoe we de herhuisvesting van de getroffen gezinnen kunnen verbeteren.

Openbare woningen waren in 2018 goed voor 3% van de onmiddellijke onbewoonbaarverklaringen en 14,5% van de onbewoonbaarverklaringen na ingebrekestelling.

In de openbare huisvesting wordt het merendeel van de onbewoonbaar verklaarde woningen binnen het jaar weer vrijgegeven. Bij privéwoningen is dat anders. Onmiddellijke onbewoonbaarverklaring is uitzonderlijk bij openbare woningen.

Onbewoonbaarverklaringen na een ingebrekestelling zijn het gevolg van het niet vervullen van bepaalde voorwaarden, zoals een openbare aanbesteding of de naleving van de vierjarenplannen voor renovatie. OVM's doen over het algemeen trouwens hun best om een andere woning te vinden voor de getroffen huurders.

Het laatste grootschalige onderzoek op de private markt is dat van het Observatorium van de Huurprijzen uit 2017. Daarin werden een aantal variabelen, zoals het comfort en de uitrusting van de woningen onderzocht, alvorens na te gaan welke woonkwaliteit de huurders ervaren. Uit het onderzoek blijkt dat 3% van de huurders hun woonst als erg slecht en 7% als slecht bestempelt.

Nauwkeurige ramingen op basis van de DGHI-statistieken zijn niet mogelijk, maar op 5.901 bezoeken naar aanleiding van klachten bleken slechts 80 woningen bij het eerste bezoek te beantwoorden aan de vereisten van de Brusselse Huisvestingscode. Als we die cijfers extrapoleren naar de ongeveer 300.000 huurwoningen, lijkt een uitbreiding van de middelen voor de DGHI meer dan aangewezen.

De toekomstige inspecteurs moeten in staat zijn een technische analyse van de gebouwen uit te voeren volgens de geldende bewoonbaarheidsnormen. De voorwaarden voor de rekrutering worden vastgelegd in een personeelsplan en een bijbehorend budget dat de regering nog moet goedkeuren.

du patrimoine grâce aux données encodées régulièrement dans le cadastre technique du logement social. Ces données offrent une vue précise sur l'état de remise en location des logements en vacance locative. Les SISP élaborent, sur la base de leur cadastre et des visites de logements, des plans stratégiques d'investissement tant en entretien qu'en rénovation de leur parc locatif.

Avant tout, ce sont la sécurité et la conformité aux normes du Code bruxellois du logement qui sont prises en considération pour analyser les priorités dans les projets.

Les programmes d'investissement visent notamment à éradiquer la présence de logements insalubres dans le secteur. Dans ce cadre, il est prévu de finaliser la rénovation de 36.676 logements pour un total de 530.872.410 euros d'ici 2024.

Mon équipe travaille actuellement avec la SLRB pour proposer des améliorations du processus de relogement des familles impactées et je ne manquerai pas de revenir devant cette commission avec des solutions concrètes.

Concernant les chiffres relatifs à la salubrité, on peut observer qu'en 2018 les logements publics représentaient 3 % des interdictions immédiates et 14,5 % des interdictions après mise en demeure.

Dans le logement public, la majorité des interdictions sont levées dans l'année qui suit la décision. Ce qui n'est pas le cas dans le logement privé. Dans le logement public, les interdictions immédiates sont donc exceptionnelles.

Les interdictions après mise en demeure peuvent résulter de contraintes particulières, comme le recours à des marchés publics ou le respect de plans quadriennaux de rénovation. Par ailleurs, les bailleurs publics sont généralement soucieux de trouver des solutions de relogement pour les locataires victimes des décisions d'interdiction de mise en location.

En ce qui concerne le secteur privé, la dernière étude à grande échelle sur le sujet est celle de l'Observatoire des loyers de 2017. Celle-ci examinait un certain nombre d'indicateurs de confort et d'équipement avant d'évaluer la qualité

Mevrouw Genot, ik heb dezelfde wantoestanden gezien als u en zal met de BGHM samenwerken om elke OVM op dezelfde manier te begeleiden. Ik ben ook van plan om de gemeenten daarbij te betrekken.

Mijnheer Ahidar, ik heb al contact genomen met de Stad Brussel. We zullen zien wat het oplevert, maar ik sta zeker open voor uw idee.

De begrotingsbesprekingen lopen nog. Pas daarna zal ik de definitieve cijfers van de middelen voor de DGHI kunnen meedelen. We komen hier zeker op terug.

De heer Martin Casier (PS) *(in het Frans).- Uit de cijfers over ongezonde woningen en de resultaten van de controles blijkt dat het renovatieplan waarover u het had, hard nodig is.*

des logements telle que perçue par les locataires. Cette étude nous montre que 3 % des locataires considèrent l'état général de leur logement comme très mauvais et 7 % comme mauvais.

Les statistiques de la DIRL ne permettent pas de dégager des estimations précises applicables à l'ensemble du parc locatif. On peut toutefois rappeler que, sur 5.901 visites réalisées d'initiative ou à la suite de plaintes, seuls 80 logements ont été déclarés conformes après la première visite. S'il l'on rapporte ces chiffres à l'ensemble du parc locatif, qui compte environ 300.000 unités, il convient de multiplier les enquêtes et donc de renforcer les moyens de la DIRL.

Quant à l'engagement d'inspecteurs, l'administration a l'habitude de procéder au recrutement de personnel pour effectuer les enquêtes de salubrité. Ces personnes devront au minimum disposer d'une compétence ou d'une expérience en matière d'analyse technique de bâtiments et de normes de salubrité en vigueur. Les conditions et la mise en œuvre des procédures de recrutement de ces agents doivent se faire dans le cadre d'un plan de personnel devant encore être validé par le gouvernement, avec un budget disponible. Ensuite, il faudra que l'administration lance la procédure de sélection et les interviews.

Mme Genot, nous faisons le même constat sur le terrain et nous allons travailler avec la SLRB afin que chaque SISP soit accompagnée de la même manière. Je compte associer les communes à ce travail.

M. Ahidar, sachez que des contacts ont déjà été entamés avec notamment la Ville de Bruxelles. Nous verrons sur quoi ils déboucheront mais je suis, moi aussi, très sensible à cette idée.

Pour ce qui concerne les moyens de la DIRL, des débats budgétaires sont en cours. Il y aura des arbitrages ; je reviendrai prochainement sur ces thématiques et vous communiquerai les chiffres définitifs.

M. Martin Casier (PS).- Je vous remercie tout d'abord pour la précision de vos réponses et le sérieux de votre travail.

Het zal grote inspanningen vergen om dat plan binnen de geplande termijn uit te voeren, maar ik heb er alle vertrouwen in dat dat zal lukken. Op de PS kunt u in elk geval rekenen.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Dat dit een belangrijk onderwerp is, blijkt uit het feit dat heel wat parlementsleden zich bij de heer Casier en mijzelf aansloten.*

Mevrouw Genot toonde daarnet haar talent aan om zich snel in dossiers in te werken. U maakte zelf van uw vakantie gebruik om een overzicht op te maken waaruit blijkt dat de regering al heel wat initiatieven nam. U wees erop dat de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) er niet in slagen om de vierjarenplannen voor renovatie uit te voeren. Dat is een groot probleem, dat u moet aanpakken.

Mijnheer Vanden Borre, het is wel degelijk mogelijk om de situatie te verbeteren. Toen in 2004 de Brusselse Huisvestingscode werd opgesteld, vreesden heel wat commissieleden dat de openbare woningen niet aan de zeer strenge tekst zouden voldoen. Er is de voorbije dertig jaar echter veel gebeurd. Mevrouw Ben Hamou had het over 530 miljoen euro, die onder meer voor beveiliging en branddetectie werden gebruikt. De vorige regering leverde dus al inspanningen.

Wie zijn gemeente vertegenwoordigt bij een OVM, is zich bewust van de omvang van bepaalde werken. Ook dat moet u in de gaten houden.

Bepaalde OVM's worden niet goed beheerd, waardoor het onmogelijk is om de vierjaren-plannen voor renovatie doeltreffend uit te voeren.

Het stemt mij tevreden dat u wilt voortwerken met de door de vorige regering genomen beslissingen en wilt nagaan hoe u het probleem de wereld uit kunt helpen. Ook de cijfers die u vermeldt, zijn geruststellend.

Les chiffres sur la salubrité que vous donnez et les résultats des contrôles sont interpellants. Ils démontrent l'absolue nécessité du plan de rénovation que vous évoquez.

Enfin, je voudrais saluer l'ambition du gouvernement, quand j'entends les montants que vous évoquez, et souligner l'exploit que ce sera de réaliser ce plan dans les délais impartis, mais je reste confiant. Nous serons à vos côtés pour que tout cela se passe dans les meilleures conditions.

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Je tiens à vous rassurer, Mme la ministre : je ne fais pas partie de ces vilains commissaires qui voudraient vous harceler avant que vous ayez eu le temps de prendre place. Après M. Casier, le premier interpellant, et moi-même, bon nombre d'interlocuteurs se sont joints à ce débat important.

Mme Genot, que je connais bien pour la fréquenter à la Ville de Bruxelles, vient de démontrer sa capacité à s'immerger directement dans les dossiers. Mme la ministre, vous avez mis vos congés à profit pour nous fournir un inventaire qui nous prouve que le gouvernement, toujours dirigé par votre ministre-président, avait déjà lancé différentes initiatives. Vous avez évoqué la problématique de la capacité des SISP à respecter les plans quadriennaux de rénovation. Nous connaissons tous ce gros problème que vous allez devoir gérer.

Je dirais à M. Vanden Borre que oui, on peut améliorer la situation. Quand le Code bruxellois du logement fut conçu ici en 2004, bon nombre de commissaires se demandaient si notre patrimoine public ne serait pas, lui aussi, en conflit avec ce texte, tant il était sévère. Cela ne signifie pas que l'on n'a pas agi depuis trente ans. Mme la ministre a livré un chiffre de 530 millions, pour lequel je félicite les collègues responsables. Le gouvernement a donc déjà travaillé au cours de la législature précédente. Ces budgets ont été consacrés à toute une série d'éléments prioritaires dans le secteur du logement, comme la sécurisation ou les détecteurs de fumée.

