PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Integraal verslag van de interpellaties en de vragen

Compte rendu intégral des interpellations et des questions

Commissie voor de Huisvesting

Commission du logement

VERGADERING VAN

DONDERDAG 17 OKTOBER 2019

RÉUNION DU

JEUDI 17 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

Mondelinge vraag van mevrouw Céline Fremault 6

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

betreffende "de toekomst van het plan voor studentenhuisvesting".

Interpellatie van mevrouw Céline Fremault 9

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

betreffende "het goed bestuur in de openbare huisvestingssector".

Toegevoegde interpellatie van de heer Michaël Vossaert, 9

betreffende "het beheer van de openbare vastgoedmaatschappij Le Logement molenbeekois en de uitvoering van de aanbevelingen die het Brussels Parlement op 30 april 2019 heeft goedgekeurd".

Samengevoegde bespreking – Sprekers:

Mevrouw Céline Fremault (cdH)

De heer Michaël Vossaert (DéFI)

Mevrouw Françoise Schepmans (MR)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)

SOMMAIRE

Question orale de Mme Céline Fremault 6

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

concernant "l'avenir du plan logement étudiant".

Interpellation de Mme Céline Fremault 9

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

concernant "la bonne gouvernance dans le secteur du logement public".

Interpellation jointe de M. Michaël Vossaert, 9

concernant "la gestion de la société immobilière de service public Le Logement molenbeekois et la mise en œuvre des recommandations adoptées par le Parlement bruxellois le 30 avril 2019".

Discussion conjointe – Orateurs :

Mme Céline Fremault (cdH)

M. Michaël Vossaert (DéFI)

Mme Françoise Schepmans (MR)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

M. Arnaud Verstraete (Groen)

Mme Nadia El Yousfi (PS)

Mme Zoé Genot (Ecolo)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Interpellatie van mevrouw Joëlle Maison 29

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

betreffende "de hervorming van de berekening van de huurprijzen bij de openbare vastgoedmaatschappijen en van de financieringswijze van de gewestelijke solidariteitstoelage".

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)

De heer Martin Casier (PS)

De heer David Weytsman (MR)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Interpellatie van mevrouw Joëlle Maison 41

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

betreffende "de invoering van de veralgemeende huurtoelage".

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)

Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)

De heer Mohamed Ouriaghli (PS)

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Interpellation de Mme Joëlle Maison 29

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

concernant "la réforme du mode de calcul des loyers au sein des sociétés immobilières de service public et la réforme du mode de financement de l'allocation régionale de solidarité".

Discussion – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)

M. Martin Casier (PS)

M. David Weytsman (MR)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Interpellation de Mme Joëlle Maison 41

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

concernant "la mise en œuvre de l'allocation-loyer généralisée".

Discussion – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)

Mme Carla Dejonghe (Open Vld)

M. Mohamed Ouriaghli (PS)

M. Arnaud Verstraete (Groen)

Mme Françoise De Smedt (PTB)

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)		Mme Zoé Genot (Ecolo)	
De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a)		M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris		Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Mondelinge vraag van mevrouw Ariane de Lobkowicz	56	Question orale de Mme Ariane de Lobkowicz	56
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "het gebrek aan grote woningen in het bestand van de sociale verhuurkantoren".		concernant "le manque de grands logements dans le parc des agences immobilières sociales".	
Mondelinge vraag van de heer David Weytsman	59	Question orale de M. David Weytsman	59
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "het beleid inzake coconstructie en cofinanciering van woningen tussen vastgoedontwikkelaars en omwonenden".		concernant "les politiques de cocréation, de construction et de financement de logements entre promoteurs et riverains".	
Mondelinge vraag van de heer Fouad Ahidar	63	Question orale de M. Fouad Ahidar	63
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "de sociale woningen van de Helmetwijk".		concernant "les logements sociaux du quartier Helmet".	

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

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

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

betreffende "de toekomst van het plan voor studentenhuisvesting".

Mevrouw Céline Fremault (cdH) *(in het Frans).- In de krant La Capitale van 25 augustus 2019 stond een artikel over kotstudenten in Brussel en hun moeizame zoektocht naar geschikte huisvesting. Ruim 85.000 jongeren willen in de hoofdstad studeren en hun aantal neemt nog toe.*

Tijdens de vorige regeerperiode stelden minister-president Vervoort en ikzelf een plan voor inzake studentenhuisvesting met tien krachtlijnen, waaronder de oprichting van het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS). Dankzij die vzw konden aan het einde van de regeerperiode ruim honderd studenten in Brussel verblijven. In het kader van de regionalisering van de huurwet voerden we een type-huurovereenkomst voor studenten in en een kwaliteitslabel voor studentenhuisvesting.

In uw algemene beleidsverklaring blijft u erg summier over studentenhuisvesting. U wilt het bestaande onthaalbeleid voor studenten voortzetten, ondersteunende middelen voor studentenwoningen verstrekken en de verschillende universiteitswijken in de kijker zetten.

Verlengt u het plan voor studentenhuisvesting van de vorige regering, dat huisvesting en ruimtelijke ordening combineert? Zo nee, welk vervolg stelt u dan voor? Plant u nieuwe initiatieven op het gebied van huisvesting?

Blijft u het SVKS steunen? In welke mate? Hoe kan de directeur van die vzw meer armslag krijgen?

QUESTION ORALE DE MME CÉLINE FREMAULT

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

concernant "l'avenir du plan logement étudiant".

Mme Céline Fremault (cdH).- Nous étions, lorsque j'ai introduit ma question, en pleine rentrée académique. Le journal La Capitale du 25 août 2019 titrait "La galère des étudiants pour trouver un kot à Bruxelles". Nous connaissons en effet les difficultés que rencontrent les étudiants pour se loger à Bruxelles. Et ils sont de plus en plus nombreux à venir y étudier : ils étaient 85.000 il y a quelques années, et ce chiffre n'a fait qu'augmenter depuis.

Sous la législature précédente, M. Vervoort et moi-même avons eu à cœur d'œuvrer transversalement à la promotion du logement étudiant à Bruxelles. Dans ce cadre, nous avons élaboré un plan logement étudiant composé de dix mesures phares. Parmi celles-ci, la création de l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE). À la fin de la législature, celle-ci permettait à plus d'une centaine d'étudiants de se loger à Bruxelles. Des mesures spécifiques ont également été prises pour ce public dans le cadre de la régionalisation du bail. Un contrat de bail étudiant a été instauré et un label pour les logements étudiants de qualité a été créé.

La déclaration de politique régionale (DPR) est très laconique sur le soutien au logement étudiant : "Le gouvernement entend soutenir cette dynamique en poursuivant sa politique d'accueil de la vie étudiante, notamment en soutenant les moyens dédiés au logement étudiant. Une attention spécifique sera portée à la valorisation des différents quartiers universitaires."

Le plan logement étudiant développé sous la précédente législature sera-t-il prolongé ? En effet,

Blijft u de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH) ondersteunen? Zij zijn zeer actief in de sector van de studentenwoningen.

Hoeveel kwaliteitslabels voor studentenwoningen heeft de directie Gewestelijke Huisvestings-inspectie (DGHI) al uitgereikt? Hoe zult u die onontbeerlijke kwaliteitslabels nog versterken?

il mêlait de manière fort utile des éléments de logement et d'aménagement du territoire. Si cela ne devait pas être le cas, par quoi sera-t-il être remplacé ? De nouvelles initiatives sont-elles prévues dans le secteur du logement étudiant ?

Le soutien à l'AISE sera-t-il maintenu ? À quelle hauteur ? Comment amplifier encore et toujours le travail de M. Roland Bourgeois, qui en a repris la direction ?

Le soutien aux associations d'insertion par le logement (AIPL) actives dans le secteur du logement étudiant, qui en constituent un pan très important, sera-t-il maintenu ? Y aura-t-il un axe spécifique, et à quelle hauteur ?

Combien de labels logement étudiant ont déjà été délivrés par la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) ? Comment amplifier encore cette indispensable labellisation qui garantit la qualité des logements ? Ce travail doit être poursuivi.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Brussel is de grootste studentenstad van ons land. De ruim 100.000 studenten uit het hoger onderwijs en van de universiteiten dragen bij aan de levendigheid van het Brussels gewest. De regering ondersteunt het rijke studentenleven met een op 24 april 2019 opgerichte specifieke cel van perspective.brussels.*

Het planningsbureau perspective.brussels houdt een nieuwe grootschalige peiling bij studenten die zijn ingeschreven in een instelling voor hoger onderwijs in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De resultaten van die bevraging zullen zeer nuttig zijn om ons beleid te verfijnen.

We voeren ook een gericht huisvestingsbeleid dat tegemoetkomt aan de specifieke behoeften van studenten. De regering zet de werkzaamheden van de vorige regering verder, overeenkomstig het plan voor studentenhuisvesting.

Het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) beheert meer dan 200 wooneenheden en mikt op 250 wooneenheden tegen het einde van dit

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je ne vous apprendrai pas que la Région bruxelloise est la première ville étudiante de Belgique. En effet, plus de 100.000 étudiants y sont inscrits dans des institutions d'enseignement supérieur, toutes universités et écoles confondues.

Les étudiants contribuent à la vitalité de notre Région et de ses quartiers, et le gouvernement entend bien cultiver cette richesse et soutenir le développement de la vie étudiante. À cette fin, une cellule dédiée à la vie étudiante a été créée le 24 avril 2019 au sein de perspective.brussels. Elle est chargée de faciliter l'installation et la vie quotidienne des étudiants à Bruxelles.

Afin d'assurer un suivi de la vie étudiante, perspective.brussels réalise une nouvelle enquête de grande ampleur auprès des étudiants inscrits dans une institution d'enseignement située en Région bruxelloise. Les résultats de cette enquête nous seront très utiles pour évaluer les politiques publiques menées au bénéfice des étudiants.

Soutenir la vie étudiante implique bien évidemment de mener également des politiques de logement ciblées qui répondent aux besoins spécifiques des

jaar. De vzw is de afgelopen jaren enorm gegroeid en beantwoordt duidelijk aan een reële behoefte.

De erkenning van het SVKS loopt nog tot 31 december 2020. Volgens de regels voor de toekenning van de subsidie, zoals bepaald op 17 december 2015, hangt het subsidiebedrag voor het jaar 2020 af van het aantal beheerde wooneenheden op 30 september 2019. Mijn administratie berekent momenteel het exacte bedrag. Gezien de verwachte groei van het SVKS zal de subsidie hoogstwaarschijnlijk stijgen.

Bij de verenigingen voor integratie via huisvesting ontvangen de Franstalige vzw's 1Toit2Âges en Plateforme logement étudiant subsidies voor de financiering van hun activiteiten gericht op studenten. Alle VIH's die drie jaar of langer erkend zijn, krijgen een evaluatie met het oog op de eventuele verlenging van hun erkenning.

De DGHI had op 20 september 2019 1.004 kwaliteitslabels voor studentenhuisvesting uitgereikt.

Mevrouw Céline Fremault (cdH) *(in het Frans).- Ik ben blij dat u ons werk voortzet, te meer daar het plan voor studentenhuisvesting samen met minister-president Vervoort werd opgesteld en voor het eerst een overzicht bevat van de prioriteiten voor onze Brusselse studenten.*

étudiants. Nous y sommes très sensibles, comme vous le savez. Soyez donc assurée que le gouvernement poursuivra son travail dans les orientations fixées par le plan logement adopté sous la législature précédente.

L'Agence immobilière sociale étudiante (AISE) compte plus de 200 logements en gestion et pense atteindre le nombre de 250 à la fin de cette année. Elle a enregistré un taux de croissance très élevé au cours des dernières années, signe manifeste de la nécessité de son action, d'une part, et de la réelle réponse qu'elle apporte dans le secteur particulier du logement étudiant dans notre Région, d'autre part.

L'AISE bénéficie d'un agrément jusqu'au 31 décembre 2020. Les règles fixant le subside qui lui est octroyé sont inchangées. Conformément à l'arrêté du 17 décembre 2015, le montant du soutien financier à l'AISE pour l'année 2020 est calculé sur la base de son parc de logements arrêté au 30 septembre 2019. Le montant du subside pour l'année 2020 sur la base des critères prévus est en cours de calcul par mon administration. Compte tenu de la croissance attendue de cet acteur, il devrait connaître une augmentation.

S'agissant des associations œuvrant à l'insertion par le logement, les asbl 1Toit2Âges et Plateforme logement étudiant (PLE) reçoivent des subsides pour financer leurs activités au bénéfice des étudiants.

À l'exception de celles dont l'agrément a été octroyé il y a moins de trois ans, l'ensemble des associations d'insertion par le logement (AIPL) font l'objet d'une évaluation dans le cadre du renouvellement de leur agrément.

Pour conclure, je précise que la DIRL avait délivré 1.004 labels logement étudiant en date du 20 septembre dernier.

Mme Céline Fremault (cdH).- Je suis ravie d'apprendre que le travail sera poursuivi, car le plan logement étudiant élaboré en collaboration avec le ministre-président était exhaustif et avait permis, pour la première fois, d'avoir une vue d'ensemble des priorités pour nos étudiants bruxellois. Vous avez souligné l'augmentation importante du nombre d'étudiants, qui étaient 85.000 au début de

We hebben destijds sterk geijverd om het SVKS op te richten. Daarom verheugt het me dat de organisatie meer subsidies zal ontvangen. Zij heeft in samenwerking met andere sociale verhuurkantoren uitstekend werk geleverd en tal van onverwachte partnerschappen tot stand gebracht, met een heldere visie op haar opdracht.

U moet de verenigingen 1Toit2Âges en Plateforme logement étudiant blijven steunen. 1Toit2Âges was in 2007 een pionier in België inzake kangoeroewoningen. Het Brusselse voorbeeld werd intussen met succes overgenomen in meerdere Waalse steden. Ik hoop dat de subsidie evenredig zal zijn aan de inspanning en overtuiging van die verenigingen.

Het doet mij plezier te weten dat reeds 1.004 kwaliteitslabels voor studentenwoningen zijn toegekend. Ik reken erop dat u doorheen het academiejaar woningen blijft inspecteren en labelen.

- Het incident is gesloten.

la précédente législature et dont le nombre n'a cessé d'augmenter au fil des années.

Je me réjouis d'entendre que le subside à l'AISE devrait être augmenté, car nous nous sommes beaucoup battus pour la mise en place de cette agence. Contrairement à une série de députés qui jugeaient inutile de créer une agence spécifique pour les étudiants à Bruxelles, j'avais l'intuition qu'il était nécessaire de mener un travail beaucoup plus spécifique en partenariat avec les autres agences immobilières sociales (AIS). La direction de l'AISE a fait un excellent travail et a créé de nombreux partenariats inattendus, avec une vision réelle de leur travail au quotidien.

Le soutien aux associations 1Toit2Âges et Plateforme logement étudiant doit être maintenu. 1Toit2Âges est une association pionnière en Belgique. En 2007, Mme de Kerautem venait d'arriver en Belgique, avec une vision forte du logement intergénérationnel qui a très bien fonctionné à Bruxelles avant d'être reproduite dans une série de villes de Wallonie, avec le succès que nous savons. J'espère que le calcul du subside sera à la hauteur de ce que ces associations ont investi comme énergie et conviction dans ce domaine.

Je me réjouis de savoir qu'il existe déjà 1.004 labels logement étudiant. Il est fondamental de labelliser ces logements et, surtout, de poursuivre le travail, au-delà de la période de rentrée qui fait toujours l'objet d'une attention particulière.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

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

betreffende "het goed bestuur in de openbare huisvestingssector".

TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHAËL VOSSAERT,

INTERPELLATION DE MME CÉLINE FREMAULT

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

concernant "la bonne gouvernance dans le secteur du logement public".

INTERPELLATION JOINTE DE M. MICHAËL VOSSAERT,

betreffende "het beheer van de openbare vastgoedmaatschappij Le Logement molenbeekois en de uitvoering van de aanbevelingen die het Brussels Parlement op 30 april 2019 heeft goedgekeurd".

Mevrouw Céline Fremault (cdH) *(in het Frans).- Tijdens de vorige regeerperiode werd het overduidelijk dat we moeten blijven werken aan transparantie en goed bestuur bij de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's).*

Het Brussels Parlement nam op 4 april 2018 een ordonnantie aan die nieuwe normen voor goed bestuur in de openbare huisvesting oplegt. Om wanpraktijken te voorkomen moet het beheer en de toekenning van alle woningen van een OVM beantwoorden aan de Huisvestingscode.

Met de ordonnantie willen we ook de toewijzing van OVM-woningen objectief regelen. Ze voorziet daarom in onafhankelijke commissies die gemeenten en OCMW's bijstaan.

Tot slot krijgt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) als toezichthoudende instelling meer inspraak in de lonen en voordelen voor de directieleden van OVM's. Dat gold al voor leden van de raad van bestuur, maar nu dus ook voor de directie.

De ordonnantie schept ook een wettelijke basis om regels en loonschalen op te stellen voor de lonen en voordelen van directieleden van OVM's. De BGHM is belast met het opstellen van de loonschalen.

Sinds de goedkeuring van de ordonnantie zijn er allerlei nieuwe problemen opgedoken. De toestand bij Le Logement molenbeekois heeft de vorige regering ertoe aangezet om aanvullende maatregelen te treffen, waaronder de oprichting van een specifieke auditafdeling. Na hoorzittingen deed het parlement op 30 april 2019 nog een aantal aanbevelingen.

Tijdens de vorige regeerperiode werd duidelijk dat goed bestuur van de OVM's een noodzaak is. Die vaststelling geldt nog steeds. Ik denk dat parlement en regering het daarover eens zijn. Volgens de algemene beleidsverklaring is de regering van plan om de maatregelen en aanbevelingen van 2019 in acht te nemen. In de beleidsverklaring wordt ook

concernant "la gestion de la société immobilière de service public Le Logement molenbeekois et la mise en œuvre des recommandations adoptées par le Parlement bruxellois le 30 avril 2019".

Mme Céline Fremault (cdH).- Un constat s'était imposé sous la précédente législature, à savoir la nécessité de renforcer encore et toujours la transparence et la bonne gouvernance au sein des dispositifs existants.

Le 4 avril 2018, une ordonnance a été adoptée par notre parlement pour fixer des balises supplémentaires en matière de bonne gouvernance dans le logement public. Afin d'éviter les pratiques telles que celles découvertes dans le cadre de la Société anonyme bruxelloise des habitations (SABH), il s'agissait de s'assurer que la gestion et l'attribution de tout logement appartenant, produit ou géré, directement ou indirectement, par un opérateur immobilier public soient encadrées par les règles du Code du logement.

L'ordonnance visait également à objectiver les procédures d'attribution des logements des opérateurs immobiliers publics. L'ordonnance prévoit ainsi de mettre en place des commissions indépendantes d'avis, sur la base desquelles se feront les attributions des logements des communes et des CPAS, afin de permettre une réelle objectivation de la procédure.

Enfin, l'ordonnance habilite la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), en tant qu'autorité de tutelle, à contrôler davantage la fixation des rémunérations et avantages octroyés aux dirigeants des sociétés immobilières de service public (SISP). C'était déjà le cas pour les administrateurs des SISP, mais la mesure est désormais étendue aux directeurs et aux gérants.

L'ordonnance prévoit également la base légale pour établir des règles et barèmes encadrant les rémunérations et avantages des dirigeants de SISP. La SLRB a été chargée d'établir ces barèmes, comme cela a pu être fait en Flandre par circulaire.

Entre-temps, plusieurs nouveaux éléments sont apparus depuis l'adoption, à l'unanimité par cette assemblée, de l'ordonnance. L'affaire du Logement molenbeekois a incité le précédent gouvernement à

verwezen naar een algemene doorlichting van de BGHM en de OVM's.

Heeft de BGHM de loonschalen voor directie en leden van de raad van bestuur bij de OVM's intussen vastgelegd? Kunt u ze bij het verslag laten voegen? Als dat nog niet is gebeurd, hoe verklaart u dan de vertraging?