Aujourd'hui, ceux d'entre nous qui ont le privilège de représenter leur commune au sein des SISP se rendent compte de l'ampleur de certains chantiers.

Mijnheer Ahidar, sta mij toe niet op uw vraag te antwoorden. Ik wil hier de verdediging opnemen van de heer Ouriaghli, die tot voor kort schepen van Huisvesting was bij de stad Brussel. Wij gingen prat op een leegstand van slechts 2,5% en dat zijn openbare woningen van goede kwaliteit, maar ik denk dat u een fout hebt gemaakt.

Cette problématique devra donc elle aussi être suivie.

J'ai évoqué les plans quadriennaux de rénovation. Nous avons eu en commission des auditions relatives au Foyer molenbeekois, par exemple, où malgré les moyens disponibles, une question de gouvernance empêchait de suivre efficacement les plans de rénovation.

Je suis satisfait par votre réponse selon laquelle nous allons suivre dans une certaine mesure le déroulement des événements, sur la base des décisions prises par le gouvernement précédent, et évaluer comment juguler le problème. Cependant, certains chiffres - 5.900 visites, en l'occurrence - sont plutôt rassurants.

Mon prédécesseur M. Ahidar me permettra de ne pas répondre à sa question. Je prendrai plutôt la défense de M. Ouriaghli, tout récemment encore échevin de la régie foncière. Nous nous sommes vantés d'avoir un taux d'inoccupation de 2,5 % et ce sont des logements publics de meilleure qualité, mais je pense que vous avez commis une erreur, M. le président honoraire.

De voorzitter.- Dat zijn de cijfers die we hebben gekregen. Ik kan ze laten zien, als u dat wenst.

M. le président.- Ce sont les chiffres que nous avons reçus. Je peux vous les remontrer, si vous le souhaitez.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Als er testen worden uitgevoerd, moeten mensen tijdelijk verhuizen. Het is niet de taak van de stad Brussel om al die mensen elders onder te brengen.*

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Tous ces tests nécessitent des relogements provisoires. Pour reloger les nombreux occupants concernés, il faudra s'adresser ailleurs qu'à la Ville de Bruxelles.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- U stelt dat de fusie van een aantal maatschappijen een verbetering heeft opgeleverd in die zin dat er meer capaciteit is en dat het investeringsplan geactiveerd kan worden. Dat beschouw ik als een eerste aanzet tot een juiste denkrichting. We moeten de fusies van openbare vastgoedmaatschappijen blijven stimuleren en ik roep de staatssecretaris op om daar werk van te maken.

De huidige structuur bestaat immers uit zestien maatschappijen, negentien verschillende OCMW's, het gewest en daarnaast nog een hele reeks organen

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) *(en néerlandais).- Vous dites que la fusion de plusieurs sociétés immobilières publiques a permis d'augmenter la capacité et d'activer le plan d'investissement. C'est déjà un pas dans la bonne direction. Je vous encourage à poursuivre dans ce sens.*

Si l'on compte les seize sociétés, les dix-neuf CPAS, la Région et les organes de coordination, la structure actuelle manque totalement de clarté. Une approche régionale devrait être privilégiée.

met een coördinerende rol. Dat is totaal onoverzichtelijk. Het is duidelijk: om structurele oplossingen aan te reiken, moet u de structuren verbeteren en uitgaan van een gewestelijke aanpak.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) *(in het Frans).- Ik zal de veelbelovende elementen uit de gewestelijke beleidsverklaring nauwlettend opvolgen.*

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a).- Op mijn vraag over het conformiteitsattest heb ik geen antwoord gekregen. Het was weliswaar een bijkomende vraag van mijn kant, dus ik begrijp het als u daar liever tijdens een volgende vergadering op antwoordt.

- De incidenten zijn gesloten.

INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

TOT MEVROUW NAWAL BEN HAMOU, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN GELIJKE KANSEN,

betreffende "de inwerkingtreding van de "testing"-ordonnantie en de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting".

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- De woningcrisis in het Brussels Gewest gaat hand in hand met ernstige discriminatie. Daardoor worden heel wat gezinnen het slachtoffer van gewetenloze huisjesmelkers.*

De vorige Brusselse regering verhoogde de middelen voor de strijd tegen de discriminatie op de woningmarkt aanzienlijk. De Universiteit Gent voerde op grote schaal testen uit en er kwamen bewustmakingscampagnes en opleidingen voor vastgoedmakelaars. Op 21 december 2018 werd een nieuwe ordonnantie goedgekeurd, waardoor de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie

Mme Zoé Genot (Ecolo).- J'ai choisi d'être membre de la commission du logement et je compte être très attentive à tous les aspects prometteurs de la DPR. Nous aurons donc l'occasion d'approfondir ce travail.

M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a) *(en néerlandais).- Vous n'avez pas répondu à ma question, certes complémentaire, concernant l'attestation de conformité. Mais j'imagine que vous le ferez lors d'une prochaine réunion.*

- Les incidents sont clos.

INTERPELLATION DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, EN CHARGE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "l'entrée en vigueur de l'ordonnance "testing" et la lutte contre la discrimination à l'accès au logement".

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Vous n'êtes pas sans savoir que la crise du logement entraîne également de graves problèmes de discrimination.

La discrimination à l'accès au logement laisse de nombreuses familles bruxelloises à la rue et fait d'elles des proies faciles pour des marchands de sommeil sans scrupules. La discussion précédente a démontré que ce phénomène est loin d'être en baisse.

Le précédent gouvernement a fait de la lutte contre la discrimination en matière d'accès au logement l'un de ses chevaux de bataille, en renforçant drastiquement les moyens d'action pour lutter

(DGHI) testen kon uitvoeren om het fenomeen aan te pakken.

In maart 2019 werd een besluit gepubliceerd dat bepaalde dat de ordonnantie op 1 september 2019 van kracht werd. Het werk dat de vorige minister van Huisvesting, mevrouw Fremault, verrichte, moet dus stilaan vruchten beginnen af te werpen.

Komt er een informatie- en bewustmakings-campagne, zodat de Brusselaars van de nieuwe maatregel op de hoogte zijn? Waarom vond een dergelijke campagne al niet eerder plaats?

Hoeveel medewerkers van Brussel Huisvesting worden ingezet in de strijd tegen discriminatie? Hoeveel van hen zijn inspecteur?

Hoeveel dossiers hebben zij al behandeld?

Zijn het vastgoedkantoren of eerder privé-verhuurders die discrimineren?

Werden de klachten vooral door verenigingen, door derden, door kandidaat-huurders of door anderen ingediend, zoals in de ordonnantie is opgenomen?

Overlegde u met Unia over samenwerking in dit dossier?

Welke bijkomende maatregelen tegen discriminatie op de woningmarkt stelt u voor op basis van de informatie waarover u beschikt?

Ontving u de resultaten van de tweede fase van de testen uit 2018? Zo ja, kunt u ons daar meer over vertellen?

Ondernam u op basis daarvan actie om de strijd tegen discriminatie verder op te voeren, ook al zei u in een interview dat u sancties niet als een doel ziet?

contre ce phénomène. Des tests d'une ampleur inédite ont été réalisés par l'Université de Gand, des campagnes de sensibilisation et de formation des agents immobiliers ont été menées et une nouvelle ordonnance a été votée, le 21 décembre 2018, à une très large majorité, autorisant le recours à des tests par la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL), pour lutter contre ce phénomène.

Cette ordonnance a été suivie par la publication d'un arrêté au mois de mars 2019, soit pratiquement en fin de législature, fixant l'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er septembre 2019, c'est-à-dire il y a un peu plus d'un mois. Toute l'énergie consacrée par l'ancienne ministre du logement, Mme Fremault, pour combattre efficacement ce phénomène, devrait commencer à porter ses fruits.

Mme la ministre, j'ai lu avec attention votre interview dans le journal Le Soir qui portait sur la discrimination au logement, mais elle est parue après le dépôt de ma question.

Une campagne d'information et de sensibilisation est-elle prévue pour informer les Bruxellois de l'entrée en vigueur de ce nouveau dispositif ? Il est en effet crucial de les informer correctement et de les sensibiliser à temps. Pourquoi une telle campagne n'a-t-elle pas eu lieu avant ou concomitamment à l'entrée en vigueur de l'ordonnance ?

Combien d'agents de Bruxelles Logement sont-ils affectés à la lutte contre la discrimination au logement ? Parmi eux, combien d'inspecteurs ?

Combien de dossiers ont-ils déjà été instruits par ces agents ?

Pouvez-vous nous préciser si, parmi les contrevenants à l'ordonnance en vigueur depuis le 1er septembre 2019, il y a davantage d'agences immobilières ou de bailleurs privés ? Je suis conseiller communal de la Ville de Bruxelles depuis 2000. J'ai entendu un échevin de la Régie foncière de la Ville de Bruxelles qui nous a précédés, M. Ouriaghli et moi-même, dire qu'il ne voulait pas louer à n'importe qui ses beaux logements du site de Notre-Dame-aux-Neiges...

Pouvez-vous nous dire si les plaintes ont été majoritairement déposées par des associations, des

tiers, des candidats locataires lésés ou d'autres, comme le prévoit l'ordonnance ?

Avez-vous déjà rencontré des responsables au sein d'Unia pour entamer une collaboration sur ce dossier ? Je condamne avec vous la baisse des moyens alloués à ce centre après qu'il a été lâchement abandonné par une partie du pays.

Sur la base des informations dont vous disposez, quelles mesures complémentaires préconisez-vous pour renforcer la lutte contre la discrimination au logement ?