Hoeveel onafhankelijke adviescommissies hebben de OCMW's en de gemeenten opgericht? Wat is de balans tot dusver? Zijn nieuwe maatregelen of een uitbreiding van de bestaande maatregelen nodig?

Kunt u een overzicht geven van de stand van zaken, de methode en de verwachte afrondingsdatum voor elke aanbeveling die de regering en het parlement in het voorjaar van 2019 hebben geformuleerd? Het lijkt me absoluut noodzakelijk om alles tegen het voorjaar van 2020 af te ronden.

Ten gevolge van het schandaal bij Le Logement molenbeekois voorzag de regering in april 2019 in een doorlichtingsafdeling. Hoe staat het met de rekrutering voor die afdeling? Om hoeveel voltijdse equivalenten (VTE) gaat het? Welk budget is er voor uitgetrokken? Wanneer begint het echte werk en met hoeveel ambtenaren? Ik neem aan dat u strikte regels zult opleggen.

Is de globale doorlichting waarvan sprake in de gewestelijke beleidsverklaring al gestart? Waarover gaat hij precies? Wie heeft de opdracht in de wacht gesleept en volgens welke procedure?

prendre, le 12 avril 2019, des mesures complémentaires de bonne gouvernance pour le logement public, parmi lesquelles nous pouvons citer la création d'une cellule d'audit spécifique au secteur. Cette cellule devait être opérée via Bruxelles Logement. Des recommandations ont également été émises par le parlement le 30 avril 2019, à la suite d'auditions.

Le constat de la nécessité de renforcer la bonne gouvernance, qui s'imposait sous la précédente législature, est toujours d'actualité et je suppose que l'ensemble des parlementaires et le gouvernement partagent cette impérieuse nécessité. La déclaration de politique régionale (DPR) prévoit de suivre les mesures et recommandations d'avril 2019. Elle prévoit également la mise en œuvre d'un audit global de la SLRB et des SISP.

Plusieurs questions se posent aujourd'hui quant à la direction donnée à la suite de l'adoption de ces mesures, de la note de gouvernement sur le renforcement de la bonne gouvernance et des recommandations formulées par le parlement.

Les barèmes des directeurs et gérants de SISP ont-ils été fixés par la SLRB ? Si oui, quels sont-ils ? Pouvez-vous les joindre au rapport ? Si non, comment expliquez-vous ce retard dans un dossier pourtant prioritaire ?

Combien de commissions d'avis indépendantes ont-elles été créées par les CPAS et les communes ? Quel bilan peut-on en tirer à ce stade ? Se dégage-t-il des mesures à prendre ou à renforcer ?

Pour chaque recommandation du gouvernement et du parlement du printemps 2019, pouvez-vous donner l'état d'avancement, la méthodologie et la date prévue d'aboutissement ? Il me semble impératif que tout soit bouclé pour le printemps 2020. Pensons aux personnes qui peuvent être victimes de la mauvaise gouvernance au sein d'une société de logement public.

À la suite de l'affaire du Logement molenbeekois, le gouvernement a prévu en avril 2019 la création d'une cellule d'audit. Pouvez-vous nous dire où en sont les recrutements de cette cellule ? Combien d'équivalents temps plein sont-ils prévus à cet effet ? Quel budget va-t-il être affecté à cette cellule ? Quand commencera-t-elle son travail de

façon effective ? Avec combien de fonctionnaires ? J'imagine que la ligne de conduite que vous allez imposer sera très rigoureuse. C'est en tout cas la volonté du cdH.

L'audit global visé par la DPR a-t-il déjà été lancé ? Sur quoi porte-t-il exactement ? Quel est le prestataire désigné et selon quelle procédure a-t-il été sélectionné ?

Voilà mes principales questions, qui m'apparaissent fondamentales dans le cadre du suivi d'un dossier qui a beaucoup occupé le gouvernement et le parlement sous la précédente législature et durant ces derniers mois. Je pense que ce sujet mérite rapidité et exemplarité.

De heer Michaël Vossaert (DéFI) *(in het Frans).- Goed bestuur is van wezenlijk belang voor een sociaal huisvestingsbeleid. Het schandaal bij de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) Le Logement molenbeekois liet dan ook niemand onverschillig. Ik had op de politieke verantwoordelijkheden gewezen, maar het belangrijkste was om aanbevelingen op te stellen voor de nieuwe regering.*

Een audit van Ernst & Young legde verschillende problemen bij de OVM bloot, onder meer op het vlak van aankoopprocedures en het beheer van huurlasten en -waarborgen. Zo werd voor meer dan de helft van de door Le Logement molenbeekois betaalde facturen geen bestelbon opgemaakt en bedroeg de huurachterstand in totaal 2,2 miljoen euro.

Er waren ook problemen met de lonen, loonschalen en vergoedingen en met het personeelsbeleid in het algemeen. Ernst & Young stelde achttien aanbevelingen op om de werking van Le Logement molenbeekois te verbeteren.

Na de publicatie van het doorlichtingsrapport meldde de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) de feiten aan de procureur des Konings en besliste ze om het beheer van Le Logement molenbeekois over te nemen op basis van artikel 78 van de Brusselse Huisvestingscode. De BGHM heeft twee tijdelijke directeurs aangesteld, die belast zijn met het dagelijkse beheer van Le Logement molenbeekois

M. Michaël Vossaert (DéFI).- La bonne gouvernance est nécessaire pour mener à bien les objectifs d'une politique sociale du logement. Il est donc important de revenir sur le cas rappelé par Mme Fremault, à savoir le scandale au sein de la société immobilière de service public (SISP) Le Logement molenbeekois.

J'ai été très déçu, notamment en tant que Molenbeekois, par la tournure des événements. J'ai notamment rappelé les différentes responsabilités politiques, mais il était surtout important d'aboutir à des recommandations et ensuite, vu le calendrier, de s'adresser aux nouveaux représentants au sein du gouvernement.

Petits rétroactes. Un rapport d'audit accable la SISP Le Logement molenbeekois. Certains éléments importants, comme les procédures d'achat ou la gestion des garanties et des charges locatives, y sont analysés. Les consultants de Ernst & Young ont notamment relevé que plus de la moitié des factures payées par Le Logement molenbeekois au cours de la période examinée n'ont pas fait l'objet de bons de commande préalables. Les créances relatives aux arriérés de loyer s'élevaient quant à elles à 2,2 millions d'euros.

En ce qui concerne la gestion du personnel, le rapport rappelle une série d'anomalies relatives aux salaires, aux barèmes et aux rémunérations perçues au sein de la SISP et, de façon plus générale, à la politique de gestion des ressources humaines menée durant des années. Ernst & Young développe dix-huit recommandations, avec pour

en de uitvoering van de aanbevelingen van Ernst & Young.

Eind maart ging de BGHM van start met een selectieprocedure voor een nieuwe directeur. Tegelijkertijd werd een oproep verspreid om kandidaten te vinden voor de functies van technisch directeur en directeurs voor de huurders. In juli bevestigde de BGHM dat de drie selectieprocedures afgelopen waren en dat ze de drie nieuwe directeurs had aangesteld.

Hoever staat de uitvoering van de achttien aanbevelingen van Ernst & Young? Hebben de tijdelijke directeurs een gestandaardiseerde procedure voor de toewijzing en de opvolging van overheidsopdrachten ingevoerd?

Hebben zij maatregelen genomen om de enorme huurachterstand te verkleinen? Zijn de huurwaarborgen ondertussen op de rekeningen gestort? Heeft de OVM eindelijk een afrekening van de huurlasten gemaakt?

Hebben de tijdelijke directeurs opnieuw voor een gelijke behandeling van het personeel gezorgd door de lonen te baseren op het studieniveau en de bijbehorende weddeschalen?

Hebben zij maatregelen genomen om het vertrouwensklimaat tussen de personeelsleden en de directie te herstellen?

Kunt u ons meer uitleg geven over de selectieprocedure van de drie nieuwe directeurs?

Wanneer loopt de overname door de BGHM ten einde? Werd de raad van bestuur van Le Logement molenbeekois vernieuwd en heeft die opnieuw de teugels in handen genomen?

Volgens een reportage in het RTBF-programma Questions à la Une zou de BGHM op het punt staan om een akkoord met de voormalige beheersdirecteur te sluiten over een uittredingsvergoeding van honderden duizenden euro's. Klopt die toch wel verrassende informatie?

Voorts hadden de leden van de DéFI-fractie en andere fracties een werkgroep opgericht om algemene aanbevelingen voor de socialehuisvestingssector in zijn geheel op te

ambition de réformer et de revoir le fonctionnement de manière structurelle.

À la suite de la publication du rapport d'audit, la SLRB, qui exerce la tutelle sur les SISP, s'est empressée de dénoncer les faits au procureur du Roi et s'est déclarée personne lésée. Le parquet de Bruxelles a, du reste, annoncé qu'il ouvrait une information judiciaire. Plus fondamentalement, les dirigeants de la SLRB ont considéré que, compte tenu de la gravité de la situation, ils devaient reprendre la main sur la gestion du Logement molenbeekois.

La tutelle a appliqué l'article 78 du Code bruxellois du logement. Le conseil d'administration de la SLRB a donc ordonné la suspension des organes de gestion de la SISP et s'y est substitué. Le conseil d'administration de la SLRB a désigné deux directeurs gérants ad interim, lesquels ont été chargés d'assurer la gestion journalière du Logement molenbeekois, de mettre en œuvre les recommandations d'Ernst & Young et de faire en sorte que la SISP poursuive son activité.

Fin mars, la SLRB a entamé une procédure de sélection afin de recruter un nouveau directeur gérant. De façon concomitante, un appel à candidatures a été lancé pour deux autres fonctions dirigeantes : celle de directeur technique et celle de directeur 'usagers'. À l'issue d'une réunion en juillet dernier, le conseil d'administration de la SLRB a fait savoir qu'il avait achevé cette triple procédure de recrutement et qu'il avait procédé à l'engagement d'un nouveau directeur gérant, ainsi que des nouveaux directeurs, le directeur technique et le directeur 'usagers'.

Mme la secrétaire d'État, je souhaiterais vous poser quelques questions à propos de cette période transitoire, relatives aux initiatives des directeurs gérants ad interim.

Où en est la mise en œuvre des dix-huit recommandations formulées par les consultants d'Ernst & Young ? La direction ad interim a-t-elle pris soin de mettre en place une procédure formelle et standardisée pour l'attribution et le suivi des marchés publics ?

Ces directeurs gérants ont-ils adopté des mesures visant à résorber l'arriéré de loyers colossal, estimé

stellen. Die aanbevelingen werden op 30 april 2019 in plenaire vergadering goedgekeurd.

Bovendien keurde de uittredende regering een intentienota met een aantal maatregelen goed, zoals de oprichting van een nieuwe directie voor externe audits. In het regeerakkoord verwijst de nieuwe regering naar dat parlementaire werk, maar ook naar de voorstellen van de vorige regering.

Hebt u al concrete stappen gezet om de aanbevelingen van het parlement en de voorstellen van de vorige regering uit te voeren?

Hebt u de BGHM gevraagd om in haar activiteitenrapport een hoofdstuk over het toezicht op de OVM's in te voeren?

Zal de regering de opleidingen die aan de OVM-bestuurders worden voorgesteld, verplicht maken? Zullen de leidinggevenden van de OVM's regelmatig worden geëvalueerd?

Heeft de regering zich al gebogen over de oprichting van een directie voor externe audits bij Brussel Huisvesting?

Heeft de regering een vertegenwoordiger aangesteld in de raden van bestuur van de verschillende OVM's toen die werden vernieuwd?

à 2,2 millions d'euros ? Pouvez-vous nous confirmer que les montants relatifs aux garanties locatives ont bien été déposés sur des comptes bancaires ? La SISP a-t-elle enfin opéré le décompte des charges que les locataires attendaient depuis si longtemps ?

La direction ad interim a-t-elle veillé à rétablir une égalité de traitement entre les agents de la SISP en faisant en sorte que les rémunérations des membres du personnel soient désormais fixées en fonction des barèmes correspondant à leurs niveaux d'études respectifs ?

Des mesures ont-elles été prises en vue de restaurer un climat de confiance entre la direction et les membres du personnel du Logement molenbeekois ? C'est important au regard des rapports des entretiens avec les partenaires sociaux, dont nous avons eu connaissance au cours des auditions.

Pourriez-vous nous fournir davantage de précisions au sujet des procédures de sélection ayant conduit au recrutement du nouveau directeur gérant, du nouveau directeur technique et du nouveau directeur 'usagers' ?

Quand la mission de substitution exercée par le conseil d'administration de la SLRB arrivera-t-elle à échéance ? En d'autres termes, le conseil d'administration du Logement molenbeekois a-t-il été renouvelé et a-t-il pu reprendre les rênes de la SISP ?

Des informations ont été dévoilées dans un reportage de l'émission Questions à la Une sur la RTBF, partiellement consacré au dossier du Logement molenbeekois. L'auteur du reportage affirmait que la SLRB était en passe de conclure un accord avec l'ancien directeur gérant de la SISP au sujet du montant de ses indemnités de départ. Selon cette source, ce montant pourrait s'élever à plusieurs centaines de milliers d'euros. Confirmez-vous cette information pour le moins surprenante ?

Par ailleurs, un travail a été réalisé, dans un esprit constructif, par des membres de mon groupe et d'autres partis politiques. M. Mampaka Mankamba, par exemple, était présent lors de ces auditions de responsables locaux et de responsables de la SISP, dont le président de cette SISP. Nous avons abouti à la création d'un groupe de travail

Mevrouw Françoise Schepmans (MR) *(in het Frans).- Net zoals mijn collega's had ik graag geweten in welke mate de aanbevelingen van de parlementaire werkgroep ter verbetering van de werking van de OVM's en het toezicht door de BGHM zijn uitgevoerd.*

Een van die aanbevelingen betreft de aanstelling van vier gewestelijke vertegenwoordigers, een Nederlandstalige en drie Franstalige, die elk in

chargé de produire des recommandations globales - au-delà du simple cas du Logement molenbeekois - visant à améliorer la gestion de l'ensemble du secteur. Le 30 avril 2019, une approbation en séance plénière par le parlement a suivi.

Parmi ces recommandations, on trouvait une série de propositions visant à améliorer la gouvernance. En outre, le gouvernement sortant a adopté une note d'intention avec une série de mesures, dont la création d'une nouvelle direction audits externes. Aujourd'hui, la DPR du nouveau gouvernement fait référence à ce travail mené au parlement, mais aussi à la continuité des mesures proposées par le gouvernement le 12 avril 2019.

Avez-vous adopté des mesures concrètes en vue de mettre en œuvre les recommandations du parlement et les propositions émises par le précédent gouvernement ?

Avez-vous déjà demandé à la SLRB d'introduire, dans son rapport d'activités, un chapitre présentant la manière dont elle exerce la tutelle sur les SISP ?

Le gouvernement bruxellois a-t-il décidé de rendre obligatoires les formations proposées aux administrateurs des SISP ? Les dirigeants des SISP seront-ils désormais soumis à des évaluations régulières ?

Le gouvernement a-t-il déjà entamé une réflexion quant à la création d'une direction audits externes au sein de Bruxelles Logement ?

Le gouvernement a-t-il veillé à désigner un représentant de la Région dans les conseils d'administration des différentes SISP lorsque ceux-ci auront été renouvelés ?

Mme Françoise Schepmans (MR).- Je suis satisfaite de participer aujourd'hui à cette discussion, en dehors du contexte électoral qui a compliqué les échanges.

Je ne m'attarderai pas sur les difficultés liées au Logement molenbeekois qui ont été longuement commentées, explicitées, décortiquées, aussi bien

vier OVM's zitting hebben en stemrecht hebben. Hoever staan die aanstellingen?

Een andere aanbeveling is om een organogram voor elke OVM op te stellen, met een technisch directeur en een personeelsdirecteur.

Daarnaast zijn er permanente opleidingen voor de werknemers gepland op het vlak van overheids-opdrachten. Zijn de opleidingsprioriteiten en de referentiepersonen al geïdentificeerd? Is er al een opleidingsplan voor de sector opgesteld?

Tijdens de hoorzitting had ik benadrukt dat we ons niet alleen over Le Logement molenbeekois moesten buigen, maar dat we de werking van alle OVM's en het toezicht door de BGHM onder de loep moesten nemen. Het verheugt me dan ook dat de regering de beheermethode en de controle- en toezichtregels voor de BGHM en de OVM's zal herzien om de verwezenlijking van de bouw- en renovatiedoelstellingen te vergemakkelijken op basis van een globale audit.

De heer De Wolf had om een audit van de BGHM verzocht. Wanneer zal die gebeuren? Wat verstaat de regering onder een globale audit? Heeft die enkel betrekking op de BGHM of op alle OVM's? Wat zal er precies tijdens die audit worden onderzocht?

dans cette commission qu'à travers les audits, et surtout la tutelle exercée par la SLRB sur la SISP.

Je m'attacherai surtout aux recommandations adoptées par le groupe de travail constitué à la suite des dizaines d'heures d'audition qui ont eu lieu dans cette commission, de consultation de rapports, d'audits, de comptes, etc. Tout ce travail significatif a abouti à la rédaction de dix recommandations assez générales, rédigées in extremis en toute fin de législature. On y trouve des recommandations de transparence, de renforcement de la tutelle de la SLRB, de formations - notamment pour les administrateurs des SISP -, des mesures liées à la gestion et l'organisation interne de chaque SISP, et enfin l'assurance d'un accès pour les locataires à un service de médiation externe. Comme mes collègues, j'aimerais savoir dans quelle mesure ces recommandations ont été concrétisées pour améliorer le fonctionnement des SISP à Bruxelles et assurer un contrôle plus efficace de la SLRB.

L'une des recommandations porte sur la désignation de quatre représentants régionaux : un néerlandophone et trois francophones. Chaque représentant serait chargé de siéger au sein de quatre SISP, avec une voix délibérative et la mission d'assurer de manière directe un rôle de transmission de l'information entre les administrateurs des SISP et le gouvernement. Où en sont ces désignations ?

Une autre recommandation préconise l'établissement d'un organigramme pour chaque SISP, comprenant un directeur technique et un directeur des ressources humaines.

Des formations continues en matière de marchés publics sont également prévues pour les employés. A-t-on déterminé - comme préconisé - les priorités de formation, en identifiant les personnes ressources, et a-t-on établi un plan de formation du secteur ?

J'avais souligné, lors de mon audition, la nécessité de dépasser le cas du Logement molenbeekois pour se pencher sur le fonctionnement de toutes les SISP bruxelloises et sur la manière dont la SLRB exerçait sa tutelle sur celles-ci. Ce sont des structures extrêmement importantes dans une Région frappée par une augmentation de la

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik sluit me aan bij de terechte vragen van mevrouw Fremault en de heer Vossaert. Er moet in de eerste plaats duidelijkheid komen. De conclusies van de audit bij Le Logement molenbeekois waren ontstellend. Vijf van de tien onderzochte aspecten vormen een extreem risico. Er is geen systematische benadering, geen voorraadbeheer, geen salarisbeleid en geen kennis van openbare aanbestedingen. Er bestaan geen schriftelijke procedures, de personeelsleden zijn totaal gedemotiveerd en de betaalachterstand bedraagt 2 miljoen euro. Le Logement molenbeekois is dus over de hele lijn gezakt.

We moeten helaas vaststellen dat we te maken hebben met structureel wanbeheer dat al jaren aan de gang is. Blijkbaar voerde de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) niet de nodige controles uit, want anders had die situatie niet zolang kunnen aanslepen. Dat betekent helaas ook dat er zeer waarschijnlijk nog meer gelijkaardige gevallen zijn. Er zullen wellicht nog meer lijken uit de kast vallen. Daarom vroeg de N-VA tijdens de vorige regeerperiode om een onderzoekscommissie op te richten en alle vormen van wanbeheer op te sporen. Momenteel zijn de zestien openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) immers entiteiten die losstaan van de toezichthoudende overheid. Er is duidelijk een gebrek aan controle door de BGHM.