Avez-vous reçu les résultats de la deuxième phase de tests de 2018, initiée par la ministre Fremault et réalisée par l'Université de Gand ? Si oui, pouvez-vous nous en donner les détails ? Peut-être pourrait-on présenter ces éléments en commission.

Des actions ont-elles été entreprises sur cette base pour renforcer la lutte contre la discrimination, même si vous considérez dans votre interview que les sanctions ne sont pas une finalité ?

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).- Tijdens de vorige regeerperiode werd aanzienlijke vooruitgang geboekt in de strijd tegen discriminatie op de woningmarkt. Niet alleen de regering en de parlementsleden, maar ook de betrokken verenigingen hebben daar in grote mate toe bijgedragen.*

In de krant las ik dat het wat de testen betreft echter voorlopig bij theorie blijft. Uit de studie bleek dat een derde van de Brusselse vastgoedmakelaars ingaat op discriminerende verzoeken van eigenaars. Dat is zeer veel.

Unia slaat ook alarm, want het ziet het aantal dossiers rond discriminatie op de woningmarkt sterk toenemen.

Mevrouw Fremault bevestigde destijds dat als er meerdere meldingen binnenkwamen die op discriminatie konden wijzen, de DGHI ze in een rapport moest opnemen. Gebeurt dat?

De wetgeving over dit thema wordt steeds beter. Toch blijven er uitwassen bestaan, met name bij vastgoedkantoren. Na een informatieve fase zou een repressievere fase volgen. Bestudeert u

Mme Nadia El Yousfi (PS).- L'interpellation de mon collègue va nous permettre de faire le point sur un sujet très important pour les Bruxellois ainsi que pour mon groupe, et sur lequel je suis très souvent intervenue.

Ces avancées en matière de lutte contre les discriminations ont été rendues possibles grâce à l'ensemble du précédent gouvernement, mais aussi au travail des parlementaires qui ont introduit une série d'amendements visant à préciser le contour de certains critères protégés et à consacrer légalement certains types de discrimination. Je pense à l'ordonnance directement en lien avec les tests, bien entendu, mais aussi à celle concernant le bail. Ce travail est aussi rendu possible grâce aux associations qui luttent dans ce domaine au quotidien.

Nous avons pu lire dans la presse qu'étant entrés en vigueur le 1er septembre, les tests anti-discrimination en sont encore au stade théorique. Les résultats de l'étude indiquaient qu'un tiers des agents immobiliers bruxellois ne refusaient pas les demandes discriminatoires faites par certains propriétaires. C'est énorme.

mogelijke sancties? Zo ja, onder welke voorwaarden? Overlegt u daarover met Unia?

Unia tire, par ailleurs, la sonnette d'alarme, en faisant état d'une importante augmentation du nombre de dossiers pour discrimination au logement.

Mme la secrétaire d'État, lors de nos débats parlementaires, nous nous étions assurés auprès de votre prédécesseur que, dans la mesure où plusieurs signalements peuvent constituer des indices sérieux de pratiques discriminatoires, la DIRL devait les consigner systématiquement dans un rapport. Est-ce le cas ?

Malgré une législation de plus en plus balisée sur ces thématiques, des dérives sont toujours à déplorer, notamment de la part de professionnels. Après une phase informative, il était question d'envisager une phase plus répressive. Est-ce à l'étude ? Dans l'affirmative, selon quelles modalités ? Unia a-t-il été associé à la réflexion ?

Mevrouw Aurélie Czekalski (MR) *(in het Frans).- Uit een studie blijkt dat personen die uit Noord-Afrika afkomstig zijn, werklozen en personen met een handicap vaker het slachtoffer zijn van discriminatie op de woningmarkt. Zo kwam uit recente testen op vastgoedwebsites naar voren dat personen met een mentale handicap in 30% van de onderzochte gevallen gediscrimineerd worden. Bij werklozen gaat het om 23% en bij personen met een buitenlands klinkende naam om 20%.*

In het hele gewest moet de toepassing van verschillende mechanismen ter bestrijding van discriminatie op de woningmarkt worden aangemoedigd.

Gaat u na of het aangewezen is om een bewustmakingscampagne te voeren? Trekt u budget uit om de strijd tegen discriminatie op te voeren?

Mme Aurélie Czekalski (MR).- D'après une étude menée par le groupe de recherche Interface Demography de la Vrije Universiteit Brussel (VUB), les personnes d'origine nord-africaine, les personnes sans emploi et celles souffrant d'un handicap seraient davantage victimes de discriminations sur le marché du logement. Ainsi, selon les tests effectués sur les plates-formes Immoweb et Zimmo durant la première moitié de 2019, les personnes souffrant d'une déficience mentale auraient subi une discrimination dans 30 % des cas analysés, les personnes sans emploi, dans 23 % des cas et les personnes ayant un nom aux sonorités étrangères, dans 20 % des cas.

Il faut encourager, sur l'ensemble de la Région, la mise en œuvre de mécanismes divers en vue de renforcer la lutte contre les discriminations à la location d'un logement.

Mme la secrétaire d'État, étudiez-vous l'opportunité de mener une campagne de sensibilisation pour lutter contre ces discriminations ? Des budgets sont-ils prévus pour renforcer cette lutte ?

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Op de Brusselse huisvestingsmarkt wordt nog steeds gediscrimineerd en dat is problematisch.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- La discrimination reste présente sur le marché bruxellois du logement, mais heureusement, des solutions existent. La ville de Gand réalise depuis*

Er is echter ook goed nieuws: er bestaan namelijk methodes om die vorm van discriminatie aan te pakken. De stad Gent bijvoorbeeld werkt al jaren met praktijktesten. Daar is gebleken dat als je mensen confronteert met hun discriminerende gedrag en ze geen boete geeft, maar met hen in gesprek gaat over de gevolgen voor de gediscrimineerde, de discriminatie sterk afneemt.

Groen vindt de praktijktesten belangrijk. Het is nog vroeg om u al te vragen hoever die in Brussel staan. Ik wil u dan ook eerder vragen om een balans op te maken van wat de vorige regering heeft verwezenlijkt. Groen is immers van mening dat de testen sneller mochten worden ingevoerd, want de nieuwe testen worden nog maar sinds september toegepast. Ik hoop dat er in deze regeerperiode sneller resultaat wordt geboekt.

Hoeveel personen worden ingezet voor die testen? Hoeveel testen werden er al uitgevoerd? Wat zijn uw plannen, ook inzake bewustmakings-campagnes, om de discriminatie bij huisvesting aan te pakken?

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Tijdens de vorige regeerperiode heeft de N-VA zich onthouden bij de stemming over de ordonnantie. Uiteraard zijn wij het eens met het principe van gelijke toegang tot de particuliere huurmarkt. Wij streven naar een gelijke toegang voor iedereen, ook voor mensen met een laag inkomen, uitkeringsgerechtigden, mensen met een beperking, alleenstaande vaders en moeders en mensen van buitenlandse afkomst.

Ik sta echter niet volledig achter de aanpak die in de ordonnantie is opgenomen.

We moeten via een stappenplan de sector aanzetten tot zelfregulering. Door een betere informatie-verspreiding kunnen we verhuurders en makelaars de verantwoordelijkheid geven om zelf het probleem in hun sector aan te pakken.

Ik ben dus geen voorstanders van de praktijktesten. Als u ze toch wilt inzetten, kijk dan eerst eens naar het voorbeeld van Antwerpen. Daar wil men bewuste en onbewuste discriminatie eerst in kaart brengen, om ze vervolgens te remediëren via bewustmaking.

des années des tests de situation, par exemple. Il en ressort que la sensibilisation des auteurs de discriminations aux conséquences qu'a leur comportement pour la victime est beaucoup plus efficace que les amendes.

Groen est un farouche partisan de ces tests. Il est encore trop tôt pour vous demander où vous en êtes, mais pourriez-vous nous dresser un bilan des réalisations du précédent gouvernement ? Les nouveaux tests ne sont hélas mis en œuvre que depuis septembre. J'espère que nous aurons rapidement des résultats au cours de la législature actuelle.

Pouvez-vous me dire combien de personnes les réalisent ? Combien de tests ont-ils déjà été effectués ? Comment comptez-vous lutter contre la discrimination au logement ?

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) *(en néerlandais).- Lors de la précédente législature, la N-VA s'était abstenue de voter l'ordonnance. Nous sommes bien entendu d'accord avec le principe de l'accès universel et non discriminé, que ce soit pour les personnes à bas revenus, les allocataires sociaux, les personnes handicapées, les pères et mères célibataires ou encore les personnes d'origine étrangère.*

J'adhère cependant beaucoup moins à l'approche proposée. Nous devrions inciter le marché à s'autoréguler, en suivant un plan par étapes, et par une meilleure information, à la fois des bailleurs et des agents immobiliers.

Si vous tenez absolument à mettre en place les tests de situation, je vous encourage à voir ce que fait Anvers, où l'on répertorie d'abord les discriminations conscientes et inconscientes, avant d'y sensibiliser. L'approche bruxelloise me paraît trop axée sur la répression et les sanctions administratives, qui témoignent d'une méfiance fondamentale envers les bailleurs. Je crains que cela ne refroidisse les propriétaires privés et ne diminue l'offre de logements mis en location.

De Brusselse aanpak lijkt me al te zeer gericht op repressie, met inspectiediensten die administratieve sancties kunnen opleggen. Dat getuigt van een fundamenteel wantrouwen ten opzichte van de verhuurders. Ik vrees dat die aanpak contra-productief werkt en privéverhuurders afschrikt om hun huis of appartement aan te bieden op de huurmarkt. Het aanbod op de huurmarkt zou daardoor helaas verkleinen.

Hebt u oog voor de mogelijkheid van dergelijke neveneffecten op de huurmarkt?

Avez-vous songé à ce genre d'impact ?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Te veel Brusselaars worden nog steeds gediscrimineerd wanneer ze op zoek zijn naar een woning. Vanuit menselijk oogpunt is dat onaanvaardbaar.*

Deze regering is vastberaden om alle vormen van discriminatie aan te pakken, niet alleen via bewustmaking, pedagogie en overleg, maar ook met sancties indien nodig.

Naar aanleiding van de eind 2018 goedgekeurde ordonnantie verricht Brussel Huisvesting belangrijk werk op het gebied van bewustmaking en pedagogie. Zo verscheen er in maart een brochure die in samenwerking met Unia opgesteld werd en in de komende maanden volgt er een bewustmakingscampagne voor het grote publiek. Daarvoor werkt Brussel Huisvesting samen met equal.brussels, dat ook onder mijn bevoegdheid valt. Door die unieke combinatie van bevoegdheden hoop ik een nauwere samenwerking tot stand te brengen tussen de twee gewestelijke administraties.

Het wordt een campagne met meerdere doelstellingen. In de eerste plaats moeten slachtoffers van discriminatie informatie krijgen, opdat ze discriminatie systematisch melden.

Daarnaast is het ook de bedoeling dat verhuurders beter van hun rechten en plichten op de hoogte zijn. Verhuurders moeten weten dat we ze niet willen verplichten om te kiezen voor bepaalde huurders, maar dat we willen voorkomen dat ze bij voorbaat al kandidaat-huurders afwijzen op basis van hun afkomst, hun seksuele geaardheid, een handicap of de bron van hun inkomen. Ook een

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Ces interpellations portent sur un sujet douloureux pour de nombreux Bruxelloises et Bruxellois. Trop souvent encore, nos concitoyens se voient refuser l'accès à un logement sur la base de critères discriminatoires. Ce sont des situations humainement inacceptables.

Je peux vous assurer de la détermination du nouveau gouvernement à lutter contre toutes les discriminations. Cela passera par de la sensibilisation, de la pédagogie et de l'écoute mais aussi, si nécessaire, par des sanctions proportionnées et dissuasives.

À la suite de la nouvelle ordonnance adoptée par votre assemblée fin 2018, Bruxelles Logement mène un important travail de sensibilisation et de pédagogie. Une brochure explicative, réalisée avec Unia, a été publiée en mars dernier, et une campagne de sensibilisation destinée au grand public sera lancée dans les prochains mois. Cette campagne se fera en étroite collaboration avec equal.brussels, l'autre administration régionale dont j'ai la tutelle. J'entends ainsi mettre à profit cette opportunité unique de faire travailler de concert ces deux administrations et créer des ponts entre elles.

Les objectifs de cette campagne sont multiples. En premier lieu, nous voulons informer les victimes afin qu'elles signalent systématiquement les discriminations qu'elles subissent. Nous voulons également aider les bailleurs à mieux connaître leurs droits et leurs devoirs.

Il y a trop souvent, à cet égard, un malentendu que je voudrais dissiper. L'objectif poursuivi n'est pas

bewustmakingscampagne over ontradende sancties is mogelijk.

Daarnaast kunnen er voorlichtingsbijeenkomsten voor bepaalde doelgroepen worden georganiseerd.

Brussel Huisvesting werkt rond bewustmaking, dialoog en pedagogie en overlegt daarover met Unia.

Momenteel nemen werknemers van Brussel Huisvesting naast hun gebruikelijke taken ook de taken op zich die voortvloeien uit de strijd tegen discriminatie. In juni kregen ze een opleiding om die nieuwe opdrachten goed te kunnen uitvoeren. Voorts is er werk gemaakt van nieuwe informaticaprocedures en juridische studies. De komende maanden wordt de werklast herbekeken in het kader van het nieuwe personeelsplan van Brussel Huisvesting.

Brussel Huisvesting zal de nieuwe wetgeving volgend jaar in september evalueren. Sinds 1 september ontving het één klacht, die momenteel nog wordt onderzocht en daarom vertrouwelijk moet worden behandeld.

De professoren Verhaeghe en Dumon hebben de discriminatie gemeten op basis van vier kenmerken: etnische origine, handicap, inkomensbron en gezinssamenstelling.

Bij de testen kregen vastgoedmakelaars twee kandidaturen toegezonden in reactie op dezelfde huuradvertentie. De twee kandidaten hadden een vergelijkbaar profiel, behalve wat de potentiële discriminatiegrond betreft. De boodschappen werden via Immoweb en Zimmo verzonden. De onderzoekers gingen na of ze voor beide profielen verschillende antwoorden ontvingen.

De testen werden in de eerste zeven maanden van 2019 uitgevoerd. Uit de tussentijdse resultaten blijkt dat kandidaat-huurders met een Noord-Afrikaanse naam, een werkloosheidsuitkering of een mentale handicap veel minder voor een bezoek worden uitgenodigd. De resultaten bevestigen met andere woorden die van 2017.

De testen zijn wel uitgevoerd nog voor de nieuwe ordonnantie van kracht werd.

d'imposer au bailleur de choisir tel ou tel locataire, mais bien d'empêcher un bailleur de refuser a priori une catégorie de candidats locataires sur la base d'un critère ethnique ou sexuel, voire lié au handicap ou à l'origine des revenus. La poursuite des discriminations en la matière pourrait également faire l'objet d'une campagne de sensibilisation spécifique, afin d'accentuer le caractère dissuasif des sanctions.

Des sessions d'information à destination de publics spécifiques pourront également être organisées, notamment en fonction des demandes, et toujours en associant ces deux administrations régionales.

Bruxelles Logement développe donc des actions de sensibilisation, de dialogue et de pédagogie. Dans ce cadre, Bruxelles Logement collabore avec Unia. Je vais d'ailleurs rencontrer les responsables d'Unia dans les prochains jours.

Les tâches qui relèvent de la lutte contre les discriminations sont actuellement effectuées par des agents de Bruxelles Logement en plus de leurs missions de base. Ceux-ci ont d'ailleurs reçu une formation au mois de juin dernier pour mieux appréhender leur nouvelle mission. Un travail de mise en place des nouvelles procédures informatiques et des études juridiques est également effectué. Dans les prochains mois, la charge de travail sera réévaluée dans le cadre de l'élaboration du prochain plan de personnel de Bruxelles Logement.

Plus globalement, Bruxelles Logement procèdera à une évaluation de la nouvelle législation entrée en vigueur en septembre 2019 après une année d'application, afin de disposer d'un retour d'expérience suffisant. Depuis le 1er septembre, une plainte a été reçue. Elle est en cours d'examen par l'administration. Il convient donc de maintenir la confidentialité à ce stade.

Nous avons reçu les résultats de l'étude de suivi menée par les professeurs Verhaeghe et Dumon. Les chercheurs ont mesuré la discrimination en fonction de quatre caractéristiques : origine ethnique, handicap, source de revenus et composition de ménage.

La méthode employée a été celle des tests de correspondance. Elle consiste à envoyer deux candidatures à un agent immobilier pour la même

annonce de location afin de demander une visite. Les deux candidatures sont similaires pour un maximum de caractéristiques pertinentes, sauf la caractéristique qui pourrait engendrer une discrimination (ethnicité, genre, handicap...). Les messages sont envoyés via les sites internet Immoweb et Zimmo. Ensuite, les chercheurs vérifient si les deux profils reçoivent des réponses différentes.

Les tests ont été menés au cours des sept premiers mois de 2019. Les résultats intermédiaires montrent que les candidats locataires avec un nom nord-africain, une allocation de chômage ou un handicap mental sont significativement moins invités par les agents immobiliers pour une visite. Les résultats de 2019 confirment donc ceux de 2017.

Il convient cependant de préciser que les tests ont été réalisés avant l'entrée en vigueur de la nouvelle ordonnance. Pour vous permettre de prendre connaissance des résultats détaillés, je transmettrai une copie de l'étude au secrétariat de la commission.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Er is sinds 1 september één klacht ingediend en u volgt het dossier.*

Ik zal u de vragen waarop ik geen antwoord kreeg, schriftelijk bezorgen.

Mijnheer Vanden Borre, ik geloof niet in zelfregulering als het over discriminatie gaat. De vastgoedmarkt werkt volgens de wet van vraag en aanbod en in Brussel is de vraag groter dan het aanbod. Geen enkele investeerder zal zijn panden van de markt halen omdat er testen komen. De vrees voor een teruggang van de huurmarkt door die testen is dan ook ongegrond.

Mevrouw de staatssecretaris, kunt u ons de resultaten van de vervolgstudie in de commissie voorstellen?

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- J'entends que depuis le 1er septembre, une plainte a été déposée. Vous suivez donc le dossier.

Certaines de mes questions n'ont pas eu de réponse, mais je vous les transmettrai par écrit.

M. Vanden Borre, je ne crois pas à l'autorégulation du marché en matière de discrimination. Aucun investisseur ne retirera ses biens du marché parce qu'il existe des tests. Le marché de l'immobilier répond à la loi de l'offre et de la demande, et à Bruxelles, la demande est plus élevée que l'offre. L'idée qu'il y aurait autorégulation et baisse du marché locatif parce qu'il existe des tests antidiscrimination ne me semble pas être recevable.

Mme la ministre, vous avez promis de nous transmettre les résultats de l'étude de suivi. Si l'agenda le permet, ces conclusions pourraient-elles être présentées en commission afin que nous soyons davantage sensibilisés et informés ? Une présentation et une discussion sont toujours préférables à une tonne de papiers.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).- U bent nog maar net staatssecretaris en de PS verwacht dan ook niet dat de langverwachte oplossingen er onmiddellijk liggen. We begrijpen dat u de resultaten van de studie wilt bestuderen voordat u ze hier bespreekt.*

Het verheugt me dat de N-VA vindt dat sociale woningen voor iedereen toegankelijk moeten zijn, ongeacht hun herkomst. Ik had graag gezien dat dat in Vlaanderen ook zo was.

Een sanctie mag inderdaad geen doel op zich zijn. In een ideale wereld, waar racisme niet zou worden gebanaliseerd, zou dat ook zo zijn.