Een andere vaststelling is dat er veel lokale inmenging is die leidt tot kunstmatige

précarité sociale et par des difficultés énormes en matière de logement.

Je suis donc satisfaite de lire dans la déclaration de politique générale que le gouvernement révisera le mode de gestion et les règles de contrôle de tutelle de la SLRB et des SISP dans le but de faciliter la réalisation des objectifs de construction et de rénovation sur la base d'un audit global.

M. De Wolf avait, dans cette commission, demandé un audit de la SLRB. Pour quand est-il prévu ? Qu'entend le gouvernement par "audit global" ? Cela concerne-t-il uniquement la SLRB ou toutes les SISP ? Quelles seront les missions de cet audit ?

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) *(en néerlandais).- Je me joins aux questions légitimes de Mme Fremault et de M. Vossaert. Nous avons avant tout besoin de clarté. Les conclusions de l'audit du Logement molenbeekois étaient effarantes. Sur les dix aspects examinés, cinq constituent un risque extrême : il n'y a pas d'approche systématique, pas de gestion des stocks, pas de politique salariale, pas de connaissance des marchés publics, pas de procédures écrites. Le personnel est démotivé et les arriérés de paiement s'élèvent à 2 millions d'euros.*

La mauvaise gestion est structurelle depuis des années. La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) n'a manifestement pas procédé aux contrôles nécessaires et on peut craindre d'autres situations similaires. C'est pourquoi la N-VA avait demandé, sous la précédente législature, de créer une commission d'enquête et de détecter toutes les formes de mauvaise gestion. Actuellement, les seize sociétés immobilières de service public (SISP) échappent à l'autorité de tutelle.

Nous devons par ailleurs constater une forte ingérence locale, source de clientélisme.

En d'autres termes, nous avons besoin de plus de rationalisation. Le secteur a déjà été réformé, ramenant les SISP au nombre de seize, mais vous devez oser aller plus loin et viser une seule société régionale du logement social.

tewerkstelling, zelfbediening en cliëntelisme. Dat is niet wat we voor onze sociale huisvesting willen.

Er is met andere woorden een verdere rationalisering nodig. De sector werd al hervormd, waardoor er nu nog maar zestien openbare vastgoedmaatschappijen zijn, wat op zich een verbetering is. U moet daar echter verder in durven te gaan en streven naar één gewestelijke sociale huisvestingsmaatschappij, zonder politieke inmenging en met overheidscontrole. Ik vrees echter dat het wachten is tot een volgend schandaal voordat dat zal gebeuren, terwijl het volgens mij de enige mogelijkheid is voor Brussel.

Een eengemaakte OVM zou een aantal schaalvoordelen hebben. Zo laat ze toe om te focussen op de belangrijkste opdrachten van een OVM, namelijk de productie van sociale woningen, leegstand tegengaan en ervoor zorgen dat de 40.000 gezinnen op de wachtlijst een eenvormig antwoord krijgen, wat nu moeilijk is gezien de versnippering.

Bent u het ermee eens dat de volledige audit bij alle zestien OVM's zo snel en zo breed mogelijk moet gebeuren? Stemt u ermee in dat er bovendien ook een audit moet komen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)?

Voorts vind ik dat u in de commissie voor de Huisvesting driemaandelijks verslag moet uitbrengen, zodat we op vooraf vastgelegde momenten de resultaten kunnen bespreken en kunnen onderzoeken of er vooruitgang is geboekt.

Une structure unifiée offrirait des avantages d'échelle et permettrait de se concentrer sur les principales missions d'une SISP, à savoir produire des logements sociaux, lutter contre l'inoccupation et apporter aux 40.000 ménages en attente d'un logement une réponse uniforme.

Êtes-vous d'accord que l'audit complet des seize SISP doit être réalisé le plus rapidement et le plus largement possible ? Êtes-vous aussi d'avis qu'il doit émaner de la SLRB ?

Il serait également utile que vous transmettiez à la commission du logement un rapport trimestriel afin de nous permettre de suivre l'évolution du dossier.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Begin dit jaar werden er ernstige problemen vastgesteld bij Le Logement Molenbeekois. Tijdens de vorige regeerperiode zijn er bijzonder veel wantoestanden in het algemeen aan het licht gekomen in Brussel, waardoor het wantrouwen ten aanzien van de politieke klasse is gegroeid. Het parlement heeft op dat vlak goed werk verricht: de meerderheid en de oppositie hebben de handen in elkaar geslagen, grondige analyses gemaakt en bruikbare aanbevelingen geformuleerd.

Het belangrijkste is dat we leren uit onze fouten en dat we maatregelen nemen om een herhaling van dergelijke wantoestanden te voorkomen. Voor Groen is het dus cruciaal dat de aanbevelingen van het parlement inzake transparantie, toezicht,

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Des situations intolérables ont émaillé la législature précédente, ce qui a miné la confiance à l'égard de la classe politique. Pour y répondre, majorité et opposition ont uni leurs forces pour mener des analyses fouillées et formuler des recommandations utiles.*

Afin d'éviter que de telles situations ne se reproduisent, il est crucial que les recommandations du parlement en matière de transparence, de contrôle, de formation, de gestion et d'organisation interne soient converties en actions.

L'accord de gouvernement prévoit un audit global devant aboutir à la révision des méthodes de

opleidingen, beheer en interne organisatie worden omgezet in acties.

In het regeerakkoord wordt een globale doorlichting aangekondigd die moet leiden tot een herziening van de beheers- en controlemethoden. Ook Groen is vragende partij voor zo'n doorlichting, maar we willen wel dat die goed wordt uitgevoerd. We zijn tegen haastwerk. Ik begrijp het ongeduld van sommige parlementsleden, want ook Groen wil dat het vooruitgaat, maar we moeten realistisch blijven. Een audit vergt nu eenmaal tijd. Zo moet er eerst een bestek worden opgesteld en een aanbesteding worden uitgeschreven. Ik vermoed dat de regering vandaag dus nog niet veel concrete stappen zal kunnen bekendmaken.

Mevrouw de staatssecretaris, welke stappen hebt u tot nu toe al ondernomen om de aanbevelingen van het parlement en de intenties van het regeerakkoord uit te voeren?

Kunt u ons een indicatie geven van de tijd die u denkt nodig te hebben, op basis van de informatie waarover u vandaag beschikt, om al die hervormingen door te voeren?

Kunt u bevestigen dat de regering niet zal wachten tot de doorlichting voltooid is om van start te gaan met de uitvoering van de aanbevelingen van het parlement? Zult u die twee zaken parallel in gang zetten?

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).- Het verbaast me in de eerste plaats dat er interpellaties met zulke precieze vragen zijn ingediend op het ogenblik dat de regering nauwelijks twee maanden aan het werk was. Blijkbaar gebeurt dat elke keer bij de start van een nieuwe regeerperiode, ongeacht de samenstelling van de regering of de partij. De gewestelijke beleidsverklaring en de uitvoering ervan zijn echter twee aparte dingen.*

Het verbaast me ook dat ik collega Fremault hoor zeggen dat ze zich zorgen maakt over de vertraging. De ordonnantie werd in april goedgekeurd en ze heeft zelf als minister van Huisvesting de follow-up ervan niet voor haar rekening kunnen nemen. Vandaar dat ik het vreemd vind dat ze nu resultaten gestion et de contrôle. Groen est demandeur de cet audit, mais nous ne voulons pas d'un travail bâclé. Je comprends l'impatience de certains députés, mais un tel audit demande du temps.

Mme la secrétaire d'État, quelles démarches avez-vous déjà entreprises pour mettre en œuvre les recommandations du parlement et les intentions de l'accord de gouvernement ?

Pouvez-vous nous fournir une indication du temps dont vous pensez avoir besoin pour appliquer toutes ces réformes ?

Pouvez-vous confirmer que le gouvernement n'attendra pas la fin de l'audit pour mettre en œuvre les recommandations du parlement ? Mènerez-vous les deux chantiers en parallèle ?

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Il faut le rappeler, cette question a constitué un moment de travail intense au sein de cette commission, à la fin de la dernière législature, et a impliqué tous les partis, de la majorité comme de l'opposition. Ce travail a été constructif et a permis d'aboutir à des recommandations.

Loin de moi l'idée de freiner ou de critiquer le travail à faire, mais je ne peux cacher mon étonnement face aux interpellations et au calendrier.

Je suis étonnée, d'abord, que l'on demande autant de précisions alors que deux mois seulement se sont écoulés entre l'installation du nouveau gouvernement et le dépôt des questions. Mme la

verwacht. Ik wil daar trouwens geen kritiek mee leveren.

secrétaire d'État, ici présente, ainsi que ses collègues, ont dû évidemment prendre le temps de consulter une multitude de dossiers, chacun ayant son importance. Il me semble que c'est la même chose à chaque début de législature, quel que soit le gouvernement, quel que soit le parti. La DPR est une chose importante, le calendrier d'exécution en est une autre.

Je suis également étonnée d'entendre Mme Fremault être interpellée par le retard dans ce dossier. Mais j'ai peut-être mal compris. Cela peut paraître étrange de demander des résultats par rapport à une ordonnance votée en avril 2018, dont elle n'a pas pu elle-même faire le suivi. C'est un constat, pas une critique.

Mevrouw Céline Fremault (cdH) *(in het Frans).- Ik vraag gewoon wat de BGHM al heeft kunnen doen.*

Mme Céline Fremault (cdH).- Je ne parle pas de retard. Je demande ce que la SLRB a pu exécuter.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).- Ik heb het misschien verkeerd begrepen, maar dat ene zinnetje viel me op.*

Tijdens het debat over de ordonnantie bleek uit een juridisch onderzoek dat het onmogelijk is om het salaris van OVM-bestuurders voor lopende contracten te verlagen, tenzij de ontvangers akkoord gaan. Heeft de eventuele vertraging daarmee te maken?

Het zijn belangrijke vragen, maar dat geldt ook voor de tijd die we ervoor nemen. De regeerperiode is nog maar net begonnen en na jaren van wantoestanden kunnen we na twee maanden niet zo'n precieze informatie en resultaten verwachten. Net als de meeste aanwezige collega's hoop ik dat het onderwerp en het werk van de commissie niet ondergesneeuwd raken door interpellaties en vragen.

Mme Nadia El Yousfi (PS).- J'ai peut-être mal compris, mais cette phrase m'a interpellée.

Il me reste une question concernant la rémunération des directeurs et gérants des SISP. Comme cela a été évoqué lors du débat sur l'ordonnance en avril 2018, une étude juridique précisait qu' "il est impossible d'imposer une réduction de rémunération aux dirigeants des SISP pour les contrats en cours, sauf avec leur accord". Je voudrais savoir si le retard est lié à cette disposition, si retard il y a.

Les questions sont importantes, mais les délais aussi. Nous sommes en début de législature et, après ces années de dysfonctionnements - comme nous l'avons tous constaté en commission -, nous ne pouvons pas demander autant de précisions et de résultats en deux mois. Comme la plupart des collègues ici présents, j'espère que la course au nombre d'interpellations et de questions ne prendra pas le pas sur notre intérêt pour l'importance de la problématique et du travail de cette commission. Nos deux collègues ont rappelé le travail constructif de cette commission, surtout pour des questions aussi importantes que ces dysfonctionnements, et je souhaite que nous puissions continuer ainsi.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) *(in het Frans).- De vastgestelde tekortkomingen hebben concrete*

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Les dysfonctionnements constatés dans cette affaire

nadelige gevolgen voor de betrokkenen. Doordat er voor de renovaties niet altijd de beste keuze werd gemaakt stegen bijvoorbeeld de lasten.

Het gewest investeert veel in sociale woningen en de socialehuisvestingsmaatschappijen moeten nauwlettend gevolgd worden. Dit dossier toonde echter aan dat het gewest niet over de nodige instrumenten beschikte om dat te doen. Een grote meerderheid van het parlement wilde dergelijke toezichtsinstrumenten dan ook invoeren, waarbij het voornaamste doel is en blijft om zo veel mogelijk inwoners de best mogelijke woonomstandigheden te bieden.

Wat zijn uw voorstellen om die voornemens werkelijkheid te laten worden?

auront été dommageables pour les personnes concernées. En matière de respect des marchés publics, nous n'avons pas toujours opéré les meilleurs choix, notamment pour les rénovations. Et les effets se sont fait sentir entre autres sur les charges.

Nous investissons beaucoup dans les logements sociaux, qui sont un défi de taille pour la Région bruxelloise. Les sociétés de logement doivent être surveillées de près. Ce dossier a révélé que la Région ne disposait pas des outils nécessaires pour en assurer une gestion quasi journalière. C'est problématique. Au sein de cette assemblée, une large majorité souhaitait doter la Région de tels outils en vue de contrôler l'ensemble de ces instances. Le but était qu'elles remplissent au mieux l'objectif fixé, à savoir loger un maximum de personnes dans les meilleures conditions possibles.

Nous attendons donc que vous nous exposiez les pistes de travail qui permettront de mettre en œuvre ces résolutions et d'atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Voor de regering is goed bestuur in de overheidssector een prioriteit voor deze regeerperiode.*

Het regeerakkoord is duidelijk: de regering zal rekening houden met de aanbevelingen die het Brussels Parlement op 30 april 2019 heeft goedgekeurd en ze zal de beheermethode en de controle- en toezichtregels voor de BGHM en de OVM's herzien op basis van een globale audit.

Voorts besliste de BGHM op 15 mei 2019 om de hulp van het adviesbureau Deloitte in te roepen voor de controle op de OVM's en een kwaliteitsvolle rapportering. Verder heeft de BGHM twee auditeurs aangeworven om audits bij de OVM's uit te voeren. Zij zijn op 1 oktober in dienst getreden.

Tot nu toe gebeuren de opleidingen voor bestuurders op vrijwillige basis. In juni en september 2019 vonden twee opleidingssessies plaats over de rol, de rechten en de plichten van de bestuurders. Er namen 87 personen aan deel. Er volgen nog opleidingen over de inschrijving en

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Le gouvernement bruxellois a fait de la bonne gouvernance dans le secteur public une priorité de cette législature.

Les recommandations du parlement du 30 avril 2019 viennent renforcer toute une série de dispositions déjà contenues dans l'ordonnance du 19 avril 2018 évoquée par l'ensemble des parlementaires. Elles visent à consolider la bonne gouvernance dans le secteur du logement public.

La déclaration de politique générale est claire : "Le gouvernement s'engage à tenir compte des recommandations adoptées par le Parlement bruxellois le 30 avril 2019". Elle prévoit également que le gouvernement révisera le mode de gestion et les règles de contrôle et de tutelle de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et des sociétés immobilières de service public (SISP) pour faciliter la réalisation des objectifs de construction et de rénovation, sur la base d'un audit global. Je pourrai prochainement vous éclairer sur l'état d'avancement complet qui sera donné à ces recommandations.

toewijzing van een woning (vanaf 14 december 2019), overheidsopdrachten en werken (eerste trimester 2020), financiën (tweede trimester 2020), wijziging van de vennootschapswetgeving (september 2020), strategisch plan en beheerscontract (vierde trimester 2020).

Binnenkort zal er ook een gewestelijke vertegenwoordiger bij de OVM's worden aangesteld.

De BGHM besliste op 18 februari 2019 om het beheer van Le Logement molenbeekois over te nemen en op 22 februari 2019 om tijdelijke directeurs aan te stellen die het dagelijks bestuur moesten voortzetten.

Aangezien het Wetboek van Vennootschappen geen definitie bevat van het begrip 'dagelijks bestuur', hebben we ons gebaseerd op de definitie van het Hof van Cassatie. Dat omschrijft 'dagelijks bestuur' als de handelingen die door hun geringe belang of door de noodzakelijkheid een spoedige oplossing te treffen, de tussenkomst van de raad van bestuur niet rechtvaardigen. Het is op die basis dat de BGHM bestuursregels voor Le Logement molenbeekois heeft opgesteld. Ze betreffen het voorwerp van het dagelijks bestuur, de samenstelling en de opdrachten van het directiecomité alsook de loonharmonisering.

De BGHM schortte op 18 februari 2019 de bevoegdheden van de voormalige directeur op en maakte op 30 april 2019 een einde aan zijn arbeidsovereenkomst.

Voor het personeel van de OVM werden er twee protocolakkoorden ondertekend door de werknemersorganisaties, die op 28 maart 2019 door de raad van bestuur van de BGHM werden goedgekeurd.

Op dezelfde datum besliste de BGHM om KPMG te belasten met de uitvoering van de achttien aanbevelingen uit de audit. Er werden stuurcomités opgericht voor de follow-up van de werkzaamheden van KPMG. Er werden al heel wat processen en procedures uitgewerkt en binnenkort zullen er nog meer volgen.

De aanwerving van de directeur gebeurde met behulp van een extern rekruteringsbureau, dat de cv's onderzocht, een telefonisch gesprek met de kandidaten voerde en hen aan een assessment van

En date du 15 mai 2019, le conseil d'administration de la SLRB a également décidé de s'adjoindre les services du consultant Deloitte pour garantir un contrôle au sein des SISP et des rapports de qualité.

De même, il a été décidé que la SLRB publierait deux offres d'emplois d'auditeurs membres du personnel de la SLRB afin de réaliser des audits au sein des SISP. Les deux auditeurs ont été recrutés et sont entrés en fonction le 1er octobre. Ils sont financés par le subside de fonctionnement de la SLRB.

En ce qui concerne la formation des administrateurs, celle-ci est suivie sur une base volontaire à ce jour. Deux séances de formation concernant les rôles, droits et devoirs des administrateurs ont eu lieu en juin et en septembre 2019, et 87 personnes y ont participé.

Les prochains thèmes seront les suivants : de l'inscription à l'attribution d'un logement, à partir du 14 décembre 2019, ensuite les marchés publics et travaux, pour le premier trimestre 2020, finances, pour le deuxième trimestre 2020, les modifications du code des sociétés, pour septembre 2020, et enfin le plan stratégique et le contrat de gestion, qui seront traités au cours du quatrième trimestre 2020.

Il sera en outre prochainement procédé à la désignation d'un représentant régional au sein des SISP.

M. Vossaert, j'en viens à votre question sur la période transitoire au Logement molenbeekois. Dans le cadre de la substitution des organes de gestion du Logement molenbeekois par le conseil d'administration de la SLRB, décidée le 18 février 2019, ce dernier a décidé de désigner, le 22 février 2019, des directeurs gérants ad interim pour assurer la gestion journalière.

À l'époque, il n'y avait pas de définition de la notion de gestion journalière dans le code des sociétés et il fallait se référer à la définition donnée par la Cour de cassation qui précise qu'il s'agit "des actes qui, en raison de leur peu d'importance ou de la nécessité d'une prompte solution, ne justifient pas l'intervention du conseil d'administration".

C'est ainsi que le conseil d'administration de la SLRB, dans le cadre de la substitution, a adopté des règles de gouvernance du Logement molenbeekois.

een dag onderwierp. De overblijvende kandidaten werden uitgenodigd voor een gesprek voor een examencommissie. Op 5 augustus 2019 is de nieuwe directeur in dienst getreden.

Voor de aanwerving van de technische directeur en de directrice voor de huurders werd een extern bedrijf belast met het zoeken en evalueren van de kandidaten. Het profiel van de technisch directeur werd nagetrokken tijdens een gesprek bij de BGHM. Voor de directrice voor de huurders was een dergelijke verificatie niet nodig, aangezien zij al aan een andere selectie had deelgenomen. Beiden zijn ondertussen in dienst getreden.

Met betrekking tot de onafhankelijke advies-commissies hebben al zeventien gemeenten hun toewijzingsreglement doorgestuurd naar Brussel Huisvesting. Alleen Elsene en Schaarbeek hebben dat nog niet gedaan. Slechts in één van de ontvangen reglementen, met name dat van Oudergem, ontbreekt de adviescommissie. Brussel Huisvesting heeft contact met die gemeente opgenomen.