Het Brussels Gewest voert allang bewustmakings- en informatiecampagnes, maar sancties zijn evengoed nodig. Racisme en discriminatie zijn in onze rechtsstaat immers strafbaar.

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Mme la secrétaire d'État venant d'entrer en fonction, il va de soi que les solutions que nous attendons depuis longtemps n'arriveront pas tout de suite. Nous lui faisons confiance, à elle et ses équipes. Nous comprenons qu'avant que les résultats de l'étude ne soient discutés en commission, Mme la secrétaire d'État veuille en prendre connaissance. Nous nous réjouissons d'ores et déjà de ce prochain débat.

Je suis ravie d'entendre que notre collègue de la N-VA considère que le logement social doit être accessible à toute personne, qu'elle soit belge ou d'origine étrangère. J'aimerais que ce soit aussi le cas dans la Région qui vient de conclure un accord de gouvernement.

Je suis d'accord avec vous pour dire que la sanction n'est pas une fin en soi. Ce serait certainement vrai dans un monde idéal où le racisme ne serait pas banalisé, comme c'est malheureusement souvent le cas dans la société actuelle.

Certes, nous faisons depuis très longtemps un travail de sensibilisation et d'information, mais il ne faudrait pas négliger le volet sanction, pour rappeler que, dans notre État de droit, le racisme et la discrimination relèvent du délit et non de l'opinion.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Uit uw antwoord leid ik af dat de acties op het terrein in feite nog maar net begonnen zijn. Het is een goed idee om over een jaar te evalueren wat ze daadwerkelijk opleveren.

De Groen-fractie gelooft alleszins niet dat een zelfregulering van de sector zal volstaan. De sector is wel een van de partners met wie we onze doelen willen bereiken. Zoals we in het verleden altijd deden in deze commissie, zullen we ook nu enthousiast meewerken aan de noodzakelijke hervormingen.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- J'entends que les actions sur le terrain viennent seulement de débuter. C'est une bonne chose de prévoir de faire le point dans un an.*

Groen ne croit pas que l'autorégulation du marché sera suffisante. Ce dernier n'est qu'un des partenaires sur lesquels nous comptons pour atteindre nos objectifs. Nous contribuerons aux réformes nécessaires, comme nous l'avons toujours fait au sein de cette commission.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik voel me nogal persoonlijk aangesproken door een aantal parlementsleden. Ik vraag me echt af waarom.

De staatssecretaris heeft mijn vragen niet echt beantwoord. Ik hoop dat haar antwoorden op mijn

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) *(en néerlandais).- J'ai l'impression d'être visé par certains députés. Je me demande pourquoi.*

J'espère par ailleurs que la secrétaire d'État répondra de façon un peu plus détaillée à mes prochaines questions.

volgende vragen toch wat meer inhoud zullen hebben.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

AAN MEVROUW NAWAL BEN HAMOU, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN GELIJKE KANSEN,

betreffende "het editoriaal van het infoblad van de OVM 'Foyer du Sud'".

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Mijn vraag betreft de fusie van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) van Sint-Gillis en Vorst.*

De Zuiderhaard is een van de zestien OVM's die het Brussels Gewest sinds de fusies nog telt. Ze geeft voor haar huurders het driemaandelijkse blad De Gazette van de Zuiderhaard uit. Het is lovenswaardig dat de OVM haar huurders van nieuwigheden en evenementen op de hoogte wil houden, maar het voorwoord van juni 2019 is aanstootgevend en geeft blijk van belangen-vermenging.

Het is ondertekend door de nieuwe voorzitster en ondervoorzitster, die zich bekendmaken als leden van respectievelijk PS en Ecolo. Is het echt nodig om je politieke kleur in het voorwoord van een overheidsblad bekend te maken?

De twee leggen aan hun lezers uit dat "de fusie het resultaat is van de toenadering van de twee linkse gemeenten". En de huurders, zijn die links of rechts?

Dat blad wordt betaald met geld van het gewest, dat niet mag worden gebruikt om politieke partijen te promoten. Dankzij de omkadering van de Brusselse Huisvestingscode bleef Brussel van dergelijke schandalen ook grotendeels gespaard.

De voorzitster en de ondervoorzitster verklaren het volgende: "Ook al zijn er op het gewestelijk niveau,

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE EN CHARGE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "l'éditorial du périodique d'information de la SISP du Foyer du Sud".

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Je rappelle qu'il s'agit de la fusion de deux sociétés immobilières de service public (SISP), celle de Saint-Gilles et celle de Forest.

Le Foyer du Sud est l'une des seize SISP que compte encore la Région de Bruxelles-Capitale depuis la fusion. Elle publie, à l'intention de ses locataires, un périodique trimestriel dénommé La Gazette du Foyer du Sud. Si la démarche d'informer les locataires sociaux des nouveautés et des événements en cours dans leur logement et leur quartier peut être louable - j'ai toutefois des doutes à ce sujet -, l'éditorial de la gazette du mois de juin 2019 est révoltant, et relève d'un mélange total des genres.

Cet éditorial est signé par les nouvelles présidente et vice-présidente qui s'affichent comme "des femmes de gauche", l'une PS et l'autre Ecolo. A-t-on besoin d'affirmer son appartenance politique dans l'édito d'un pouvoir public ?

Ces deux "femmes de gauche" expliquent à leurs lecteurs que le foyer est issu de la fusion de "deux communes de gauche". Et les locataires, sont-ils de gauche ou de droite ?

Ce périodique est financé par l’argent public de la Région. Nous avons échappé à des situations comme celles de "La Carolo" et de "A Toi mon toit", parce qu'en 2004, le Code bruxellois du logement nous a encadrés. Bruxelles a été

onder auspiciën van het cdH, dertig banen van sociale werkers geschrapt, we laten ons niet doen." Links heeft nochtans geen monopolie op sociale maatregelen. In dat voorwoord staan op de koop toe leugens, want het gewest heeft geen dertig banen van maatschappelijk werkers geschrapt. Kunt u dat bevestigen?

Het tegendeel is zelfs waar: het aantal projecten voor sociale cohesie (PSC) is tijdens de vorige regeerperiode toegenomen. Bij de hervorming van de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH) viel geen enkel ontslag. Dat zouden de minister-president of het cdH niet hebben aanvaard.

Bent u het ermee eens dat er sprake is van belangenvermenging?

Bent u het ermee eens dat het overheidsgeld dat de OVM's ontvangen niet mag dienen voor de promotie van een politieke partij?

Krijgt de leiding van de Zuiderhaard een sanctie? Neemt u maatregelen om de zestien OVM's duidelijk te maken dat het gewest ook nog van tel is?

Kunt u bevestigen dat er tijdens de vorige regeerperiode geen dertig maatschappelijk werkers werden ontslagen?

épargnée, à part lors de l'incident du Logement molenbeekois.

L'argent public ne peut servir à faire la promotion d'un parti politique quel qu'il soit, surtout s'il s'agit d'un périodique adressé à des locataires. Je suis persuadé que, même dans ce foyer fusionné, tous ne sont pas de gauche !

La présidente et la vice-présidente écrivent "ne pas vouloir se laisser faire par l'échelon régional qui, sous l'égide du cdH, a supprimé 30 postes de travailleurs sociaux". Vous savez que la gauche n'a pas le monopole du social. En plus d'opérer un véritable mélange des genres, cet édito est également mensonger, pour ne pas dire calomnieux, dès lors que la Région n'a nullement supprimé ces 30 postes de travailleurs sociaux sous la précédente législature. Je vous interroge pour que vous me le confirmiez.

Au contraire, le nombre de projets de cohésion sociale (PCS) a augmenté sous la précédente législature. La réforme du Service d'accompagnement social des locataires sociaux (SASLS) a par ailleurs été menée sans aucun licenciement. Nous avons été très attentifs au personnel en matière d'accompagnement des locataires sociaux. Ni le cdH ni le ministre-président n'auraient permis cette réforme si elle avait dû occasionner le moindre licenciement. C'est là que l'on retrouve les gens de gauche, généralement, dans tous les conseils d'administration où je siège : ils sont très attentifs à l'emploi. Je vois mal Rudi Vervoort laisser supprimer 30 postes de travailleurs sociaux.

Confirmez-vous que cet éditorial constitue un mélange des genres ?

Confirmez-vous que l'argent public donné aux SISP ne peut servir à faire la promotion d'un parti politique ?

Les responsables du Foyer du Sud seront-ils sanctionnés ? Prendrez-vous des mesures afin de faire passer un message aux seize SISP que compte encore la Région de Bruxelles-Capitale ?

Confirmez-vous qu'il n'y a pas eu de licenciement de 30 travailleurs sociaux sous cette législature ?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- De OVM's hebben een beheerscontract dat ze moeten naleven. Daarbuiten werken ze autonoom. Het komt mij dan ook niet toe om me uit te spreken over een eventuele 'belangenvermenging'.*

Wie op de inhoud van dat voorwoord wil reageren, kan zich tot de verantwoordelijke uitgever of tot de rechtbank richten.

Voorts heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) geen weet van het ontslag van dertig maatschappelijk werkers.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Vous n'êtes pas sans savoir que les SISP sont tenues par leur contrat de gestion et qu'au-delà et en-deçà de ce contrat, elles agissent comme des structures autonomes. Je n'ai donc pas à me prononcer sur le "mélange des genres" que vous évoquez. Ma réponse ne sera donc ni oui, ni non.

Si une personne souhaite réagir ou contester le contenu, elle peut toujours s'adresser à l'éditeur responsable, voire aux tribunaux de l'ordre judiciaire.

Enfin, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) n'a pas connaissance de suppressions de poste pour 30 travailleurs sociaux.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Als de BGHM geen weet heeft van dertig ontslagen, dan staan er regelrechte leugens in dat voorwoord, die op de koop toe met behulp van overheidsgeld worden verspreid.*

(Samenspraak)

Ik zal een voorstel van resolutie indienen over de evaluatie van dergelijke magazines.