Tien OCMW's beheren geen sociale woningen en moeten dus geen adviescommissie oprichten. Vier OCMW's hebben hun toewijzingsreglement al doorgegeven en maken daarin melding van een adviescommissie. Het betreft de OCMW's van Brussel-Stad, Sint-Joost-ten-Node, Ukkel en Watermaal-Bosvoorde. De zes overige OCMW's moeten hun toewijzingsreglement nog doorsturen. Het is dus nog te vroeg om al een balans van die adviescommissies op te maken. Ik zal wel aan Brussel Huisvesting vragen om daarover vanaf volgend jaar een jaarlijks analyseverslag op te stellen.

Ook met betrekking tot de andere aanbevelingen van het parlement zijn er al maatregelen genomen of gepland. Zo zal er een specifiek hoofdstuk over de uitoefening van het toezicht aan het volgende jaarverslag van de BGHM worden toegevoegd. Daarnaast zal de BGHM bij elke wetswijziging specifieke opleidingen aanbieden. Ze zal ook opleidingen op aanvraag organiseren, bijvoorbeeld over overheidsopdrachten of de berekening van de huurprijs.

Voorts zal aan de OVM-federaties worden gevraagd om de opleidingsbehoeften te

Pour ce qui est de la délégation de la gestion journalière (article 37 des statuts) au directeur gérant, ces règles concernent plus spécifiquement l'objet et l'étendue de la gestion journalière, la constitution et les missions d'un comité de direction et l'harmonisation salariale.

Le conseil d'administration de la SLRB a décidé de mettre fin à la relation contractuelle entre le Logement molenbeekois et le directeur gérant de la SISP. Les compétences de ce dernier avaient été suspendues par la décision du conseil d'administration de la SLRB le 18 février 2019. La fin de la relation contractuelle est intervenue le 30 avril 2019.

En ce qui concerne les relations avec le personnel de la SISP, deux protocoles d'accord ont été signés par les organisations représentatives des travailleurs et avalisés par le conseil d'administration de la SLRB, agissant dans le cadre de la substitution en date du 28 mars 2019.

À la même date, le conseil d'administration de la SLRB a décidé de désigner KPMG pour mettre en œuvre les dix-huit recommandations de l'audit qui portaient sur la réorganisation des fonctions financières, les marchés publics et les ressources humaines et patrimoniales. La mission de KPMG consiste à définir et à cartographier les processus et procédures futurs identifiés comme défaillants dans l'audit. En outre, KPMG a pour mission de déployer ces nouveaux processus et procédures auprès des collaborateurs de la SISP. Des comités de pilotage pour le suivi de la mission ont eu lieu. Un grand nombre de processus et de procédures ont déjà été finalisés, d'autres sont encore en cours de finalisation.

Pour les procédures de recrutement, le recrutement du directeur gérant a été fait avec l'aide d'un bureau de recrutement externe. Celui-ci a procédé à un examen des CV, a eu un entretien téléphonique avec les candidats et a réalisé une évaluation d'une journée. Les candidats ayant réussi l'évaluation ont ensuite été invités à passer un entretien devant un jury. Le nouveau directeur gérant est entré en fonction le 5 août 2019.

Pour le recrutement du directeur technique, la recherche de candidats et l'évaluation ont été confiées à une firme externe. Un jury composé de

identificeren en een opleidingsplan voor te stellen. Tot slot zullen de regels voor het beheer en de interne organisatie van de OVM's in het toekomstige beheerscontract worden vastgelegd. Ondertussen hebben al heel wat OVM's een technisch directeur en een personeelsdirecteur aangesteld evenals een loonbeleid uitgewerkt.

Het overleg over de weddeschalen heeft helaas nog geen resultaten opgeleverd. Dat is nochtans een belangrijk aspect dat de sector een stevige basis moet geven om goede bestuurspraktijken toe te passen.

Ondertussen wil ik zo snel mogelijk werk maken van de globale audit van de BGHM en het toezicht op de OVM's. Tegen het einde van het voorjaar 2020 zou de opdrachthouder bekend moeten zijn.

We zullen binnenkort ook de vier regerings-vertegenwoordigers aanduiden.

Mijnheer Vanden Borre, het is inderdaad de bedoeling om zo snel mogelijk vooruit te gaan met de audits.

deux directeurs gérants ad interim et d'un membre du personnel de la SISP ont fait la proposition d'engagement au conseil d'administration. La vérification du profil du candidat s'est déroulée lors d'un entretien à la SLRB.

Pour la directrice 'usagers', la recherche de candidats et l'évaluation ont été confiées à une firme externe. Un jury composé du directeur général ad interim, d'un membre du personnel de la SISP et du consultant ressources humaines a fait la proposition d'engagement au conseil d'administration. La vérification du profil par la SLRB n'était pas nécessaire, puisqu'elle avait participé à une autre sélection. Ces deux personnes sont également déjà entrées en fonction.

Concernant les commissions d'avis indépendantes dans les communes et les CPAS, l'administration réceptionne actuellement les nouveaux règlements d'attribution modifiés par les communes et CPAS en vue de répondre à l'ordonnance du 19 avril 2018. Au niveau des communes, 17 règlements ont été réceptionnés : les règlements d'Ixelles et de Schaerbeek sont attendus dans les mois qui viennent. À l'heure actuelle, parmi les 17 règlements reçus, seul Auderghem n'a pas intégré de commission d'avis. Bruxelles Logement est entré en discussion avec cette commune.

Par ailleurs, dix CPAS ne gèrent pas de logement social et ne sont donc pas concernés par la mise en place d'une commission d'avis. Quatre CPAS ont transmis leur règlement d'attribution et font mention d'une commission d'avis (Bruxelles, Saint-Josse-Ten-Noode, Uccle et Watermael-Boitsfort). Six CPAS doivent encore transmettre leur règlement d'attribution.

À l'heure actuelle, Bruxelles Logement est encore en phase de récolte des données et ces commissions d'avis sont toujours en phase d'installation. Compte tenu de l'agenda, il est encore trop tôt pour faire le bilan de celles-ci. Cependant, je demanderai à Bruxelles Logement un rapport d'analyse annuel de ces commissions à compter de l'année prochaine.

En ce qui concerne les autres recommandations du parlement, les mesures suivantes ont été ou seront prises :

- Un chapitre spécifique concernant l'exercice de la tutelle sera intégré dans le prochain rapport annuel de la SLRB ;

- À chaque modification réglementaire, la SLRB propose des formations spécifiques aux travailleurs du secteur. Elle organise également des formations sur demande, notamment en matière de marchés publics ou de calcul de loyer ;

- En ce qui concerne le plan de formation du secteur, les fédérations des SISP - dont la formation est une des missions - seront sollicitées, afin de faire état des besoins et de proposer un plan de formation répondant à ceux-ci ;

- Quant à la gestion et à l'organisation interne des SISP, elles feront l'objet de développements précis dans le futur contrat de gestion. Dans l'intervalle, un grand nombre de SISP ont d'ores et déjà désigné un directeur technique et un directeur des ressources humaines et établi une politique salariale.

Pour ce qui est de la fixation des barèmes dans les SISP, la concertation menée sous la précédente législature n'a jamais abouti. J'imagine, Mme Fremault, que je ne vous apprends rien. Cette question devra être intégrée aux prochains contrats de gestion de niveau 2. Les enjeux sont extrêmement importants et exigent de la minutie. Il s'agit, au bout du compte, d'apporter les réformes qui offriront au secteur des bases solides pour asseoir les pratiques de bonne gouvernance.

Dans l'intervalle, j'ai voulu, dès ma prise de fonction, bénéficier rapidement d'un premier instrument afin d'avancer dans ma mission, à savoir la réalisation de l'audit global de la SLRB et de sa tutelle sur les SISP, comme inscrit dans la DPG. Les démarches utiles aux fins de disposer d'un prestataire avant la fin du printemps 2020 ont donc été entamées par l'administration.

Concernant la question complémentaire de Mme Schepmans, au sujet de la désignation des quatre représentants, je confirme que mon équipe travaille à ces désignations et que cela passera incessamment.

Mevrouw Céline Fremault (cdH) *(in het Frans).- Mevrouw El Yousfi, ik hoop dat het niet uw bedoeling is mij de mond te snoeren. Ik heb het recht om een vraag te stellen over de stand van zaken in dit dossier, dat zowel de meerderheid als de oppositie aangaat.*

Iedereen hier is op de hoogte van de jammerlijke zaak van Le Logement molenbeekois en niemand is er gelukkig mee. Het parlement heeft goed werk geleverd, onder andere met de ordonnantie uit 2018. Nu moeten we op de belangrijkste punten vooruitgang boeken.

De ordonnantie is in april 2018 goedgekeurd. De BGHM kreeg de opdracht barema's op te stellen en mijn vraag was of dat ondertussen is gebeurd, want er waren problemen tijdens het overleg. Het betreft hier de uitvoering van een ordonnantie en hoe dan ook zal er op een bepaald moment toch een doorbraak moeten komen.

Wat moet er gebeuren wanneer er geen schot in het dossier komt en het overleg tussen de BGHM en de OVM's spaak loopt? Gewoon vaststellen dat het niet lukt volstaat niet, want dan doen dezelfde problemen zich over een aantal maanden opnieuw voor, terwijl er dringend meer transparantie en een beter bestuur nodig zijn.

Ik twijfel er niet aan dat de regering op het gebied van huisvesting naar een beter bestuur streeft.

Welke verklaring is er voor de opgelopen vertraging? Vond er echt overleg plaats tussen de BGHM en de OVM's? Welke aanpak kan tot een oplossing op korte termijn leiden?

Ik ga ervan uit dat het laatste woord over dit dossier nog niet is gezegd, zeker niet als het aankomt op de uitvoering van de aanbevelingen, de regeerverklaring en de algemene beleids-verklaring.

Je confirme bien entendu à M. Vanden Borre mon envie d'aller plus vite sur les audits.

Mme Céline Fremault (cdH).- Mme El Yousfi, vous n'allez tout de même pas me bâillonner ! J'ai le droit de poser une question sur le suivi d'un dossier qui importait à l'ensemble des partis, de la majorité comme de l'opposition.

Personne dans ce parlement ne s'est réjoui de l'affaire du Logement molenbeekois, ni de l'ampleur de celle-ci, dont les conséquences ont fait l'objet de reportages interpellants.

Nous connaissons tous les tenants et aboutissants de cette malheureuse affaire, ses répercussions, les nécessités de désigner en urgence, etc. Le parlement a effectué un bon travail, y compris à travers l'indispensable ordonnance de 2018. L'intérêt n'est pas de savoir pourquoi celle-ci n'avait pas été adoptée plus tôt, mais d'avancer sur des points essentiels.

L'ordonnance a été adoptée en avril 2018. La SLRB était chargée d'établir les barèmes, comme la Flandre l'avait fait par circulaire. J'aurais simplement aimé savoir si ceux-ci ont été fixés, puisqu'une difficulté se posait au niveau de la concertation. Il s'agit de l'exécution de l'ordonnance, ce qui signifie qu'à un moment donné il n'y a pas le choix, il faut avancer et y travailler jour et nuit si nécessaire.

Nous n'avons pas manqué d'insister auprès de la SLRB sur ce sujet-là en particulier. L'ordonnance d'avril 2018 n'est pas tombée du ciel, mais a été adoptée à cause de contextes interpellants en matière de barèmes des directeurs et des gérants, dont la commission du logement s'est emparée.

Comment procéder à partir du moment où le dossier sur les barèmes des directeurs et des gérants des SISP n'avance pas et que la SLRB éprouve une grande difficulté en matière de concertation avec les SISP sur le dossier ? Il ne faut pas se contenter du constat qu'on n'y arrive pas sous peine d'être confrontés au même constat dans six mois, alors que l'urgence est réelle en matière de transparence et de bonne gouvernance.

Je ne doute pas de la bonne foi du gouvernement sur la question de la bonne gouvernance en matière

de logement. N'importe qui partage cette préoccupation, compte tenu du passif.

Comment expliquer ce retard ? Une réelle confrontation a-t-elle lieu entre la SLRB et les SISP ? Quelle méthodologie doit-on mettre en place pour aboutir ? Il est indispensable de le faire à brève échéance : nous ne voudrions pas fêter le deuxième anniversaire de cette ordonnance en avril 2020 sans y être arrivés, d'autant que cela peut se faire rapidement, par circulaire.

Je vous remercie pour vos réponses. J'imagine toutefois qu'il nous faudra encore nous atteler longtemps à ce dossier dans cette commission, notamment en ce qui concerne le bon suivi des recommandations, de la note de gouvernement et de la déclaration de politique générale.

De heer Michaël Vossaert (DéFI) *(in het Frans).- Ik kan begrijpen dat sommige collega's opmerkingen aan het begin van de regeerperiode voorbarig vinden, maar ze leveren ons tenminste een planning op.*

Het debat heeft nood aan meer sereniteit. Zoals collega Fremault al zei, moeten we achterhalen waarom we er niet in slagen om de baremakwestie te beslechten.

Ik ben het niet eens met de collega's die het parlementaire werk relativeerden. Meerderheid en actieve oppositiepartijen hebben samengewerkt om binnen een redelijke termijn toepasbare aanbevelingen te formuleren en die zijn ook in de maatregelen verwerkt.

Ik geef toe dat er discussie was over de verplichte opleiding voor bestuurders, maar er zijn tenminste een aantal thema's op de agenda gezet. Dat volstaat echter niet.

(Opmerkingen van mevrouw Ben Hamou)

Inderdaad. We kunnen dat evalueren en terugkomen op het onderwerp.

De vraag over de evaluatie van de leidinggevende van Le Logement molenbeekois hebt u niet beantwoord. Er was sprake van de evaluatie van de

M. Michaël Vossaert (DéFI).- Ce sujet est très important. Je peux comprendre que certains trouvent que les remarques sont prématurées en ce début de législature, mais il me semble que cela nous permet d'avoir un agenda. Mon groupe et moi sommes en tout cas là pour assurer le suivi.

Il faudrait un peu plus de sérénité dans ce débat. Mme Fremault a expliqué que ces questions de barème doivent être réglées et qu'il faut vérifier pourquoi la situation est bloquée. Pourquoi n'arrivons-nous pas à surmonter cet obstacle ?

Je ne suis pas d'accord avec certains parlementaires, qui ont relativisé le travail parlementaire. Au final, des recommandations sont déjà suivies et intégrées dans les mesures. Majorité et partis de l'opposition actifs ont vraiment travaillé pour aboutir à des recommandations applicables dans un délai raisonnable.

J'ai entendu votre réponse sur la formation des administrateurs. Concernant le caractère obligatoire, il y a eu débat. Ce qui est intéressant, c'est de savoir qu'une série de thématiques sont prévues et mises à l'agenda. Il faudrait cependant aller un pas plus loin.

(Remarques de Mme Ben Hamou)

toekomstige leidinggevenden van de OVM's, maar daar heb ik u niet over gehoord.

Tout à fait. On pourra évaluer et vous interpeller à nouveau sur le sujet.

Je ne pense pas avoir eu de réponse concernant l'évaluation du dirigeant du Logement molenbeekois. Il a été question des futures évaluations des dirigeants des SISP, mais je ne vous ai pas entendue à ce propos.

Je ne manquerai pas de revenir sur ce dossier, qui va aussi permettre de répondre à ceux qui sont désireux de fusionner les sociétés de logement. Le parlement doit prendre ses responsabilités, mais le gouvernement et les administrateurs des SISP également. Il ne s'agit pas de se tirer une balle dans le pied. Il y a un problème et il faut le régler, à différents niveaux.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik ben blij met uw uitvoerige antwoord. In het verleden was dat soms anders in dit parlement. U hebt ook een timing gegeven, wat de democratische controle door het parlement vereenvoudigt.

Groen wil dat deze regering werk maakt van goed bestuur op alle beleidsniveaus. We steunen u dan ook voluit als u daarop wilt inzetten.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Votre réponse est très détaillée. De plus, le calendrier communiqué va simplifier le contrôle démocratique du parlement. Si votre volonté est d'œuvrer à la bonne gouvernance à tous les niveaux de pouvoir, vous pouvez compter sur le soutien plénier de Groen.*

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).- Het was helemaal niet mijn bedoeling om iemand monddood te maken, en zeker niet collega Fremault, want ze kent het onderwerp op haar duimpje.*

(Vrolijkheid)

Het ging over de overgang tussen het einde van een regeerperiode en de start van een nieuwe. Ik denk dat collega Fremault dat eerder heeft meegemaakt, toen ze pas minister was.

Ik wilde gewoon in herinnering brengen dat er tijdens de vorige regeerperiode constructief werk is geleverd en dat ons nog talloze uitdagingen wachten. Het doel is in elk geval ervoor te zorgen dat zulke situaties zich niet meer kunnen voordoen.

- De incidenten zijn gesloten.

Mme Nadia El Yousfi (PS).- J'ai précisé au départ que je n'avais nullement l'intention de bâillonner qui que ce soit, encore moins Mme Fremault, surtout sur ce sujet qu'elle maîtrise très bien.

(Sourires)

Le sujet était celui du timing entre une fin de législature et une nouvelle. Je pense que Mme Fremault a vécu ce type de situation précédemment, lors de son installation comme nouvelle ministre.

Il s'agissait de rappeler que ce travail était très constructif lors de la dernière législature, d'en connaître le contenu, mais surtout de réaliser que de nombreux défis nous attendent, tant en ce qui concerne les recommandations que par rapport à toutes les SISP. Nous avons déjà débattu en commission, que ce soit ou non des commissions d'enquête. Nous avons affirmé notre position à cet

égard et le but est que ce genre de situation ne puisse plus se reproduire.

- *Les incidents sont clos.*

INTERPELLATIE VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende "de hervorming van de berekening van de huurprijzen bij de openbare vastgoedmaatschappijen en van de financieringswijze van de gewestelijke solidariteitstoelage".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Sinds een aantal jaren neemt de verpaupering onder de sociale huurders toe, met een groeiende huurachterstand bij de openbare vastgoed-maatschappijen (OVM) als gevolg. Daardoor stijgen de middelen voor de gewestelijke solidariteitstoelage (GST) elk jaar. In de oorspronkelijke gewestbegroting voor 2019 was een bedrag van 31 miljoen euro voor de GST opgenomen, of 7% van de globale enveloppe voor het huisvestingsbeleid. Dat is veel.*

Omdat de financiële gezondheid van de OVM's achteruitgaat, achten de verantwoordelijken uit de sector van de sociale huisvesting een globale hervorming van de berekening van de huurprijzen en van de financiering van de GST noodzakelijk.

Een hervorming van de huurprijzen was in het vorige regeerakkoord niet opgenomen. Mevrouw Fremault besliste in 2018 echter wel om een werkgroep op te richten die de berekening van de huurprijzen moest bestuderen.

Ze bepaalde bovendien welke de drie grote onderliggende principes voor die hervorming moesten zijn, namelijk dat de huurprijs sociaal, rechtvaardig en transparant moet zijn. Voorts moet

INTERPELLATION DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "la réforme du mode de calcul des loyers au sein des sociétés immobilières de service public et la réforme du mode de financement de l'allocation régionale de solidarité".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Depuis plusieurs années, les déficits locatifs enregistrés par les sociétés immobilières de service public (SISP) ont tendance à se creuser, du fait de la paupérisation des locataires sociaux. Par conséquent, les moyens alloués à l'allocation régionale de solidarité (ARS) augmentent sensiblement d'exercice budgétaire en exercice budgétaire. Dans le budget initial de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'année 2019, le montant de l'ARS s'élevait à 31 millions d'euros, soit environ 7 % de l'enveloppe globale consacrée à la politique du logement. C'est loin d'être négligeable.

La santé financière des SISP étant de plus en plus fragile, les responsables du secteur du logement social considèrent qu'il est nécessaire d'entreprendre une réforme globale de la méthode de calcul des loyers et du mode de financement de l'ARS.

L'accord de gouvernement de la législature précédente ne prévoyait pas une réforme du calcul des loyers des logements sociaux mais votre prédécesseur, Mme Céline Fremault, a décidé de mettre en place, en 2018, un groupe de travail composé de six représentants des SISP et de quatre membres de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), en le chargeant de

de berekeningswijze ervoor zorgen dat de OVM's een financieel evenwicht kunnen bewaren.

Begin 2018 nam de raad van bestuur van de BGHM akte van een eerste mogelijkheid tot hervorming en vroeg hij aan de werkgroep om daarop voort te werken. Die voerde huurprijssimulaties uit om na te gaan wat de mogelijke effecten van de toepassing van de nieuwe berekeningswijze zouden zijn.

Volgens de verklaringen van mevrouw Fremault bleek uit de simulaties dat de huurinkomsten voor de meeste OVM's beduidend zouden dalen, wat uiteraard niet de bedoeling was. Daarom besloot de werkgroep om een andere aanpak te hanteren.

Daarnaast kreeg de werkgroep de vraag om ook voorstellen te formuleren voor een eventuele hervorming van de GST, waarbij het vooral ging om het herbepalen van de variabelen die het mogelijk maken objectieve criteria op te stellen voor de toekenning van gewestcompensaties.

Diende de werkgroep in het voorjaar van 2019 haar conclusies in, zoals gevraagd? Zo ja, hoe luidden dan haar aanbevelingen? Welke nieuwe berekeningswijze voor de huurprijzen stellen de deskundigen voor? Willen zij nieuwe parameters in de berekening opnemen?

Als die nieuwe berekeningswijze wordt toegepast, welke gevolgen heeft dat dan voor de huurders? Kan ze leiden tot een gevoelige stijging van de gemiddelde huurprijs die sociale huurders in het Brussels Gewest betalen? Welke gevolgen kan ze hebben voor de huurinkomsten van de OVM's?

Kunt u meer informatie geven over de mogelijke hervormingen van de financiering van de GST? De werkgroep zou voorstander zijn van een nieuwe berekeningswijze voor de GST die gebaseerd is op de Vlaamse 'gewestelijke sociale correctie'. Dat is een gewestelijke bijdrage ter hoogte van het verschil tussen de inkomsten en de theoretische kosten van de OVM's. Klopt dat? Als het Brussels Gewest voor dat systeem kiest, daalt het bedrag om het tekort van de OVM's gedeeltelijk weg te werken dan?

De hervorming van de berekening van de huurprijzen en de GST is niet in de beleidsverklaring opgenomen. Bevestigt u dat de Brusselse regering wel degelijk van plan is ze in deze regeerperiode

mener une réflexion approfondie sur la méthode de calcul des loyers.

L'ex-ministre chargée du logement a pris soin de définir les trois grands principes directeurs qui devaient sous-tendre cette réforme :

- le loyer devait être social, ce qui signifiait qu'il devait être fixé en tenant compte des capacités contributives des locataires ;

- le loyer devait être juste, c'est-à-dire qu'il devait être déterminé en tenant compte des caractéristiques physiques du logement ;

- le loyer devait être transparent.

Outre cette triple exigence, le nouveau mode de calcul des loyers devait également permettre de garantir l'équilibre financier des SISP.

Au début de l'année 2018, le conseil d'administration de la SLRB a pris acte d'une première piste de réforme et a demandé au groupe de travail de plancher sur cette hypothèse. Afin d'évaluer les effets potentiels de l'application de ce nouveau mode de calcul, les membres de ce groupe de réflexion ont procédé à des simulations de loyers sur la base d'un échantillon de données relatives à 32.156 logements sociaux et à leurs occupants.

D'après les explications fournies par l'ancienne ministre Fremault, les résultats de la simulation ont révélé que l'application de cette méthode de calcul entraînerait probablement une baisse significative des recettes locatives dans la plupart des SISP. Ce n'était évidemment ni l'effet ni l'objectif poursuivis. Le groupe de réflexion a, dès lors, décidé d'adopter une autre approche en vue d'élaborer un mode de calcul des loyers garantissant l'équilibre financier des différentes SISP.

Par ailleurs, il a été demandé aux membres de ce groupe de réflexion d'élargir le périmètre de leurs travaux en formulant des propositions pour une éventuelle réforme de l'ARS. Il s'agissait essentiellement de redéfinir les variables permettant d'objectiver les critères d'attribution des compensations régionales. Le groupe de travail devait, en principe, rendre ses conclusions au printemps 2019.

door te voeren? Zo ja, heeft de regering al een datum voor ogen?

Mme la secrétaire d'État, je souhaiterais vous poser les questions suivantes. En guise de précaution oratoire, sachez que je conçois qu'à ce stade, vos réponses à certaines de mes questions ne constituent que des esquisses.

Le groupe de travail composé de représentants de la SLRB et des SISP a-t-il bien transmis ses conclusions au printemps 2019 ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous présenter ses recommandations ? Pourriez-vous nous décrire la nouvelle méthode de calcul des loyers proposée par ces experts ? Ces derniers suggèrent-ils d'intégrer de nouveaux paramètres dans le calcul des loyers ?

Si ce nouveau mode de calcul était mis en place, quel impact aurait-il pour les locataires ? Une telle réforme du mode de calcul pourrait-elle entraîner une hausse sensible du loyer moyen payé par les locataires sociaux en Région bruxelloise ? Quelles conséquences l'introduction de ce nouveau mode de calcul des loyers pourrait-elle avoir sur les recettes locatives des différentes SISP ?

Pourriez-vous aussi nous fournir davantage de précisions au sujet des pistes envisagées pour la réforme du mode de financement de l'ARS ? Il me revient que le groupe de travail s'est prononcé en faveur de l'adoption d'un nouveau mode de calcul de l'ARS s'inspirant largement du modèle flamand de la "gewestelijke sociale correctie". Pour information, il s'agit d'une intervention régionale dont le montant équivaut à la différence entre les recettes et les coûts théoriques des SISP. Confirmez-vous cette information ? Si la Région optait pour un système semblable en lieu et place de l'actuel calcul de l'ARS, le montant annuel de l'intervention régionale destinée à couvrir partiellement le déficit des SISP serait-il moins élevé qu'il ne l'est aujourd'hui ?

Mme la secrétaire d'État, force est de constater que la réforme du calcul des loyers et de l'ARS ne figure pas dans la longue liste des priorités énumérées dans le chapitre de la déclaration de politique régionale consacré à la politique du logement. Pouvez-vous néanmoins nous confirmer que le gouvernement bruxellois entend bien entreprendre cette réforme importante au cours de la présente législature en s'appuyant sur les recommandations des experts des SISP et de la

SLRB ? Dans l'affirmative, le gouvernement a-t-il déjà fixé le calendrier de cette réforme ?

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Ik heb gezien dat de heer Casier zijn machinepistool heeft opgediept na de vragen van collega Maison.*

We willen in deze complexe materie graag met u samenwerken.

(Rumoer)

Het armoedeverslag van de Koning Boudewijn-stichting laat niemand onberoerd. We zijn allemaal van goede wil, maar soms duurt het te lang. Dat zeg ik na bijna zestien jaar lidmaatschap van deze commissie.

Collega Maison zei dat de bedragen van de GST jaarlijks aanzienlijk toenemen. Daarom had uw voorganger, in overleg met de vertegenwoordigers van de OVM's, opdracht gegeven voor een onderzoek. De huidige 31 miljoen euro komt immers niet alle OVM's in gelijke mate ten goede.

Er was sprake van een onderzoek naar de manier waarop de sociale huurprijzen worden berekend en de definitieve conclusies van de werkgroep werden in het voorjaar van 2019 verwacht. Het was de bedoeling om de aanbevelingen op te nemen in het nieuwe regeerakkoord. We zijn dan ook benieuwd naar wat er achter uw algemene beleidsverklaring schuilgaat. Is er rekening gehouden met die punten, ook al was er nog geen conclusie? Wordt er in de loop van de regeerperiode rekening mee gehouden?

De werkgroep van de BGHM heeft vertraging opgelopen en de definitieve resultaten waren op het einde van de vorige regeerperiode nog niet bekendgemaakt. Wat zijn de definitieve conclusies van de werkgroep?

Huurders en commissieleden willen gewoon weten of de sociale huurprijzen tijdens deze regeer-periode worden verhoogd.

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- J'ai bien vu M. Casier sortir sa mitraillette après les questions de Mme Maison, par ailleurs au-dessus de tout soupçon !

Nous sommes heureux de travailler avec vous. C'est une matière complexe.

(Rumeurs)

Cette matière est aussi, en Région bruxelloise, d'une grande importance au vu des enjeux. Le rapport sur la pauvreté que vient de publier la Fondation Roi Baudouin inquiète tout le monde, ici et ailleurs, et justifie que nous soyons très attentifs à la lourde responsabilité qui vous est confiée. Nous sommes tous de bonne composition et de bonne foi, mais parfois, les choses traînent. Cela va faire seize ans que je siège dans cette commission.

Mme Maison l'a dit, chaque année, les montants de l'ARS augmentent considérablement, passant désormais à 31 millions d'euros. Pour cette raison, votre prédécesseur avait commandé à la SLRB une étude, en concertation avec les représentants des SISP. En effet, les SISP ne bénéficient pas toutes dans les mêmes proportions de cette manne de 31 millions d'euros. Certaines y sont plus attachées que d'autres. On spécule donc beaucoup dans les SISP pour voir si ces montants seront reconduits ou modifiés. Certains équilibres dépendent en effet largement de l'ARS.

Il était question d'examiner la méthode de calcul des loyers des logements sociaux et les conclusions définitives du groupe de travail étaient attendues pour le printemps 2019. L'objectif était que ces recommandations puissent être intégrées dans un nouvel accord de majorité. Nous sommes donc curieux de savoir ce qui se cache derrière votre déclaration de politique générale. A-t-on tenu compte de ces points, même en l'absence de conclusions ? En tiendra-t-on compte au cours de l'exercice ?

Le groupe de travail a pris du retard et les résultats finaux n'ont pas pu être communiqués avant la fin de la précédente législature. Mme la secrétaire d'État, disposez-vous des conclusions définitives

du groupe de travail de la SLRB ? Si oui, pourriez-vous nous dire ce qu'il en est exactement ? Si non, quelle est la cause de ce retard ?

Les loyers des logements sociaux vont-ils augmenter sous cette législature ? Il est important, pour nous, de savoir si les locataires sociaux vont voir leur loyer augmenter et ce, quelles que soient les méthodes de calcul ou les références utilisées sur les aspects techniques et autres.

La question qui préoccupe ces locataires et les commissaires que nous sommes, c'est de savoir si tout ceci aura une incidence sur le loyer final des locataires sociaux. On connaît leur précarité, même si le logement social a pour vocation d'accompagner les personnes et non pas de les maintenir dans un état de précarité permanent. Par ailleurs, il y a aussi de belles histoires dans les logements sociaux, comme celles de locataires qui deviennent acquéreurs et qui changent de statut.

Ce thème demeure l'un de nos points d'attention. Nous reviendrons donc régulièrement avec nos questions dans cette commission pour analyser l'évolution de la situation, parce que le bien-être de ces habitants nous préoccupe tous.

De heer Martin Casier (PS) *(in het Frans).- Voor de huurders van sociale woningen draait het om een eenvoudige vraag: zullen de huurprijzen stijgen of niet? Er is al veel gedebatteerd over een andere berekeningswijze van de huurprijzen binnen de OVM's, maar tot nu toe zonder resultaat.*

De BGHM en de sector zouden het echter eens geraakt zijn over een berekeningswijze die de huuropbrengsten garandeert en rekening houdt met het volledige gezinsinkomen en het aantal kinderen ten laste. De kinderbijslag wordt dus niet meegerekend.

De GST is inderdaad essentieel voor het financiële evenwicht van de OVM's. Ze dekt 75% van het sociale tekort. De GST wordt wel pas gestort in december van het jaar dat volgt op de inning van de reële huren. De OVM's vragen dat die gestort zou worden in het jaar zelf van de inning. Is dat haalbaar of zijn er administratieve of budgettaire belemmeringen?

M. Martin Casier (PS).- Je remercie Mme Maison pour sa question. Rassurez-vous, je ne bâillonnerai personne !

En matière de loyer, les questions soulevées sont très concrètes pour les bénéficiaires de logements sociaux : le prix augmentera-t-il ou non ? D'autres enjeux sont liés à la location de ces derniers, les charges notamment. La réforme du calcul des loyers au sein des SISP a fait l'objet de nombreux débats et d'études commandées par vos prédécesseurs. Rien n'a cependant jamais réellement abouti.

Il m'est également revenu que les pistes pour un accord entre la SLRB et le secteur auraient été trouvées, notamment sur un mode de calcul garantissant des recettes locatives, ou encore sur la prise en compte de l'ensemble des revenus du ménage, ainsi que sur le nombre d'enfants à charge. Je ne tiens pas compte des allocations familiales,

Bijna 80% van de sociale huurders krijgt een vervangingsinkomen. Zij worden steeds armer en het is niet de bedoeling dat zij voor prijsverhogingen opdraaien. Die verarming heeft uiteraard gevolgen voor het financiële evenwicht van de OVM's en andere sociale verhuurders. De huurprijzen zijn immers gebaseerd op het inkomen van de huurders en dus dalen ook de inkomsten van de verhuurders.

De financiële leefbaarheid van de OVM's is belangrijk, maar hun eerste doel is niet om winst te maken, maar om de armste inwoners van het gewest aan een woning te helpen.

Bij veel sociale woningen zijn de lasten hoger dan de huurprijzen op zich. Voor veel huurders is de woning die ze toegewezen krijgen, dus een beetje een vergiftigd geschenk.

In totaal betalen ze soms bijna evenveel als in de privésector. Volgens de regeringsverklaring bent u gelukkig van plan daar iets aan te doen.

Hebt u het memorandum van de Federatie van Coöperatieve Huurdersvennootschappen te Brussel (Fesocolab) over de hervorming van de huurprijzen doorgenomen? U kunt zich daarop baseren in plaats van het warm water opnieuw uit te vinden.

Wat is de timing voor deze belangrijke hervorming?

qui ne font évidemment pas partie de ces revenus, mais qui constituent bel et bien un complément.

L'ARS est effectivement essentielle à l'équilibre financier des SISP. Elle couvre 75 % du déficit social. Les montants sont versés aux SISP au mois de décembre de l'année qui suit la perception des loyers réels. Ainsi, fin 2019, les SISP percevront l'ARS des loyers réels perçus en 2018. Le secteur demande que l'ARS soit versée aux SISP durant l'année en cours plutôt qu'un an plus tard, et ce quel que soit le mode de calcul adopté. Mme la secrétaire d'État, est-ce envisageable pour vous ? Existe-t-il des freins sur les plans administratif ou budgétaire ? Pensez-vous qu'il s'agit d'une étape que nous pourrions franchir pour faciliter la trésorerie des SISP ?

Pour en revenir à la réforme du mode de calcul des loyers, rappelons que le public des locataires est malheureusement de plus en plus précaire et que ce n'est pas à lui d'en payer le prix. C'est une réalité : à ce jour, près de 80% des locataires sociaux bénéficient d'un revenu de remplacement. L'appauvrissement de la population des locataires du logement social a évidemment un impact important sur l'équilibre financier du secteur et sur les finances des SISP. Le loyer des ménages locataires étant fixé sur la base de leurs revenus, les recettes des SISP s'affaiblissent.

Par ailleurs, il est bon de rappeler que l'objectif premier des SISP est de fournir un logement aux personnes les plus précarisées en Région bruxelloise, et non pas de générer du bénéfice comme le ferait une société privée. Bien que la question de la viabilité financière des SISP soit essentielle, cette ambition doit rester au cœur de la réflexion sur la réforme du loyer.

Mme la secrétaire d'État, j'attire également votre attention sur la question des charges. Dans de nombreux logements sociaux - notamment dans ma commune, à Watermael-Boitsfort -, les charges sont souvent plus élevées que les loyers eux-mêmes. Les bénéficiaires de logements sociaux se trouvent ainsi dans une situation d'autant plus compliquée : le logement qui leur est attribué est en quelque sorte un cadeau empoisonné.

La somme totale est dès lors finalement parfois presque aussi élevée que dans le secteur privé. C'est un point sur lequel, nous le savons, vous

travaillerez. C'est écrit au cœur de la DPR, mais je voulais une fois de plus profiter de cette réplique pour vous alerter sur cette problématique majeure.

Enfin, je voudrais savoir si vous aviez eu l'occasion de parcourir le mémorandum de la Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles (Fesocolab), qui reprend énormément de pistes et de réflexions intéressantes sur la question de la réforme des loyers. Il n'est pas toujours nécessaire de réinventer la roue. On peut s'appuyer sur les réflexions existantes, portées par les acteurs directs et de terrain.

Quoi qu'il en soit, comment envisagez-vous la suite de cette réforme importante, en termes de calendrier ?

De heer David Weytsman (MR) *(in het Frans).- Het debat over de huurprijzen is uitermate belangrijk, maar de kwestie wordt al geregeld in een vastgelegd kader. Het debat over de vaste kosten lijkt me nog belangrijker, al was het maar omdat die soms hoger liggen dan de huur. Volgens mij zit er geen lijn in de berekening van de vaste kosten.*

Is er intussen meer overleg tussen de OVM's? De berekening van de vaste kosten kan sterk verschillen van de ene maatschappij tot de andere. Worden verhuurder en huurder aangezet tot overleg over de vaste kosten, zoals dat in de privésector soms gebeurt?

Er zijn gevallen waarin de groenestroom-installaties voor rekening van de verhuurder worden afgeschreven, maar de huurder voor het jaarlijkse onderhoud opdraait, terwijl dat onderhoud meer kost dan de winst die de installatie op de elektriciteitsfactuur oplevert.

Daarom moet er overleg worden gevoerd tussen huurdersverenigingen, de adviesraad van de huurders en de OVM's. De BGHM zou duidelijke richtlijnen en een uniforme berekeningswijze kunnen opleggen.

M. David Weytsman (MR).- À l'écoute de ce débat intéressant, je me permets simplement de poser des questions complémentaires.

Pour le commun des mortels, le loyer inclut les charges. On sait bien que les charges sont jugées "à côté", mais quand le locataire reçoit, finalement, son payement de loyer, il reçoit en même temps les loyers, les charges, et toute une série d'amortissements.

Le débat sur le loyer est fondamental, mais cette question est déjà traitée dans un cadre très régularisé, harmonisé, balisé. Le débat sur les charges me paraît encore plus important, ne fût-ce que parce que celles-ci sont parfois autant voire plus importantes que le loyer, et ont un impact considérable. Or, sauf erreur de ma part, il ne me semble pas que le calcul des charges soit harmonisé.

Les SISP se concertent-elles davantage aujourd'hui ? Le calcul des charges peut être très différent d'une société à l'autre. La discussion ouverte entre bailleur et locataire est-elle encouragée, comme cela peut se faire dans le secteur privé ? On peut, par exemple, discuter de la rénovation des ascenseurs. Est-elle intégralement ou partiellement à charge des locataires ? Et en cas de dégradation forcée ? Même chose pour le nettoyage des communs. Et le jardin, fait-il partie des communs ?

Je connais des cas où les SISP ont décidé d'installer des productions d'électricité verte particulièrement intéressantes dont l'amortissement était à charge du bailleur mais la maintenance annuelle, à charge des locataires, coûtait davantage que le montant gagné sur la facture d'électricité.