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- La SLRB n'a donc aucunement connaissance du licenciement de 30 personnes ? Nous admettons de fait que des présidents diffusent des mensonges avec l'argent public. Des responsables de SISP affirment que 30 travailleurs sociaux ont été licenciés sous la houlette de M. Vervoort et de Mme Fremault. Or, la secrétaire d'État nous confirme que tel n'est pas le cas.

(Colloques)

Je reviendrai avec une proposition de résolution visant à évaluer l'opportunité, l'intérêt et le contenu de ces publications.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Dat kunt u zeker doen.*

- Het incident is gesloten.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Rien ne vous empêche de prendre une initiative parlementaire.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

AAN MEVROUW NAWAL BEN HAMOU, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN GELIJKE KANSEN,

QUESTION ORALE DE MME CÉLINE FREMAULT

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, EN CHARGE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

betreffende "de paritaire huurcommissie".

Mevrouw Céline Fremault (cdH) *(in het Frans).- In de gewestelijke beleidsverklaring is opgenomen dat de regering gratis huurbemiddeling wil invoeren via een paritaire huurcommissie, die zal bestaan uit verhuurders en huurders. De commissie moet op vraag van de betrokken partijen nagaan of de gevraagde huurprijs in vergelijking met de criteria uit het huurprijzenrooster rechtvaardig is. Als er een verschil is met de referentiehuurprijs, moet ze trachten de partijen te verzoenen.*

Volgens het Observatorium van de Referentie-prijzen voor de Overheidsopdrachten moeten zowel verhuurders als huurders om te beginnen baat hebben bij en instemmen met de oprichting van zo'n commissie.

Daarom vond er tijdens de vorige regeerperiode overleg met de sector plaats en kreeg professor Nicolas Bernard de opdracht om na te gaan of er een consensus mogelijk was over de oprichting van een paritaire huurcommissie. Meer dan veertig spelers uit de huisvesting, de bemiddeling en de juridische wereld werden daarbij geraadpleegd.

Uit de studie blijkt dat die consensus er in het Brussels Gewest momenteel niet is. De aanwezig-heid van huurders- en verhuurdersverenigingen werd als zinloos en zelfs contraproductief beoordeeld, omdat ze onderlinge compromissen zou bemoeilijken. Los daarvan zijn sommigen van mening dat de activiteiten van de commissie zouden overlappen met het werk van een aantal recent opgerichte gemeentelijke bemiddelingsdiensten.

Bij gebrek aan een consensus beveelt professor Bernard aan om die onlangs opgerichte bemiddelingsdiensten meer bekendheid te geven. Dat was de keuze die de vorige regering maakte.

Waarom volgt de regering de aanbevelingen uit die brede studie niet? Waarom wil ze de bestaande bemiddelingsdiensten niet meer bekendheid geven? Kon u daarover met de vertegenwoordigers van de huurders en de verhuurders overleggen? Welke werkwijze verkiest u voor de oprichting van een paritaire huurcommissie, terwijl meerdere betrokkenen daar niet toe geneigd lijken te zijn? Hoe kan een dergelijke commissie goed werken als

concernant "la commission paritaire locative".

Mme Céline Fremault (cdH).- La déclaration de politique régionale prévoit que "le gouvernement mettra en place un mécanisme de conciliation locative gratuite au travers d'une commission paritaire composée de représentants des bailleurs et des locataires. L'accès à la justice, tant financier que temporel devenant difficile, cette commission aura pour mission d'évaluer, à la demande d'une des parties, la justesse du loyer au regard des critères de la grille de référence et, en cas d'écart entre le loyer de référence et le loyer réel, tentera de concilier les parties."

Pour instaurer pareille commission, il faut au préalable que les représentants, tant des bailleurs que des locataires, y trouvent un intérêt et qu'ils veuillent jouer le jeu. Ce n'est pas moi qui le dis, mais bien le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale (CESRBC), qui a rendu un avis d'initiative le 15 mars 2018, et qui estime qu'une telle commission "ne pourra avoir de sens qu'avec l'assentiment des représentants des locataires et des propriétaires".

C'est pourquoi, sous la précédente législature, le secteur a été consulté à ce sujet et le professeur Nicolas Bernard a été désigné par marché public pour mener une étude visant à évaluer la possibilité d'un consensus sur la création d'une commission paritaire locative. Plus d'une quarantaine d'acteurs actifs dans le domaine du logement, de la médiation et du monde judiciaire ont ainsi été consultés.

Selon les conclusions de cette étude, il n'y a pas aujourd'hui en Région bruxelloise de consensus sur la mise en place d'une commission paritaire locative. La présence des associations de défense des propriétaires et des locataires - qui garantit le côté paritaire de la commission - a été jugée inutile par un certain nombre de répondants, voire contre-productive en ce qu'elle entraverait le travail de compromis mutuel à l'œuvre dans toute médiation. Indépendamment de sa composition, certains estiment que cette commission ferait double emploi avec une série d'outils récents de médiation, tels les services communaux de médiation qui travaillent au contentement de tous, et surtout gratuitement.

de sector er niet bij betrokken is? Welke zijn de opdrachten en de samenstelling van de commissie? Wanneer wordt ze opgericht?

Face à cette absence de consensus, l'auteur de l'étude recommande, plutôt que de créer une nouvelle instance de médiation, de conférer une visibilité nouvelle aux services communaux compétents. C'est cette option qui avait été choisie sous la précédente législature.

Pourquoi le gouvernement n'a-t-il pas suivi les recommandations d'une étude pourtant très large ? Pourquoi ne pas avoir travaillé sur le renforcement des services de médiation existants ? Avez-vous pu vous entretenir avec les représentants des locataires et des propriétaires à ce sujet ? Quelle méthodologie privilégiez-vous pour l'instauration d'une commission paritaire locative, alors que plusieurs acteurs semblent, d'après l'étude et différents contacts, ne pas avoir la volonté d'avancer dans ce sens ? Comment pareille commission pourra-t-elle fonctionner sans être suivie par le secteur ? Quelles seront les missions précises et la composition de cette commission, et surtout le calendrier défini pour son instauration ?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Heel wat huurders hebben het gevoel dat ze er alleen voor staan als ze in conflict komen met hun verhuurder. Voor velen is het bovendien moeilijk om naar de vrederechter te stappen. Om die redenen zijn de huurders-verenigingen voor de oprichting van een huurcommissie.*

Het voordeel van een dergelijke commissie is dat de procedure soepeler en sneller verloopt en gratis is. Ze heeft bovendien twee belangrijke extra troeven in vergelijking met de algemene bemiddelingsdiensten: ze is gespecialiseerd in vastgoedverhuur en ze is paritair samengesteld.

De regering vindt de paritaire huurcommissie geschikt om op vraag van een van de partijen te evalueren of een huurprijs in vergelijking met het huurprijzenrooster rechtvaardig is. De commissie zou dan ook de bevoegdheid krijgen om te bemiddelen tussen de partijen als blijkt dat er een verschil is tussen de referentiehuurprijs en de werkelijke huurprijs.

Uiteraard ben ik op de hoogte van de studie van professor Bernard. Ik zie er een oproep tot overleg in. De werkingsmodaliteiten voor de commissie

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Mme la députée, j'imagine qu'au cours de vos précédentes fonctions, qui ne sont pas si éloignées, vous avez pu constater que de nombreux locataires se sentent seuls lorsqu'ils vivent un conflit avec leur propriétaire et que la justice de paix, surchargée et coûteuse, est perçue comme difficilement accessible. C'est d'ailleurs pour ces raisons que plusieurs associations de défense des droits des locataires se prononcent en faveur de la mise en place d'une commission de conciliation locative.

Car, à la différence des justices de paix, la commission aurait l'avantage de la souplesse de la procédure, de la rapidité et de la gratuité. Et, à la différence des services généraux de conciliation, la commission aurait deux atouts supplémentaires non négligeables : d'une part, celui de la spécialisation et de l'expertise en matière de location immobilière et, d'autre part, celui de sa composition paritaire.

Le gouvernement estime qu'il s'agit d'un mécanisme pertinent afin d'évaluer, à la demande d'une des parties, la justesse du loyer au regard des critères de la grille de référence. C'est la raison pour laquelle cette commission aurait

moeten we in overleg met de betrokken partijen nog bepalen.

Het is niet mijn bedoeling om eigenaars en huurders tegen elkaar op te zetten. Ik ben er dan ook van overtuigd dat een paritaire bemiddelingscommissie zinvol is.

(Opmerkingen van mevrouw De Smedt)

Mevrouw Céline Fremault (cdH) *(in het Frans).- Iedereen weet welke voor- en nadelen een paritaire commissie heeft. Ik wilde benadrukken dat er geen consensus is. Een instelling oprichten waar een deel van de betrokkenen zich niet in vindt, is tijdverspilling. U kunt beter de bestaande bemiddelingsdiensten ondersteunen.*

U zei trouwens niet of u hierover met huurders en eigenaars wilt overleggen.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik overleg binnenkort met eigenaars en huurders. Ik wil met iedereen samenzitten en zo tot een consensus komen.*

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

AAN MEVROUW NAWAL BEN HAMOU, STAATSSECRETARIS VAN HET

spécifiquement la compétence de concilier les parties en cas d'écart entre le loyer de référence et le loyer réel.

J'ai, bien sûr, comme vous, pris connaissance des travaux de Nicolas Bernard. Il s'agit d'un apport particulièrement utile au débat. C'est pourquoi cette majorité analyse les travaux du professeur Bernard comme un appel à la concertation. L'ensemble des modalités opérationnelles sont encore à définir. Et ce travail se fera en associant directement l'ensemble des parties prenantes.

Pour conclure, je tiens à préciser que, sur le projet de commission paritaire comme sur l'ensemble des dossiers, je n'entends pas m'enfermer dans une posture stérile qui oppose propriétaires et locataires. Dans cette perspective, je crois que le choix de la conciliation paritaire a tout son sens.