Tout cela nécessite donc des négociations, souvent assez tendues, entre les représentants des locataires, le Conseil consultatif des locataires (Cocolo) et les SISP. La SLRB pourrait donc donner des lignes claires à ce sujet et prévoir un seul mode de calcul des charges.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- In 2018 ging een werkgroep van start met zes vertegenwoordigers van de OVM's en vier van de BGHM, met het doel grondig na te denken over de berekeningswijze van de huurprijzen. De werkgroep geraakte het eens over drie doelstellingen: de huurprijzen moeten sociaal, rechtvaardig en transparant zijn.*

In juni 2019 kreeg de BGHM van de werkgroep een voorstel voor een schema van referentieprijzen. In mei 2019 kwam een vertegenwoordiger van de Vlaamse tegenhanger van de BGHM, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), het Vlaamse mechanisme van de 'gewestelijke sociale correctie' toelichten.

Op basis daarvan werkte de BGHM een financieringsmodel uit voor het Brussels Gewest.

De werkgroep wacht wel nog op de financiële gegevens van de OVM's om de reële impact op hun financiële gezondheid in te schatten.

Dit zijn de aanbevelingen van de werkgroep:

- een verfijning van de formule voor het woonforfait, om te zorgen voor een sterker verband tussen de kwaliteit van de woning en de huurprijs;

- een minimumhuurprijs van 20% van het leefloon;

- een maximumhuurprijs die overeenkomt met de waarde van de woning op de huurmarkt, zonder rekening te houden met de wijk;

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Vous évoquez la mise en place, en 2018, d'un groupe de travail composé de six représentants des SISP et de quatre membres de la SLRB, chargé de mener une réflexion approfondie sur la méthode de calcul des loyers.

Ce groupe de travail s'est accordé en décembre 2018 sur les trois objectifs cités dans votre interpellation : fixer un loyer qui soit à la fois social, juste et transparent.

À ce stade, les SISP et la SLRB devaient encore identifier une nouvelle grille de référence des loyers et le mode de financement. En effet, en juin dernier, la SLRB a reçu du groupe de travail une proposition de grille de référence des loyers. Cette proposition a été intégrée dans les simulations, de même que les données des loyers de 2018.

Il est à noter également qu'en mai 2019, le groupe de travail a bénéficié des éclairages d'un représentant de la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), l'équivalent de la SLRB en Flandre, qui lui a présenté en détail le mécanisme de la "gewestelijke sociale correctie" (GSC).

Dès lors, sur cette base, la SLRB a pu définir un modèle de financement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Le groupe de travail attend toutefois de clarifier les données financières des SISP pour identifier l'impact réel sur leur santé financière.

- een vermindering van 20 euro per persoon ten laste;

- de inkomenscoëfficiënt wordt berekend als een percentage van het netto belastbaar maandloon (welk percentage moet nog worden bepaald);

- de verhoging van de huurprijs voor een bovenmatige woning wordt een vast bedrag per kamer vanaf de tweede kamer, ook voor beschermde huurders, tenzij zij een aanpassing aanvragen.

De OVM's en de BGHM hebben een overeenkomst bereikt over die principes. Het enige dat de OVM's vragen, is dat hun huurinkomsten niet dalen door de nieuwe berekeningswijze.

De gewestelijke solidariteitstoelage (GST) zal hervormd worden volgens de principes van het Vlaamse systeem van de gewestelijke sociale correctie (GSC), die bedoeld is voor sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen. Die vertrekt van een boekhoudkundige logica: de berekening van de GSC is gebaseerd op alle transacties die verbonden zijn met de verhuuractiviteit. De berekening van de GSC gebeurt op basis van de rekeningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het gaat om een subsidie op maat die het verschil compenseert tussen inkomsten en uitgaven.

In Brussel hebben we aan de inkomstenkant de huurinkomsten, diverse exploitatiesubsidies en de positieve intresten. Aan de uitgavenkant zijn er de standaardkosten per woning die voor elke OVM gelden (onderhouds- en beheerskosten, achterstallige huur, kosten voor leegstaande woningen), maar ook specifieke kosten, zoals de onroerende voorheffing, investeringen met eigen middelen, annuïteiten en negatieve intresten.

Om de maatschappijen aan te sporen hun kosten onder controle te houden, heeft de VMSW beperkingen opgelegd inzake uitgaven die in aanmerking worden genomen. Ook die logica nemen we in Brussel over, via de gestandaardiseerde kosten:

- achterstallige huur: 1% van de huuropbrengsten;

Voici ce qu'il ressort des recommandations du groupe de travail :

- pour le forfait logement, la formule est à affiner pour s'assurer qu'elle rencontre l'objectif d'avoir un lien entre qualité du logement et loyer. Le forfait se calculerait à partir de la valeur du logement sur le marché locatif, en faisant toutefois abstraction du quartier ;

- le loyer minimum serait égal à 20 % du revenu d'intégration sociale ;

- le loyer maximum correspondrait à la valeur du logement sur le marché locatif en faisant toutefois abstraction du quartier ;

- la réduction par personne à charge serait de 20 euros par personne ;

- le coefficient de revenu correspondrait à un pourcentage selon une fourchette à déterminer du revenu mensuel net imposable ;

- le complément pour logement suradapté serait un forfait fixe par chambre à partir de la deuxième chambre, pour tous, y compris les locataires protégés, sauf demande de mutation.

Les SISP et la SLRB se sont accordées sur ce tableau. Selon les paramètres pris en compte - par exemple, la fixation d'un loyer minimum -, dans ce nouveau mode de calcul, la contribution des locataires à l'effort des SISP et de la Région pourrait varier.

Le retour des SISP se limite pour l'instant à demander un impact nul sur ses recettes locatives.

Concernant la réforme du mode de financement de l'allocation régionale de solidarité (ARS), la compensation pour loyer social (CLS) reprend les principes fondateurs du système en vigueur en Flandre : la gewestelijke sociale correctie (GSC), la compensation régionale sociale dont bénéficient les sociétés de logements sociaux en Région flamande. Ce subside, qui compense la faiblesse des loyers sociaux, est l'équivalent de l'ARS et des réductions pour enfants à charge du logement social.

Le calcul de la GSC en Flandre repose sur une logique comptable, c'est-à-dire que toutes les

- leegstaande woningen: 1,5% van de huur-opbrengsten;

- een forfaitair bedrag voor beheers- en onderhoudskosten.

De werkgroep is voorstander van een nieuwe financieringswijze, om een financieel evenwicht te garanderen, maar heeft zich niet uitgesproken voor een specifiek systeem.

Het voordeel van het GSC-systeem is dat de gewestelijke compensatie dan berekend wordt op basis van de gegevens van de OVM's en niet op grond van een theoretische huurprijs.

Het bedrag van de subsidie zal afhangen van een aantal parameters. Het systeem moet objectief zijn en het financiële evenwicht van de OVM's garanderen. Uiteindelijk moeten de subsidies ook gebruikt kunnen worden voor renovaties en op termijn is het de bedoeling dat de gewestelijke bijdrage daalt.

Wat de planning van deze hervorming betreft, moet nog worden bestudeerd wat de gevolgen zouden zijn voor de financiële toestand van de OVM's. Het kan niet de bedoeling zijn dat we ze in de problemen brengen.

Mijnheer Casier, ik heb het memorandum van Fesocolab bestudeerd en ontmoet binnenkort de federatie.

Mijnheer Weytsman, uw preciezere vragen kan ik beantwoorden als u een interpellatie of schriftelijke vraag tot mij richt.

transactions liées à l'activité de location sont prises en compte dans le calcul. Chaque année, la VMSW calcule la GSC sur base des comptes des sociale huisvestingsmaatschappijen, l'équivalent des SISP. Il s'agit d'un subside sur mesure, car il tient compte des situations spécifiques de chaque société tout en appliquant un coût standard pour les postes de coûts compressibles. En synthèse, la GSC se calcule comme la différence négative entre les recettes et les dépenses.

En appliquant ce principe à notre secteur en Région bruxelloise, nous aurions donc, au niveau des recettes, les recettes locatives ainsi que les subsides d'exploitation divers et les intérêts positifs. Au niveau des dépenses, il y aurait les coûts standardisés par logement et valables pour chaque SISP - logements inoccupés, arriérés de loyers, coûts d'entretien et de gestion -, mais également les coûts spécifiques : précompte immobilier, investissements sur fonds propres, annuités et intérêts négatifs.

Afin d'inciter les sociétés à maîtriser leurs coûts, la VMSW a encadré la définition des dépenses prises en compte. Cette logique est également reprise en Région bruxelloise via la rubrique des coûts standardisés, composée de trois volets :

- les arriérés locatifs, à hauteur de 1 % des recettes locatives ;

- les inoccupés, à hauteur de 1,5 % des recettes locatives ;

- le forfait pour la gestion des logements : entretien, réparation, gestion locative.

Le groupe de travail s'est prononcé en faveur de l'adoption d'un nouveau mode de financement, de manière à garantir un équilibre financier.

Le groupe de travail ne s'est pas prononcé en faveur d'un système en particulier.

Le système de la GSC a l'avantage d'objectiver le calcul de la compensation régionale sur la base des données de gestion des SISP et non d'un loyer théorique, comme le loyer de base. Il devrait permettre une plus grande maîtrise du subside régional.

De nouveau, c'est le paramétrage de ce système qui définira le montant du subside. Le système de compensation doit à la fois être objectif et garantir l'équilibre financier des SISP, pour permettre de réorienter ces subsides de fonctionnement vers des subsides en capital, c'est-à-dire des subsides à la rénovation, et réduire la contribution régionale.

Quant à savoir si le gouvernement entreprendra cette réforme et dans quel calendrier, j'attends de connaître les effets qu'elle pourrait avoir sur la santé financière des SISP. Même si notre objectif est de garantir un loyer social, juste et transparent, nous ne pouvons fragiliser l'équilibre financier des SISP.

M. Casier, concernant le mémorandum Fesocolab, j'en ai effectivement pris connaissance et je rencontrerai la fédération très prochainement.

M. Weytsman, vos questions étant plus précises, je vous demanderai dès lors de me les transmettre sous la forme d'une interpellation ou de questions écrites.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Het is een zoektocht naar een moeizaam evenwicht tussen de noden van de sociale huurders, die het almaar moeilijker krijgen in Brussel, en de betaalbaarheid van de gewestelijke solidariteits-toelage.*

Om het eufemistisch te stellen: het is nog niet erg duidelijk wat de gevolgen voor de OVM's en de huurders zullen zijn. U hebt het over wisselvallig-heid voor de huurders en sprak uw voorkeur uit voor een nieuwe financieringsmethode. Die zal echter hoe dan ook gevolgen hebben: over het algemeen zullen huurders meer moeten betalen als we willen streven naar een positieve impact voor de gewestelijke solidariteitsbijlage.

Ik begrijp natuurlijk dat u nu algemene informatie geeft en dat u de knopen pas doorhakt als alle gevolgen duidelijk zijn.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je vous remercie pour vos pistes assez détaillées en réponse aux recommandations et aux rapports.

Nous devons tous réaliser un délicat équilibre entre, d'une part, la réponse aux besoins des allocataires sociaux dans une société bruxelloise de plus en plus précarisée et, d'autre part, la nécessité d'assurer la soutenabilité budgétaire du système des ARS.

J'ai entendu le contenu des recommandations émises. Un certain brouillard quant aux options prises subsiste, même si on ne vous demande pas de prendre position aujourd'hui à leur encontre. Pour utiliser un euphémisme, tout cela n'est pas encore très clair tant en ce qui concerne les SISP que l'impact sur le locataire. Dans votre réponse à ma première question, vous parlez de variabilité pour le locataire. Par ailleurs, vous évoquez, dans une réponse à ma deuxième salve de questions, votre volonté d'opter pour un nouveau mode de financement. Cela aura forcément un impact sur le locataire : même si cela peut monter ou descendre, cela devrait globalement monter si l'on veut que le système ait un impact positif sur l'ARS.

Je comprends évidemment qu'à ce stade, vous nous fournissiez des données globales et de contenu par rapport aux recommandations émises et que les choix seront opérés ultérieurement lorsque l'impact sur les SISP et sur d'autres paramètres dont vous n'avez pas encore la maîtrise aura été évalué plus précisément.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Ik heb uw antwoord niet zo goed begrepen als mevrouw Maison, maar ik ben zeker niet de enige.*

(Vrolijkheid)

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Mme la secrétaire d'État, je crois avoir moins bien compris votre réponse que Mme Maison. Mais, rassurez-vous, il y a certainement une autre personne que moi qui n'a pas compris.

(Sourires)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Samen met mijn team probeer ik echt geen enkele vraag uit de weg te gaan.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Nous essayons vraiment, avec mon équipe, de répondre à chacune des questions qui me sont posées. Je n'élude aucune question.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Ik beweer ook niet dat u vragen uit de weg gaat.*

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Non, vous n'avez pas éludé.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- We verzetten hemel en aarde om alle vragen volledig te beantwoorden, al is het niet altijd eenvoudig om dat binnen de geijkte termijn te doen.*

(Rumoer)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Nous fournissons un travail énorme pour vous donner des réponses complètes. Mais vous pouvez comprendre qu'au niveau des délais, ce n'est pas toujours évident.

(Rumeurs)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Ik wilde gewoon zeggen dat uw uitleg erg technisch is en dat boekhouding niet mijn sterkste kant is. Kortom, ik hoor dat er grote bezorgdheid is over het financiële evenwicht van de OVM's. Ik deel die bezorgdheid.*

Ik vroeg of de huurprijzen zouden stijgen. Ik begrijp dat sommige huurders meer en andere huurders minder zouden betalen door het nieuwe systeem. Uiteindelijk is het de bedoeling om de kosten van de gewestelijke solidariteitsbijdrage niet de pan uit te laten swingen.

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Je voulais simplement dire que votre explication était très technique et que je n'ai pas la formation nécessaire en comptabilité. Pour conclure, j'ai entendu beaucoup de préoccupations sur l'équilibre financier des SISP, qui m'inquiète également.

J'avais demandé s'il y aurait une augmentation de loyer pour les locataires. D'après votre réponse, je comprends qu'il y aura des variations en interne, des gens vont voir leur loyer baisser, d'autres augmenter. L'objectif final est de maintenir l'ARS dans les limites de votre budget. Tous ces calculs savants ont pour but de garder cette dépense dans un carcan budgétaire qui nous permettrait à tous de pouvoir mener des politiques en la matière.

De heer Martin Casier (PS) *(in het Frans).- Dit is een technische, ingewikkelde aangelegenheid. De financiële gevolgen kunnen heel snel in de miljoenen lopen. Daarom kunnen we niet zonder een grondige analyse. De grote lijnen van uw antwoord stellen me gerust. U gaat te werk met een precieze, realistische methode.*

M. Martin Casier (PS).- Je vous remercie pour votre réponse, qui traduit bien la situation. Le sujet est technique et complexe. Il entraîne très rapidement des impacts financiers de plusieurs millions d'euros. Il convient donc d'analyser clairement la situation. Les lignes directrices exposées dans votre réponse me rassurent, tout comme la méthodologie précise et réaliste qui sera mise en œuvre. Nous allons donc dans la bonne direction. Je ne doute pas que l'ensemble du parlement et de votre administration se mobilisera pour que tout se déroule dans les meilleures conditions.

De heer David Weytsman (MR) *(in het Frans).- Ik zal u een schriftelijke vraag stellen om te achterhalen of u werk wilt maken van een eenvormige berekening van de huurlasten.*

- Het incident is gesloten.

M. David Weytsman (MR).- Je poserai ma question par écrit. Je voudrais savoir si vous comptez travailler sur une réforme visant une harmonisation du calcul des charges.

- L'incident est clos.

INTERPELLATIE VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende "de invoering van de veralgemeende huurtoelage".

INTERPELLATION DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "la mise en œuvre de l'allocation-loyer généralisée".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Uit recente studies blijkt dat gezinnen met een bescheiden inkomen het zeer moeilijk hebben om in het Brussels Gewest een betaalbare woning te vinden. Hoewel het gewest aanzienlijke budgetten uittrekt voor nieuwe openbare woningen, blijft het aanbod te klein om aan de vraag te voldoen. Die laatste is de voorbije vijftien jaar door de verarming van de Brusselse bevolking sterk gestegen: momenteel wachten meer dan 43.000 gezinnen op een sociale woning. De gemiddelde wachttijd wordt op negen jaar geschat.*

Ondertussen gaan die gezinnen op de privémarkt op zoek naar een woning, maar daar betalen ze een zeer hoge huurprijs. De overheid moet hen dan ook

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Une multitude d'études récentes montrent que les ménages ayant des revenus modestes éprouvent d'énormes difficultés à trouver un logement décent à un prix raisonnable en Région bruxelloise. Malgré les moyens budgétaires importants consacrés à la production de nouveaux logements publics, l'offre de logements sociaux ou à finalité sociale reste largement insuffisante et ne permet pas de répondre à la demande, laquelle s'est considérablement accrue au cours des quinze dernières années, en raison de la paupérisation de la population bruxelloise. Selon les dernières statistiques disponibles, plus de 43.000 ménages bruxellois sont actuellement inscrits sur les listes d'attente des sociétés immobilières de service public (SISP), si

ondersteunen. De vorige Brusselse regering wilde gezinnen die op een sociale woning wachten, ondersteunen door enerzijds de eigenaars van private huurwoningen te stimuleren om via een sociaal verhuurkantoor (SVK) te verhuren en anderzijds de huurders een huurtoelage toe te kennen.

DéFI pleit al jaren voor een huurtoelage. Dat is immers een snelle en doeltreffende oplossing voor het gebrek aan sociale woningen in Brussel. We moeten echter erkennen dat de eerste maatregelen om een huurtoelage toe te kennen, niet het verhoopte succes opleverden. Slechts enkele honderden gezinnen maakten er gebruik van.

Daarom vroeg DéFI tijdens de vorige regeerperiode dat de regering de huurtoelage grondig zou hervormen om ze aantrekkelijker te maken. De administratieve procedures moeten eenvoudiger worden en er moeten meer huurders recht krijgen op een huurtoelage. Tot onze grote tevredenheid gebeurde dat ook. Op 21 december 2018 keurde het Brussels Parlement de ordonnantie tot invoering van een huisvestingstoelage in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest goed.

Met die ordonnantie komt er een veralgemeende huurtoelage, die alle andere steunmaatregelen vervangt. Ze bedraagt 160 euro per maand per persoon ten laste, verhoogd met 20 euro voor tweeoudergezinnen en 40 euro voor eenouder-gezinnen.

De voorwaarden zijn versoepeld, zodat het aantal potentiële begunstigden sterk toeneemt. Wie een huurtoelage wil aanvragen, moet bij een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) op de wachtlijst staan en zijn inkomen mag niet hoger liggen dan het leefloon, wat ongeveer 11.000 euro per jaar bedraagt voor een alleenstaande zonder kinderen.

Daarnaast zijn er nog vijf andere categorieën begunstigden die een hoger inkomen mogen hebben. Het gaat om daklozen, slachtoffers van echtelijk of huiselijk geweld, personen met een handicap, kandidaat-huurders met minstens zes voorkeurrechten en personen die van een ongezonde of ongeschikte woning naar een geschikte woning verhuizen. Zij kunnen een huurtoelage aanvragen als ze een geschikte woning

bien que le délai d'attente moyen est aujourd'hui estimé à neuf ans.

Dans ce contexte, il nous apparaît indispensable d'apporter une aide spécifique à ces nombreuses familles qui, faute de se voir attribuer un logement public, n'ont d'autre alternative que de chercher une habitation sur le marché locatif privé où elles doivent s'acquitter de loyers particulièrement élevés absorbant une part substantielle de leurs revenus.

Sous la précédente législature, le gouvernement régional bruxellois s'est employé à aider les ménages en attente d'un logement social, d'une part, en tentant de "socialiser" une partie du secteur locatif privé par le biais des agences immobilières sociales (AIS), et d'autre part, en octroyant des allocations-loyer, à savoir des allocations destinées à couvrir une part des loyers versés par ces ménages à des bailleurs privés.

Depuis de nombreuses années, ma formation politique défend bec et ongles le dispositif de l'allocation-loyer, car celui-ci offre une solution concrète, rapide et efficace permettant de pallier partiellement la pénurie de logements publics à finalité sociale dans notre Région.