(Remarque de Mme De Smedt)

Mme Céline Fremault (cdH).- Les avantages et inconvénients de l'instauration d'une commission paritaire n'échappent à personne. J'ai simplement voulu souligner l'absence de consensus. Créer un organe dont une partie des acteurs ne veut pas est une perte de temps annoncée. Il vaudrait mieux, comme le préconise Nicolas Bernard, examiner d'autres options et, par exemple, renforcer les services de médiation existants.

Par ailleurs, vous ne m'avez pas dit si vous alliez rencontrer les locataires et les propriétaires à ce sujet.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je les rencontrerai prochainement. C'est prévu.

Le consensus s'obtient par le dialogue. Mon objectif est de réunir tout le monde autour de la table, et j'y arriverai.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN GELIJKE KANSEN,

betreffende "de indicatieve huurprijzentabel".

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- De vorige regering keurde een rooster met referentiehuurprijzen goed, zodat zowel verhuurders als huurders over objectieve informatie over de huurprijzen beschikken.*

Het rooster van de referentiehuurprijzen is te vinden op huurprijzen.brussels en is gebaseerd op de door het Observatorium van de Huurprijzen vastgestelde huurprijzen. Wie enkele eenvoudige criteria invult, kent met enkele muisklikken de referentiehuurprijs van een woning. Dat maakt de Brusselse huurprijzen transparanter.

Op welke manier werd het rooster van de referentiehuurprijzen gepromoot?

In het regeringsbesluit is opgenomen dat het rooster jaarlijks kan worden aangepast. Zal dat dit jaar gebeuren?

Blijven die referentieprijzen indicatief of zullen eigenaars verplicht worden ze toe te passen?

Hebben de referentieprijzen sinds hun bekendmaking een tastbare invloed gehad op de huurprijzen in het Brussels Gewest?

Hoe evolueerden de huurprijzen sinds het recentste verslag van het Observatorium van de Huurprijzen? Wat zijn de trends? Welke conclusies trekt u daar uit?

DE BRUXELLES-CAPITALE EN CHARGE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "la grille indicative des loyers".

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Le précédent gouvernement a adopté une grille indicative fournissant une information objective aux bailleurs et locataires quant aux loyers pratiqués en Région bruxelloise. On se demande en effet souvent, et tout à fait légitimement, quel loyer on peut demander pour son bien.

Cette grille accessible à tous sur le site internet www.loyers.brussels se fonde sur les loyers réellement constatés par l'Observatoire des loyers, qui produit chaque année un rapport sur les loyers à Bruxelles. En encodant des critères simples, on peut, en quelques clics, connaître le loyer indicatif d'un bien. Cela permet une plus grande transparence sur les prix des loyers à Bruxelles, ce qui faisait défaut auparavant.

Quels sont les moyens de communication mis en place pour promouvoir cette grille indicative de référence ? Il faut en effet que les gens sachent qu'elle existe.

L'arrêté du gouvernement prévoit la possibilité d'adapter annuellement cette grille indicative. Sera-ce le cas cette année, sur la base des nouveaux résultats de l'Observatoire des loyers ?

En lisant la déclaration de politique générale, j'ai eu quelques doutes que j'ai préféré évoquer calmement ici plutôt qu'en séance plénière : cette grille va-t-elle bien rester indicative et non contraignante ?

Depuis sa publication, la grille a-t-elle eu un réel impact sur l'évolution des loyers en Région bruxelloise ?

Pouvez-vous nous donner l'évolution globale des loyers depuis la dernière publication de l'Observatoire des loyers ? Quelles sont les tendances ? Quelles en sont les conclusions à ce jour ?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- De referentiehuurprijzen zijn te vinden op de website huurprijzen.brussels, die ook via een link op huisvesting.brussels te bereiken is. Daarnaast maakte Brussel Huisvesting een brochure voor verhuurders en eigenaars, naast een volledig juridisch overzicht. Ten slotte werd ook via de pers een informatiecampagne gevoerd.*

Uit een studie uit 2018 blijkt echter dat maar heel weinig kandidaat-huurders de website raadplegen. Daarom zal ik de publiciteit rond de referentiehuurprijzen opvoeren. Uit de studie blijkt verder nog dat het rooster op dit moment geen tastbare invloed heeft op de evolutie van de huurprijzen.

Het is dan ook duidelijk dat permanent overleg met huurders en verhuurders nodig is. De referentie-huurprijzen worden jaarlijks herzien op basis van de gezondheidsindex of op basis van het onderzoek van het Observatorium van de Huurprijzen.

Tijdens de vorige regeerperiode koos minister Fremault van 2016 tot 2019 voor een indexering. Ik heb gevraagd om een nieuw onderzoek uit te voeren bij 5.000 huurders, om over zo realistisch mogelijke gegevens te beschikken.

Toevallig publiceerde het Observatorium van de Huurprijzen zijn verslag over de huurprijzen voor 2018 gisteren. Ik heb het nog niet grondig kunnen doornemen, maar we komen later ongetwijfeld nog op dit onderwerp terug.

Tussen 2004 en 2015 stegen de huurprijzen constant, maar sindsdien bereikten ze opnieuw een normaal niveau. In 2018 waren ze heel wat hoger dan in 2017, maar nog steeds lager dan in 2015. De gemiddelde huurprijs bedroeg vorig jaar 739 euro en de helft van de huurders betaalt minder dan 700 euro.

Voor nieuwe woningen zijn de prijzen wel een pak hoger. Ook tweekamerappartementen en huurwoningen in Schaarbeek, Evere, Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe en Brussel-Stad zijn gemiddeld duurder.

Slechts 25% van de huurders slaagt er evenwel in om minder dan een derde van het gezinsbudget aan de huurprijs te besteden. Sinds 2004 zijn de

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- En ce qui concerne la communication, un site dédié aux loyers (www.loyers.brussels) a été créé et est le principal instrument de vulgarisation de la grille de référence des loyers. Ce site web fait l'objet d'un lien interactif sur le portail régional du logement (www.logement.brussels). Une brochure intitulée "Vivre son bail d'habitation" a également été publiée par Bruxelles Logement à destination des bailleurs et des locataires, ainsi qu'une brochure juridique complète. Enfin, une campagne de presse a également été menée lors de l'instauration de la grille de référence.

Cependant, une étude menée en 2018 par Bruxelles Logement montre qu'une très faible part des locataires potentiels consulte ce site web. Conformément à l'accord de gouvernement, nous allons donc renforcer la publicité autour de la grille de référence des loyers. La même étude, pour laquelle Bruxelles Logement a mandaté un consultant externe afin de mesurer l'impact de la grille, indique que, pour le moment, la grille n'a pas d'impact significatif sur l'évolution des loyers.

Ainsi il est assez clair que le caractère référentiel de cette grille des loyers doit évoluer dans un esprit de concertation permanente avec les locataires et les bailleurs. Concernant l'adaptation annuelle de la grille, les loyers de référence sont révisés annuellement soit sur la base de l'index-santé, soit sur la base des enquêtes menées par l'Observatoire des loyers.

La précédente ministre du logement avait opté pour une indexation de 2016 à 2019. Pour ma part, j'ai demandé la réalisation d'une nouvelle enquête de terrain auprès de 5.000 locataires afin de disposer des données les plus réalistes possibles.

Enfin, le hasard fait bien les choses puisque le rapport de l'Observatoire des loyers de 2018 a été publié hier. J'en ai des exemplaires à votre disposition. Le rapport nous étant parvenu hier seulement, vous comprendrez que mon analyse en sera succincte mais je ne doute pas que nous en reparlerons en détail lors des prochaines commissions.

Après une période d'augmentation régulière entre 2004 et 2015, l'évolution des loyers se tasse à partir de 2015. En 2018, le loyer augmente significativement par rapport à 2017, notamment

huurprijzen met 20% gestegen en dat is heel wat meer dan de lonen.

dans les quartiers proches des institutions européennes, mais reste néanmoins inférieur au loyer actualisé de 2015.

Ainsi le loyer mensuel moyen du stock de logements loués en 2018 est estimé à 739 euros et 50 % des locataires louent un logement dont le prix est inférieur à 700 euros.

Il est à noter que le loyer des logements nouvellement emménagés est significativement plus élevé que le loyer du stock de logements mis en location en Région bruxelloise. Il est surtout supérieur pour les appartements deux chambres et dans certaines communes comme Schaerbeek, Evere, Uccle, Woluwe-Saint-Pierre ou la Ville de Bruxelles, qui connaissent une croissance des prix supérieure à celle enregistrée en moyenne en Région bruxelloise et une tension particulière de ce type de logement sur le marché.

L'une des conclusions les plus alarmantes de cette enquête concerne la part des revenus allouée au logement. Ainsi seuls 25 % des locataires parviennent à allouer le tiers de leur budget au paiement du loyer de leur logement. Il s'agit des personnes ayant les revenus les plus élevés et des couples disposant de deux revenus du travail. Pour tous les autres profils de situation familiale et socioprofessionnelle, la part du loyer dans le budget est supérieure à 30 %.

Nous sommes donc face une situation où les loyers progressent de 20 % depuis 2004, bien au-delà de l'évolution des salaires, et représentent donc une part de plus en plus importante des revenus des ménages bruxellois.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Ik zal het laatste rapport van het Observatorium van de Huurprijzen aandachtig bestuderen.*

We hebben in deze commissie al vaak gedebatteerd over het al dan niet bindende karakter van de huurprijzentabel. Het verontrust me dat u vandaag de vraag niet beantwoordt, temeer daar mevrouw Carthé destijds liet verstaan dat de PS voorstander was van een omkadering van de huurprijzen.

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Je vous remercie pour vos réponses, ainsi que de nous avoir transmis le dernier rapport de l'Observatoire des loyers. Le hasard fait bien les choses ! Nous allons en prendre connaissance et ne manquerons certainement pas de revenir vers vous avec d'autres questions.

Je vous demande, ainsi qu'à mes collègues, de comprendre mon inquiétude. Avec MM. Maron et De Wolf, qui ne sont plus membres de cette commission, nous avons longtemps débattu du caractère contraignant ou non de cette grille.