Force est toutefois de reconnaître que les premières moutures de l'allocation-loyer élaborées par l'ex-secrétaire d'État chargé du logement, M. Christos Doulkeridis, n'avaient pas rencontré le succès escompté, seules quelques centaines de ménages ayant pu en bénéficier. C'est pourquoi DéFI a plaidé, tout au long de la dernière législature, pour que le gouvernement procède à une refonte globale du dispositif afin de le rendre plus attractif, de simplifier les procédures administratives et d'augmenter le nombre de bénéficiaires potentiels. À notre grande satisfaction, la ministre du logement, Mme Céline Fremault, s'est attachée à entreprendre cette réforme ambitieuse en fin de législature, et malgré les réserves émises par certains partis, le Parlement bruxellois a adopté, à une large majorité, l'ordonnance du 21 décembre 2018 visant à établir une allocation de logement en Région de Bruxelles-Capitale.

Cette ordonnance instaure une véritable allocation-loyer généralisée, baptisée allocation de logement, qui vient se substituer aux différentes aides existantes. Son montant de base s'élève à 160 euros

huren tegen een huurprijs die aan de referentie-huurprijzen beantwoordt.

In het uitvoeringsbesluit van 23 mei 2019 staat beschreven hoe de inkomsten van het aanvragende gezin moeten worden berekend, wat een geschikte woning is, hoe de aanvraag moet worden ingediend en hoe de huurtoelage wordt uitbetaald. Er staat echter niet in wanneer de ordonnantie in werking treedt. De nieuwe regering zal die datum dus in een tweede uitvoeringsbesluit moeten vastleggen.

In de gewestelijke beleidsverklaring is opgenomen dat de regering erop zal toezien dat de veralgemeende huurtoelage wordt ingevoerd en de doelgroep zo goed mogelijk wordt bereikt.

Hebt u al een ontwerp van uitvoeringsbesluit met de datum waarop de ordonnantie in werking treedt? Zal dat nog voor eind 2019 gebeuren? Zo neen, waarom niet?

Hoeveel gezinnen komen naar schatting in aanmerking voor een huurtoelage? Volstaat het oorspronkelijk uitgetrokken jaarlijks bedrag van 12 miljoen euro? Bekijkt de regering of het mogelijk is om dat budget op te trekken? Klopt het dat de veralgemeende huurtoelage onder gesloten begrotingsenveloppe zal worden beheerd?

Nam u maatregelen om de administratieve lasten te verlichten en om de aanvraagprocedure te vereenvoudigen? Krijgt de dienst die de huurtoelagen moet toekennen extra personeel? Zo ja, zijn die aanwervingen al gestart?

par mois, majorés de 20 euros par personne à charge pour les familles biparentales et de 40 euros par personne à charge pour les familles monoparentales.

Comme l'a souligné Mme Fremault lors du débat parlementaire consacré à ce projet d'ordonnance, la réforme a pour principal objectif d'accroître sensiblement le nombre de bénéficiaires potentiels de l'allocation-loyer tout en assouplissant ses conditions d'octroi. L'ordonnance prévoit que pour pouvoir solliciter une allocation-loyer, le demandeur devra être inscrit sur la liste d'attente d'une SISP et qu'il devra disposer de revenus inférieurs ou égaux au revenu d'intégration sociale (RIS), soit un revenu annuel d'environ 11.000 euros pour un isolé sans enfant.

À cette première catégorie de ménages éligibles viennent s'ajouter cinq autres catégories de bénéficiaires dont les revenus pourront être supérieurs au RIS, pour autant qu'ils n'excèdent pas les plafonds de revenus fixés dans les conditions d'admission au logement social. Il s'agit des catégories suivantes : les personnes sans abri, les victimes de violences conjugales ou intrafamiliales, les personnes porteuses d'un handicap, les candidats locataires présentant au moins six titres de priorité et les personnes ayant déménagé d'un logement insalubre ou inadéquat vers un logement adéquat. Si le demandeur appartient à l'une de ces catégories, il pourra, en principe, obtenir une allocation-loyer à condition qu'il occupe un logement adéquat et que le loyer pratiqué respecte la grille indicative des loyers.

Le 23 mai 2019, le gouvernement a pris un arrêté portant exécution de l'ordonnance du 21 décembre 2018. Ce texte réglementaire décrit la façon dont doivent être calculés les revenus du ménage du demandeur, définit la notion de logement adéquat ainsi que les normes d'adéquation, apporte certaines précisions au sujet de l'introduction et de la complétude des demandes d'obtention de l'allocation-loyer, et décrit les modalités de paiement de l'allocation. En revanche, il ne fixe pas la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance. C'est donc au nouveau gouvernement régional qu'il appartient de prendre un second arrêté d'exécution en vue de fixer la date à laquelle la réforme de l'allocation-loyer pourra sortir ses effets.

Dans sa déclaration de politique régionale (DPR) présentée en juillet dernier, le nouvel exécutif bruxellois indique qu'il veillera à rendre pleinement opérationnelle l'allocation-loyer généralisée en tentant d'assurer une meilleure couverture des publics visés au travers d'une simplification des procédures et d'un allègement de la charge administrative.

Avez-vous déjà élaboré le projet d'arrêté d'exécution déterminant la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance ? Pouvez-vous nous confirmer que la nouvelle mouture de l'allocation-loyer entrera bien en vigueur avant la fin de l'année 2019 ? Si tel n'est pas le cas, pourriez-vous nous exposer les raisons qui ont conduit le gouvernement à reporter cette mise en œuvre ?

D'après les estimations réalisées par votre administration, combien de ménages bruxellois entrent-ils dans les conditions pour pouvoir introduire une demande d'allocation de logement ? L'enveloppe annuelle de 12 millions d'euros initialement prévue sera-t-elle suffisante pour satisfaire l'ensemble des demandes ? Le gouvernement a-t-il analysé, où va-t-il analyser, l'opportunité d'accroître les moyens disponibles ? Pouvez-vous nous confirmer que le dispositif de l'allocation-loyer généralisée devra être géré dans le cadre d'une enveloppe budgétaire fermée ?

Avez-vous déjà pris des mesures en vue d'alléger la charge administrative et de simplifier la procédure de demande d'obtention de l'allocation-loyer, comme le gouvernement s'y est engagé dans la DPR ? Avez-vous décidé de renforcer les effectifs de la direction des allocations-loyer et des logements inoccupés, qui sera chargée de gérer le dispositif de l'allocation-loyer généralisée ? Dans l'affirmative, les procédures de recrutement ont-elles déjà été entamées ?

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- De heer Lemaire nam in 2002 het initiatief voor de eerste resolutie of ordonnantie over de huurtoelage.*

In 2004 vroeg het cdH, dat aan de meerderheidsonderhandelingen deelnam, om op zijn minst een proefproject in het regerings-programma op te nemen. Wij zijn tijdens de vorige legislatuur voor die huurtoelage blijven pleiten,

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Mme Maison a rappelé le contexte dans lequel l'allocation-loyer a vu le jour. C'est Michel Lemaire qui fut à l'initiative, avec d'autres, de la première résolution ou ordonnance sur ce thème en 2002, si ma mémoire est bonne.

En 2004, le cdH qui participait aux négociations de majorité avait demandé que figure dans le programme de gouvernement au moins une

maar het heeft heel wat voeten in aarde gehad voor die er is gekomen.

De teksten werd aan het einde van de vorige legislatuur goedgekeurd. Brussel Huisvesting werkt sinds 2018 aan een nieuw software-programma om de administratieve rompslomp rond de veralgemeende huurtoelage zo veel mogelijk te beperken, zowel voor de huurders als voor de administratie.

Voor de cdH-fractie is het belangrijk dat de veralgemeende huurtoelage zo snel mogelijk wordt ingevoerd gelet op de huisvestingscrisis in Brussel. Wanneer zal het mechanisme in werking treden? Is er een besluit in de maak? Is het al in eerste lezing goedgekeurd?

In het regeerakkoord wordt een betere dekking van de doelgroepen aangekondigd. Wat bedoelt u daar precies mee? Door de huurtoelage te ver-algemenen, is het aantal potentiële begunstigden al sterk gestegen.

Mevrouw Maison verwijst naar de begrotings-enveloppe van 12 miljoen euro. Dat bedrag lijkt onvoldoende. U hebt de huurtoelage uitgebreid en u wilt een betere dekking, maar hebt u genoeg armslag binnen de regering om die 12 miljoen euro daadwerkelijk te krijgen?

Tot slot verontrust het ons dat heel wat personen, onder wie uw huidige partners en leden van uw fractie, de huurtoelage ondergeschikt hebben gemaakt aan de huurbescherming.

Ik zal de vooruitgang in dit dossier van nabij volgen.

expérimentation d'une telle allocation. Nous avons réitéré notre attachement à cette allocation sous la dernière majorité.

L'allocation-loyer a péniblement vu le jour. De nombreux partis, y compris de la majorité, étaient très sceptiques sur l'instauration d'une telle allocation. Nous l'avons donc obtenue de longue lutte et voudrions voir sa concrétisation. C'est la raison pour laquelle certains commissaires ne veulent pas faire marche arrière.

Mme Maison l'a évoqué auprès de M. Maron lors de la dernière séance plénière, si l'on avait voulu saboter cette allocation, on ne s'y serait pas pris autrement : 30 personnes seulement rentraient dans les conditions qui ont dû être revues. Vos prédécesseurs avaient instauré cette disposition sans grande volonté politique d'aboutir. C'est pourquoi nous insisterons sur ce sujet et que je reviendrai souvent avec des questions.

Les textes d'ordonnance et réglementaires ont été adoptés à la fin de la précédente législature. Bruxelles Logement travaille, depuis le début de l'année 2018, à la mise en place d'un tout nouveau logiciel pour permettre le traitement et faciliter la nouvelle allocation-loyer généralisée. L'objectif de la réforme est, en effet, de simplifier la vie et les démarches tant des administrés que de l'administration à ce sujet.

Le groupe cdH et moi-même, par conviction et par loyauté à Michel Lemaire, mon ami fidèle et coach, sommes persuadés de la nécessité de faire entrer en vigueur au plus vite l'allocation-loyer généralisée, vu la crise du logement actuelle en Région bruxelloise.

Quand ce mécanisme entrera-t-il en vigueur, selon vous ? L'arrêté est-il en préparation ? A-t-il déjà été soumis ou adopté en première lecture ?

La déclaration de politique régionale (DPR) parle d'assurer une meilleure couverture du public visé. Mon groupe se demande ce que vous entendez par là, vu que l'allocation-loyer généralisée étendait déjà considérablement le nombre de bénéficiaires potentiels. La DPR semble dire que des publics ont été oubliés et doivent y être ajoutés.

Mme Maison évoque l'enveloppe des 12 millions d'euros. Pour ceux qui ont une bonne mémoire parmi les anciens commissaires, le chiffre des 12 millions d'euros consacrés à l'allocation-loyer généralisée en avait déjà fait tiquer beaucoup. En effet, cette somme ne semblait pas suffisante pour assurer à tous de pouvoir bénéficier de cette nouvelle disposition.

Si vous souhaitez une meilleure couverture, comme le propose la DPR, peut-on en déduire que vous serez entendue par vos collègues pour augmenter les budgets qui seront consacrés à ce mécanisme, sachant que Bruxelles ne déborde pas de moyens et que les trajectoires budgétaires sont ce qu'elles sont ?

Quand le mécanisme sera-t-il mis en route ? Vous voulez l'élargir, mais aurez-vous suffisamment les coudées franches, au sein de ce gouvernement, pour que les 12 millions d'euros, que certains parmi nous estimaient déjà insuffisants, vous soient réellement garantis ?

Enfin, on connaît les circonstances dans lesquelles certains, dont vos partenaires actuels et des membres de votre groupe, ont subordonné la création de cette allocation-loyer à un contrôle des loyers. C'est pour nous une inquiétude.

Mme la ministre, je vous annonce d'ores et déjà que le progrès de ce dossier est mon objectif de la législature. Je le suivrai de près.

Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).- De Open Vld-fractie heeft de ordonnantie over de huisvestingstoelage tijdens de vorige regeerperiode ten volle gesteund. De veralgemeende huurtoelage moet de private huurmarkt in Brussel toegankelijk houden voor de meest kwetsbare personen en moet vooral gezien worden als een aanvulling op de maatregelen inzake sociale huisvesting. Ik ben dan ook benieuwd naar de inwerkingtreding van de maatregel en de praktische uitvoering van de ordonnantie. Ik sluit mij aan bij de vragen van mevrouw Maison.

We moeten vooral voorkomen dat de maatregel met te veel administratieve rompslomp gepaard gaat of dat de budgetten worden overschreden. De ordonnantie geeft ons gelukkig de mogelijkheid om alle maatregelen inzake sociale huisvesting te

Mme Carla Dejonghe (Open Vld) *(en néerlandais).- Le groupe Open Vld a pleinement soutenu l'ordonnance sur l'allocation-loyer durant la précédente législature. L'allocation-loyer généralisée vise à garantir l'accessibilité au marché locatif privé à Bruxelles aux personnes les plus vulnérables et doit avant tout être considérée comme un complément aux mesures en faveur du logement social.*

Nous devons particulièrement veiller à ce que la mesure n'entraîne pas une surcharge administrative ou un dépassement budgétaire. L'ordonnance nous permet heureusement d'évaluer tous ces aspects.

evalueren, met inbegrip van de budgettaire aspecten.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- De inspanningen die het gewest al vele jaren levert om woningen te bouwen, zijn onvoldoende. We moeten de huisvestingscrisis op verschillende manieren aanpakken. Zo zijn er bijvoorbeeld de privéhuurwoningen die de sociale verhuurkantoren (SVK's) beheren, maar ook andere maatregelen, waaronder de huurtoelage, die huurders de kans geeft om tegen een haalbare prijs te wonen.*

De PS-fractie was niet de grootste voorstander van een huurtoelage voor de privéhuurmarkt.

(Opmerkingen)

Om perverse neveneffecten te vermijden, hebben we er in het vorige meerderheidsakkoord over gewaakt dat de huurtoelage alleen mogelijk is als de huurprijzen omkaderd worden.

Het proefproject van de heer Doulkeridis was destijds een flop, omdat er te weinig informatie en begeleiding was. De PS heeft een aantal wijzigingen voorgesteld om de regeling praktischer te maken. Zo zal een huisbezoek niet meer verplicht zijn voor het toekennen van de toelage, wat een goede zaak is.

Al die bijkomende maatregelen zijn belangrijk, maar de prioriteit blijft natuurlijk de bouw van sociale woningen.

Er is heel wat communicatie en begeleiding nodig om de rechthebbenden ertoe aan te sporen een toelage aan te vragen. De OCMW's en de vzw's spelen daarbij een belangrijke rol. Hebt u met hen al contact gehad? Welke maatregelen zijn er genomen?

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Tout le monde ici s'accorde sur le fait que les efforts fournis depuis de longues années par la Région pour construire du logement restent largement insuffisants. La réponse à la crise du logement doit être multiple. Nous avons, par exemple, besoin du parc locatif privé géré par les agences immobilières sociales (AIS) et d'autres outils. Parmi ceux-ci, l'allocation-loyer, qui permet à ses bénéficiaires de se loger à un tarif plus abordable.

Le groupe PS n'était pas le plus grand défenseur de l'allocation-loyer dans le parc locatif privé.

(Remarques)

Les arguments à ce sujet sont toujours valables aujourd'hui, notamment en raison des effets pervers qu'une telle mesure pouvait engendrer. Nous avions besoin d'une garantie et avons donc veillé, dans l'accord de majorité précédent, à ce que l'allocation-loyer soit liée à un encadrement des loyers via l'établissement d'une grille.

Le projet pilote de M. Doulkeridis, à l'époque, fut un échec, en raison notamment d'un manque d'information et d'accompagnement. Lors des débats parlementaires, le groupe PS, soutenu par la majorité, a souhaité rendre le texte plus praticable en déposant une série d'amendements. Le principal portait sur la suppression de l'obligation de visite du bien pour l'octroi de l'aide, qui pouvait réellement entraver la bonne mise en œuvre de ce mécanisme. Je me réjouis de cette modification.

Cependant, même si ces mesures complémentaires sont importantes, la priorité doit demeurer la construction de logements sociaux.

Un important travail de communication et d'accompagnement doit être mené pour amener les bénéficiaires à faire leur demande. Les CPAS et les asbl du secteur ont un rôle majeur à jouer. Des contacts ont-ils déjà été pris à ce sujet ? Qu'a-t-il été mis en place pour garantir un accompagnement aux bénéficiaires ?

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- De huurprijzen in Brussel zijn zo hoog dat heel wat mensen die niet kunnen betalen. Iedereen is het erover eens dat we aan dit ernstige probleem iets moeten doen.

De kern van het probleem is dat de vraag veel groter is dan het aanbod. Het is dus logisch dat de overheid inzet op het bouwen van meer woningen. Een andere optie is om huisvesting betaalbaarder te maken door de mensen financieel te helpen en ze een premie te geven. Het risico met premies is evenwel dat die ongewenste effecten kunnen creëren. Kijk maar naar de woonbonus. Die wordt nu overal afgevoerd omdat die de prijzen de hoogte heeft ingejaagd. Het zijn vooral de banken die veel geld aan die maatregel hebben verdiend.

We moeten dus opletten dat we niet dezelfde fouten maken. Hoe groter de groep is die een premie krijgt, hoe groter het risico is dat de prijzen effectief stijgen, met als ongewenst effect dat diegenen zonder premie het nog moeilijker krijgen om de huurprijs te betalen. Om dat te vermijden, moeten we de huurprijzen omkaderen en een paritaire commissie oprichten die toeziet op de naleving van de referentieprijzen.

Volgens Groen heeft de vorige regering een eerste, maar wel onvolledige stap in de richting van een huurtoelage gezet. Het project werd op het einde van de regeerperiode goedgekeurd, maar daaraan werden lang niet voldoende middelen gekoppeld. Bovendien bevatte het project geen maatregelen om ongewenste effecten te vermijden. Ik ben dan ook heel tevreden dat de huidige regering daar wel aandacht voor heeft.

Zult u de financiële middelen voor de huurpremies verhogen? Zal er een paritaire commissie komen om de huurprijzen te omkaderen? Wanneer? We zijn voorstanders van huurpremies, maar met de nodige omkadering. Om ongewenste effecten te voorkomen moeten die twee zaken hand in hand gaan en moet de timing van beide goed afgestemd worden. We willen enkel het gewenste effect, namelijk betaalbare huurprijzen voor iedereen.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).- Les loyers bruxellois sont inabordables pour de nombreuses personnes.*

Le cœur du problème est que la demande excède de loin l'offre. Il est donc logique que le gouvernement se concentre sur la construction d'un plus grand nombre de logements. Une autre option consiste à rendre le logement plus abordable en octroyant une prime, avec le risque de créer des effets indésirables, comme ce fut le cas avec le bonus logement.

Pour éviter cela, nous devons encadrer les loyers et créer une commission paritaire, chargée de surveiller le respect des prix de référence.

Le gouvernement précédent a fait un premier pas, quoique incomplet, en adoptant le projet d'allocation-loyer, mais il n'a prévu ni les moyens suffisants, ni les mesures susceptibles de contrer les effets indésirables. Je suis donc très heureux que le gouvernement actuel y prête attention.

Allez-vous augmenter les moyens financiers pour les primes locatives ? Y aura-t-il une commission partiaire d'encadrement des loyers ? Quand sera-t-elle constituée ? Afin de prévenir les effets indésirables, les deux mesures doivent aller de pair, en suivant un calendrier concerté.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).- De begrotingsenveloppe optrekken van 10 naar 12 miljoen euro, dat moest de in 2018 aangekondigde hervorming van de huurtoelage*

Mme Françoise De Smedt (PTB).- J'aimerais revenir sur la réforme de l'allocation-loyer annoncée en 2018. L'enveloppe budgétaire devait, en effet, passer de 10 à 12 millions d'euros.

opleveren. De vorige minister van Huisvesting zei destijds dat dat drie- tot vijfduizend mensen ten goede zou komen. Klopt dat? Het lijkt weinig in het licht van de 43.000 gezinnen die op een huurwoning wachten.