Bent u van plan om de tabel inderdaad bindend te maken? Voor het cdH volstaat een indicatieve tabel.

Que vous ne nous répondiez pas aujourd'hui m'inquiète davantage encore dans la mesure où, à l'époque de ces discussions, Mme Michèle Carthé avait clairement fait comprendre que le parti socialiste était favorable à un encadrement des loyers.

Mme la secrétaire d'État, avez-vous l'intention de rendre cette grille des loyers contraignante ou indicative ? Pour nous, la grille indicative était largement suffisante.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Het regeerakkoord is daarover erg duidelijk.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- L'accord de gouvernement est très clair sur la question.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Ik vind het nog steeds onduidelijk.*

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Pour moi, il ne fait qu'accentuer le flou.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik zal alles uitvoeren dat in het akkoord staat.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Quoi qu'il en soit, comptez sur moi pour appliquer tout ce qui se trouve dans l'accord.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Kunt u voor het verslag nog eens de gemeenten herhalen waar de huurprijzen stijgen?*

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Puis-je vous demander de rappeler dans le rapport la liste des communes où les loyers augmentent ?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Schaarbeek, Evere, Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe en Brussel-Stad.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Il s'agit de Schaerbeek, Evere, Uccle, Woluwe-Saint-Pierre et la Ville de Bruxelles.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

AAN MEVROUW NAWAL BEN HAMOU, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN GELIJKE KANSEN,

betreffende "de leegstaande woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE EN CHARGE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "les logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale".

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Volgens de beleidsverklaring wil de regering meer leegstaande woningen in openbaar*

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Dans le cadre de votre plan d'urgence sur le logement, annoncé dans la déclaration de politique générale pour le début de cette législature, votre gouvernement prévoit de revoir et de renforcer le

beheer nemen en ook de rol van de sociale verhuurkantoren (SVK) versterken.

De vorige regering, met minister van Huisvesting Céline Fremault, maakte van de strijd tegen leegstaande woningen een van haar prioriteiten. Ze verhoogde het aantal gemeentelijke observatoria, en bevorderde de omvorming van leegstaande gebouwen, kantoren en verdiepingen boven winkels.

Dat zorgde ook voor meer betrokkenheid van gemeenten die zelf niet de middelen hadden om hun verplichtingen volgens de Huisvestingscode na te komen. Ze moeten namelijk een register bijhouden van de leegstaande woningen op hun grondgebied en de gegevens daarover jaarlijks bezorgen aan de gewestregering.

Hebben alle gemeenten de gegevens voor 2018 al bezorgd? Zo niet, welke gemeenten blijven dan in gebreke?

Wat zijn de resultaten van de inventarissen? Hoeveel woningen staan er leeg, per gemeente en in totaal?

Een duidelijk overzicht is nodig om uw beleid beter te kunnen organiseren.

Hoeveel gemeenten hebben deelgenomen aan de projectoproep voor gemeentelijke observatoria, die in 2019 uitging van de vorige regering? Wie waren de laureaten?

Hoe zult u concreet het openbare beheer versterken? Hoeveel ambtenaren van de gewestelijke cel leegstaande woningen werken aan die taak? Stijgt of daalt dat aantal tegenover 2018?

mécanisme de mise en gestion publique des logements inoccupés. Il prévoit également de renforcer le rôle des agences immobilières sociales (AIS) pour pouvoir impliquer d'office les communes ou les AIS dans la gestion des logements inoccupés.

Le précédent gouvernement, à l'initiative de l'ancienne ministre du logement, Céline Fremault, avait fait de la lutte contre les logements inoccupés l'une de ses priorités, en augmentant de 4 à 12 le nombre d'observatoires communaux, en favorisant la reconversion d'immeubles vides et de bureaux inoccupés en logements ou encore par le lancement d'un appel à projets pour la reconversion en logements des étages vides au-dessus des commerces.

Des résultats ont été observés, à l'époque, sur l'évolution et l'efficacité de cet appel à projets qui avait facilité l'implication de certaines municipalités qui n'avaient pas les moyens de respecter leurs engagements vis-à-vis du Code du logement.

Permettez-moi de vous rappeler que le Code du logement prévoit, en son article 15, paragraphe 1.3 : "Chaque commune tient un registre des logements inoccupés sur son territoire, avant le 1er juillet de chaque année, elle communique au gouvernement l'inventaire arrêté au 31 décembre de l'année précédente, tous les logements qu'elle a identifiés comme étant inoccupés ainsi que leur localisation, leur surface habitable, leur nombre de chambre(s) et la durée présumée d'une inoccupation".

Toutes les communes ont-elles remis leurs inventaires pour 2018 ? Dans la négative, quelles sont les communes qui restent en défaut de le transmettre ?

Quels sont les résultats de ces inventaires ? Combien de logements sont-ils inoccupés par commune et au total ? Il est, en effet, important de pouvoir disposer d'une vue précise, afin de mieux organiser votre action en la matière.

Il importe de pouvoir disposer d'une vue précise afin de mieux organiser votre action en la matière - comme vous avez d'ailleurs commencé à le faire, notamment avec l'inventaire évoqué dans vos

réponses - et de pouvoir mieux orienter les politiques.

Combien de communes ont-elles participé à l'appel à projets pour les observateurs communaux lancé en 2019, sous le gouvernement sortant ? Quels en ont été les lauréats ? Si cette question paraît prématurée, ne m'en tenez pas rigueur : je me contenterai de vos réponses. Comment le mécanisme de gestion publique va-t-il être renforcé concrètement ? Nous y reviendrons certainement, car votre déclaration est assez précise à cet égard.

À la date de votre entrée en fonction, combien de fonctionnaires de l'administration régionale de la cellule logements inoccupés sont affectés à cette tâche ? Ce nombre est-il en augmentation ou en diminution par rapport à 2018 ? Encore une fois, j'admets que cela fait beaucoup de questions. Si vous ne pouvez répondre à toutes, je vous adresserai des questions écrites.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- In 2018 bezorgden slechts vijf gemeenten een inventaris van de leegstand aan het gewest: Brussel-Stad (257 leegstaande woningen), Vorst (80), Molenbeek (89), Sint-Gillis (85) en Ukkel (46). Dat zijn in totaal 557 leegstaande woningen.*

Negen gemeenten hebben een kandidatuur ingediend in het kader van de projectoproep. De regering moet de beslissing van de jury nog goedkeuren.

Volgens de Brusselse Huisvestingscode kan een openbare vastgoedoperator of een SVK het beheer van een goed overnemen dat leegstaat of waaraan niet binnen de geldende termijnen renovatiewerken zijn uitgevoerd met het oog op het verhuren ervan. In de Brusselse Huisvestingscode staat expliciet dat dat ook "gedwongen" kan, maar dat gebeurt in de praktijk zelden.

Mijn doelen voor 2020 zijn:

- samen met de openbare vastgoedoperatoren en de SVK's de belemmeringen identificeren;

- zo nodig een grondige studie uitvoeren over de juridische, financiële of praktische hinderpalen;

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Voici les informations en ma possession concernant les registres communaux des logements inoccupés.

En 2018, seules cinq communes ont remis un inventaire : la Ville de Bruxelles, Forest, Molenbeek, Saint-Gilles et Uccle. On dénombre un total de 557 logements inoccupés, dont 257 pour la Ville de Bruxelles, 80 pour Forest, 89 pour Molenbeek, 85 pour Saint-Gilles et 46 pour Uccle.

Neuf communes ont introduit leur candidature dans le cadre de l'appel à projets. La décision du jury doit encore être approuvée par le gouvernement.

Le droit de gestion publique régi par les articles 15 à 19 du Code bruxellois du logement s'entend du "droit pour un opérateur immobilier public ou une agence immobilière sociale (AIS) de gérer un immeuble abandonné ou inoccupé, ou qui n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration dans les délais fixés par le gouvernement, en vue de le mettre en location, lorsque le titulaire d'un droit réel principal sur ce bien a refusé l'offre écrite de louer l'habitation concernée au loyer proposé".

L'article 18 du même Code prévoit expressément la possibilité pour un opérateur immobilier public ou une AIS d'exercer le droit de gestion publique

- de reglementering herzien om de procedure efficiënter te maken.

De cel Leegstaande Woningen bestaat uit een coördinator en acht dossierbeheerders. Het aantal personeelsleden is ongewijzigd sinds 2018.

de manière "forcée". Cette prise en gestion "forcée" s'est rarement concrétisée.

En 2020, pour lutter contre les logements insalubres et inoccupés, nous nous sommes fixés pour objectifs :

- d'identifier, en concertation avec les opérateurs immobiliers publics et les AIS, les éléments bloquants ;

- de réaliser si nécessaire une étude approfondie portant notamment sur les écueils juridiques, financiers ou pratiques ;

- et de revoir la réglementation pour rendre cette procédure plus efficiente.

Enfin, la cellule logements inoccupés compte neuf agents, un coordinateur et huit enquêteurs gestionnaires de dossiers. L'effectif actuel est inchangé depuis 2018.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Ik heb niet alle details kunnen noteren, dus hopelijk staan die in het verslag.*

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Mme la ministre, j'espère que le rapport nous fournira plus de détails. Vous avez parlé d'une ordonnance de 2009 que nous avons tous votée et soutenue pour juguler cette problématique. Je ne suis pas parvenu à prendre note des chiffres que vous avez évoqués. J'espère qu'ils figureront dans le rapport.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Dat zal er snel zijn.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Le compte rendu sera transmis assez vite.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Zult u de veertien gemeenten die nog geen inventaris indienden, tot de orde roepen?*

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Rappellerez-vous à l'ordre les quatorze communes qui n'ont pas transmis leur rapport ou attendrez-vous qu'elles daignent le faire ?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Dat zal spoedig gebeuren.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Les autorités locales seront très prochainement contactées.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

———

———