Kunt u de ongewenste effecten van de huurtoelage toelichten? De toelage draagt bij tot de stijging van de huurprijzen op de private markt. Hebt u daar rekening mee gehouden bij de veralgemening van de huurtoelage? Hoe zorgt u ervoor dat de huurtoelage niet alleen samenhangt met een indicatieve tabel van de huurprijzen? In het laatste geval kunnen we de eigenaar immers niet dwingen om de huurprijs te verlagen.

L'ancienne ministre du logement avait annoncé à l'époque que cela concernerait trois à cinq mille personnes. Pourriez-vous confirmer ces chiffres ? Ont-ils changé ? Cela paraît peu au regard des 43.000 familles en attente d'un logement social et cela ne résoudra certainement pas leurs problèmes.

Pourriez-vous nous parler des effets pervers de l'allocation-loyer ? Celle-ci participe, en effet, à l'augmentation des loyers sur le marché privé. Ils ont, d'ailleurs, encore augmenté à la fin de 2018. Avez-vous tenu compte de ce paramètre dans la mise en place de l'allocation-loyer généralisée ? Dans l'affirmative, comment veillerez-vous à ce que l'encadrement des loyers soit effectif et non pas seulement lié à une grille des loyers indicative ? En effet, dans ce dernier cas de figure, nous ne pourrions pas obliger le propriétaire à baisser le loyer.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) *(in het Frans).- Ik wil niet dat men de spot drijft met de standpunten van mijn fractie. Wij zijn ons ervan bewust dat mensen met een laag inkomen - en dat zijn er heel wat in Brussel -, moeite hebben om de huurprijs te betalen. We moeten dus nadenken over de beste manier om hen te helpen.*

Er zijn verschillende opties: de bouw van sociale woningen, de beteugeling van de huurprijzen en de huurtoelage. Tijdens de voorbije legislatuur hebben wij voor de huurtoelage geopteerd, die een interessante oplossing kan zijn, voor zover die niet tot een stijging van de huurprijzen lijdt.

In het oorspronkelijke mechanisme kwamen enkel huurders die een huurprijs betaalden die overeenkwam met de huurprijstabellen in aanmerking voor een huurtoelage, waardoor huurders die een te hoge huurprijs betaalden, uit de boot vielen. We moeten dus rekening houden met dat aspect. Bovendien wilt u de doelgroep uitbreiden, maar zonder het budget te verhogen. Hoe zult u die krachttoer voor elkaar krijgen?

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Je ne voudrais pas qu'on caricature les positions de mon groupe. S'il y a une chose dont nous sommes conscients, c'est bien que le niveau des loyers présente actuellement une série de difficultés pour toutes les personnes ne disposant que de petits revenus, et elles sont nombreuses en Région bruxelloise. Dans la limite des moyens dont nous disposons, il faut réfléchir à la politique la plus efficace pour venir en aide à ces personnes qui souffrent de l'augmentation des loyers.

Différents outils s'offrent à nous pour ce faire : la construction de logements sociaux, la régulation des loyers et l'allocation-loyer. Lors de la dernière législature, nous n'avions pu nous mettre d'accord que sur l'outil de l'allocation-loyer, qui présente un intérêt dans l'attente de solutions plus structurelles, à condition qu"il ne s'accompagne pas de hausses des loyers.

Les mécanismes envisagés à l'époque ne bénéficiaient qu'aux locataires qui payaient des loyers correspondant aux grilles, mais ils ne donnaient aucun outil aux locataires pour leur permettre de faire baisser les loyers abusifs. De pauvres victimes de loyers abusifs se voyaient privées du droit à l'allocation-loyer.

La réflexion qui doit être menée aujourd'hui doit également tenir compte de cet aspect, sans oublier

que le public a été élargi dans le carcan d'une enveloppe budgétaire restreinte. Comment réaliser ce tour de magie consistant à toucher un plus grand nombre sans agrandir l'enveloppe ?

Voilà les réflexions entamée lors de la législature passée. Le gouvernement se trouve face à un défi : il doit répondre à ces multiples contraintes tout en tentant d'améliorer la situation d'un maximum de gens sans exacerber leur frustration.

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a) *(in het Frans).- Uw bevoegdheden zijn niet de gemakkelijkste. Ik hoop dat we over twee jaar vooruitgang zien in. Ik heb daarvoor het volste vertrouwen in u. De regering is bereid middelen vrij te maken en oplossingen te zoeken, maar het gaat allemaal niet snel genoeg. Collega Mampaka verwees naar 2002 en 2004. Het heeft dus meer dan vijftien jaar geduurd voor er een veralgemeende huurtoelage kwam.*

Dat valt niet uit te leggen aan mensen die op zoek zijn naar een woning met minstens drie slaapkamers en die genoodzaakt zijn te huren op de dure privémarkt. De huurprijs van een appartement met drie slaapkamers bedraagt 1.000 tot 1.200 euro!

Wie vandaag een herhuisvestings- of huurtoelage aanvraagt, moet soms negen maanden wachten op een antwoord. Dat is een echte ramp. Denkt u dat een huurder of een eigenaar zo lang kan wachten?

Bent u van plan om meer personeel in te zetten?

(verder in het Nederlands)

Mijnheer Verstraete, u hebt gelijk: de omkadering van de huurprijzen is belangrijk. Zoals mevrouw De Smedt net zei: overal zijn de huurprijzen gestegen en ondertussen is er nog steeds geen huurtoelage. Er is dan ook dringend een oplossing nodig voor wie de huur moeilijk kan betalen.

(verder in het Frans)

Een huurder vraagt zich niet af of zijn huiseigenaar weet dat hij een toelage heeft ontvangen. Hij hoeft dat trouwens niet te weten.

M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a).- Tout d'abord, Mme la ministre, le portefeuille qui vous a été confié n'est pas facile. Il faut veiller à ne pas vous faire de faux procès. Vous venez d'endosser ces compétences. J'espère que d'ici deux ans - il faut en effet pouvoir disposer d'un délai raisonnable pour obtenir des résultats, aussi petits soient-ils - des avancées auront été réalisées. Je vous fais entièrement confiance en ce sens. Je perçois la volonté dans le chef du gouvernement d'apporter des moyens et des solutions. Mais le problème qui se pose est que cela ne va pas assez vite. M. Mampaka a rappelé quelques dates, celles de 2002 et de 2004. On parle de dix-sept ans, de quinze ans durant lesquels on a dû attendre une allocation dite généralisée.

C'est un délai énorme, qu'il nous est difficile d'expliquer à ceux et celles qui recherchent aujourd'hui un logement de trois ou quatre chambres et qui se voient contraints d'aller sur le marché privé où les loyers sont inabordables. Je l'ai encore vérifié tout à l'heure : pour un appartement de trois chambres, il faut compter au minimum entre 1.000 et 1.200 euros !

Il faudra être créatif, c'est une certitude. Toutefois, ce qui m'interpelle aujourd'hui - je rejoins Mme Maison à ce sujet - ce sont les délais. Aujourd'hui, lorsque quelqu'un fait une demande d'allocation de relogement (ADIL), entre le moment où il dépose sa demande et celui où il reçoit une réponse, il s'écoule six, voire huit à neuf mois. Il s'agit de dossiers que je gère personnellement et, je puis vous assurer que c'est une vraie catastrophe. Aujourd'hui, si quelqu'un souhaite trouver un logement qui coûte un peu plus cher, il ignore à quel moment il obtiendra une réponse. Pensez-vous qu'il puisse se permettre d'attendre six mois ou que le propriétaire attendra

We zouden kunnen debatteren over het bedrag van de toelage en de te hoge huurprijzen, maar er moet in ieder geval een oplossing komen.

We willen dat u erkent dat de werkzaamheden te lang duren, dat er geen schot zit in de openbare aanbestedingen, dat er in Brussel 20.000 woningen leegstaan enzovoort.

Niemand heeft een mirakeloplossing. De PTB kan dat misschien beweren, omdat ze nog nooit in de regering heeft gezeten. Meerderheid en oppositie moeten echter samenwerken om tot oplossingen te komen.

U moet een marshallplan uitwerken. We steunen u daarbij, maar na een of twee jaar willen we vernemen hoeveel vooruitgang er geboekt is.

six mois, le temps que cette personne bénéficie d'une ADIL ou d'une allocation-loyer ?

Va-t-on dès lors renforcer cette cellule et s'attaquer à ce problème ?

(poursuivant en néerlandais)

Les loyers ont augmenté partout et il n'y a toujours pas d'allocation-loyer. Une solution s'impose d'urgence.

(poursuivant en français)

Les gens ne se demandent pas si leur propriétaire sait qu'ils ont obtenu une prime. Le propriétaire n'a d'ailleurs pas à le savoir. Cette prime doit aller directement dans la poche des gens.

Nous pourrions envisager un débat sur le montant de la prime et les loyers trop élevés, mais il faut en tout cas trouver une solution.

Ce que nous demandons aujourd'hui, c'est de faire le constat des travaux qui s'éternisent, des marchés publics qui n'avancent pas, des 20.000 logements inoccupés à Bruxelles, etc.

Au bout du compte, les gens veulent des solutions à leurs problèmes.

Cela n'a malheureusement pas fonctionné, que nous fassions partie de la majorité ou de l'opposition. Personne parmi nous ne peut aujourd'hui prétendre qu'il détient la solution miracle. Seul le PTB n'a pas encore fait partie d'une majorité et peut éventuellement l'affirmer. Ce qui m'intéresse, ce n'est pas le rapport entre la majorité et l'opposition, mais que quelqu'un propose des solutions qui puissent faire avancer les choses.

Mme la secrétaire d'État, vous devez faire abstraction de tout ce qu'on vous dit. Quand vous répondez à nos questions, faites votre travail, essayez d'avoir un plan Marshall, avancez et faites ce que vous pouvez. De notre côté, nous vous apporterons notre soutien, aussi petits que nous soyons. D'ici un an ou deux, nous reviendrons vous interroger pour connaître l'état d'avancement du dossier.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Met de huurtoelage kunnen we heel wat mensen steunen voor wie de huur een grote hap uit het budget betekent.*

Mijnheer Ahidar, de komende weken leg ik een noodplan voor de sociale huisvesting voor aan de regering. Daarin wordt een oplossing voorgesteld voor 15.000 gezinnen.

Mijnheer Ouriaghli, de bouw van sociale woningen blijft de prioriteit, maar we moeten ook andere oplossingen in stelling brengen, zoals de veralgemeende huurtoelage.

In het regeerakkoord staat dat de regering die huurtoelage helemaal operationeel zal maken en ervoor zal zorgen dat ze de doelgroep beter bereikt door de procedures te vereenvoudigen. De zware administratieve last die met de aanvraag van een huurtoelage gepaard gaat, vormt voor veel gezinnen immers een belemmering.

De ordonnantie van 21 december 2018, die de huurtoelage invoert, en het uitvoeringsbesluit van 23 mei 2019 zijn nog niet in werking getreden.

De veralgemeende huurtoelage vervangt verschillende toelages. We moeten de rechten vrijwaren van de begunstigden van de toelages die afgeschaft worden. Daar is een complex informaticaprogramma voor nodig. Zolang dat ontbreekt, kan de veralgemeende huurtoelage niet ingevoerd worden.

De ordonnantie en het uitvoeringsbesluit moeten enigszins gewijzigd worden om ervoor te zorgen dat de doelgroep beter bereikt wordt en dat de administratieve last beperkt wordt. Mijn kabinet werkt daarvoor samen met de administratie. De veralgemeende huurtoelage zal dus niet van kracht worden voor 2020.

Over de budgettaire aspecten zal ik het hebben tijdens de begrotingsbesprekingen die de komende weken plaatsvinden. Over een versterking van de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen is er nog niets beslist.

Mijnheer Verstraete, over de oprichting van een paritaire commissie werd twee weken geleden in deze commissie stevig gedebatteerd met de heer Mampaka Mankamba. Ik verwijs dan ook naar het

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Comme chacun ici présent, sachez que je défends le dispositif de l'allocation-loyer, qui permet d'octroyer une aide à de nombreuses personnes pour qui le loyer représente une lourde charge dans le budget.

M. Ahidar, je puis vous confirmer qu'un plan d'urgence pour la politique du logement social sera déposé sur la table du gouvernement dans les prochaines semaines. Une solution concrète sera, par ce biais, proposée à 15.000 ménages bruxellois.

Je rejoins également M. Ouriaghli lorsqu'il insiste sur le caractère primordial de la construction de logements sociaux. Mais il nous faudra aller plus loin encore en imaginant d'autres solutions et en activant d'autres leviers, notamment celui de l'allocation-loyer généralisée.

Je partage donc les points de vue défendus par MM. Ahidar et Ouriaghli ainsi que par toutes les personnes présentes qui m'ont interpellée à ce sujet. Ce dossier constituera, pour le gouvernement, une priorité et l'allocation-loyer fera partie de la solution concrète qui sera proposée à ces ménages.

Comme l'ont rappelé certains parmi vous, l'accord de gouvernement stipule : "Le gouvernement veillera à rendre pleinement opérationnelle l'allocation-loyer en veillant à une meilleure couverture des publics visés au travers d'une simplification des procédures et d'un allègement de la charge administrative".

De fait, le problème réside aujourd'hui dans l'extrême lourdeur administrative qui barre l'accès de nombreuses familles à cette allocation. La volonté politique relative à cet égard est claire : elle prévoit une opérationnalité pleine et entière, une meilleure couverture des publics visés et une simplification de la procédure d'octroi.

Le régime de l'allocation de logement mis en place par l'ordonnance du 21 décembre 2018 visant à établir une allocation de logement en Région de Bruxelles-Capitale et l'arrêté du 23 mai 2019 l'exécutant ne sont pas encore entrés en vigueur.

La réforme de l'allocation généralisée est complexe au regard des mesures transitoires. À ce jour, comme vous l'avez dit, l'allocation de logement ou l'allocation généralisée se substitue à plusieurs

verslag van die vergadering. De regering is alvast van plan een paritaire commissie op te richten.

In hetzelfde verslag vindt u ook een antwoord op uw vraag over de referentieprijzen.

allocations existantes. Il faut donc veiller à sauvegarder les droits des bénéficiaires des systèmes d'allocation abrogés par l'ordonnance. C'est d'ailleurs ce que prévoit l'article 6 de l'ordonnance de 2018 et c'est également ce qui justifie la nécessité d'un outil informatique complexe. L'absence de celui-ci représente un obstacle majeur dans la mise en œuvre de l'allocation, obstacle qui a d'ailleurs été souligné lors des débats parlementaires précédant l'adoption de l'ordonnance sous la précédente législature. Tout le monde s'accordait à le reconnaître.

Parallèlement à ce premier obstacle, il conviendra d'apporter certaines modifications à l'ordonnance, ainsi qu'à l'arrêté adopté en 2018, notamment en vue de garantir une meilleure couverture des publics visés, le raccourcissement des délais d'octroi et un allègement de la charge administrative pour les demandeurs, conformément à l'accord de majorité de juillet 2019.

Mon cabinet planche donc actuellement avec l'administration sur une modification de ce régime en vue de remplir ces objectifs. Pour les motifs que je viens d'énoncer, le régime de l'allocation logement n'entrera pas en vigueur avant 2020.

Je répondrai à vos questions d'ordre budgétaire dans le cadre des discussions budgétaires qui vont se dérouler dans les semaines à venir.

Concernant le renforcement des équipes de la direction allocations-loyer et logements inoccupés, aucune décision n'a été prise à ce stade.

M. Verstraete, la création d'une commission paritaire a fait l'objet de longs débats avec M. Mampaka Mankamba en commission, il y a deux semaines et je le renvoie, dès lors, à nos échanges. Pour rappel, nous avançons vers la mise sur pied d'un tel organe, qui n'avait pas vu le jour sous la précédente législature. Le gouvernement a néanmoins l'intention d'aboutir.

Concernant la grille de référence, j'avais également répondu à ces questions dans le cadre des mêmes discussions, auxquelles je vous renvoie également.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Ik ben verheugd dat u het aantal begunstigden wilt uitbreiden en de procedures wilt vereenvoudigen.*

Waar ik het moeilijker mee heb, is dat u de ordonnantie wilt wijzigen, want dat vertraagt de invoering van de toelage met een jaar. We moeten zo snel mogelijk een oplossing bieden aan de 43.000 gezinnen die op de wachtlijst voor een sociale woning staan en een te groot deel van hun inkomen aan huisvesting besteden.

Ik betreur ook dat u het personeel niet zult versterken, vooral omdat het beperkte succes van de maatregel te wijten is aan de ingewikkelde procedures.

Ik zie de politieke wil om de huurtoelage in te voeren, maar de verlenging van de termijn verontrust mijn fractie.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Mon groupe se réjouit de votre volonté d'assurer une meilleure couverture et de simplifier les procédures.

En revanche, la perspective d'une modification de l'ordonnance me préoccupe, car elle implique un nouveau délai d'un an. Or, à l'instar de M. Ouriaghli et de M. Ahidar, je pense qu'il est impératif d'offrir une solution à ces 43.000 ménages, qui sont parfois sur liste d'attente depuis 9 ans ou vivent dans des logements proches de l'insalubrité. Et cette allocation-loyer, en plus du système des AIS, est une opportunité pour toutes ces personnes qui consacrent une trop grande part de leurs revenus à leur logement.

L'absence de renforcement des effectifs m'inquiète également, sachant que la complexité des procédures est responsable du succès limité du dispositif.

En résumé, je me félicite de votre volonté politique d'aboutir, mais l'allongement du délai inquiète mon groupe.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Uit uw antwoord blijkt dat u niet wilt doorgaan op de ingeslagen weg. Debatteren doet er weinig toe, het zijn de resultaten die tellen. Zoals al eerder werd gezegd: de huurprijzen stijgen en de veralgemeende huurtoelage werkt niet.*

Tijdens deze vergadering werden er stommiteiten uitgekraamd. Zo zouden de huurprijzen stijgen door de neveneffecten van de huurtoelage. Voor de PS was de huurtoelage alleen mogelijk als die gekoppeld werd aan de referentiehuurprijzen. Sommigen willen die zelfs opleggen.

Ik was verrast toen u zei dat u een aanpassing van de ordonnantie overweegt. Wij steunen u.

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Mme la ministre, votre réponse témoigne de votre volonté de ne pas poursuivre quelque chose qui a déjà été entrepris. Je remercie M. Fouad Ahidar pour sa méthode tranchée qui permet d'entrer dans le vif du sujet. Peu importe les discussions, nous voulons juste voir des résultats. On l'a dit : les loyers augmentent, alors que l'allocation-loyer généralisée n'est pas effective.

Des âneries ont été proférées au cours de cette réunion de commission. Les loyers allaient augmenter par des effets d'aubaine si l'allocation-loyer était mise en œuvre... Certains collègues ont fait référence à la grille indicative des loyers. Il s'agit d'une véritable référence et on peut même dire d'avancée du gouvernement précédent, qui avait pris toutes ses garanties. M. Ouriaghli a rappelé que cette grille de référence était la condition sine qua non à l'acceptation de l'allocation-loyer par le PS. Certains voulaient même la rendre contraignante ou obligatoire, et je ne parle pas du contrôle des loyers !

Mme la ministre, j'ai été surpris de vous entendre parler d'une éventuelle modification de l'ordonnance. Nous vous soutenons...

De voorzitter.- U hebt slechts één minuut voor uw repliek.

M. le président.- Vous n'avez droit qu'à une réplique d'une minute.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).- Onze steun hebt u. Dat hoort bij constructief oppositie voeren. Waarom start u niet met wat al werd goedgekeurd? Bijsturen kan achteraf nog.*

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Nous vous soutenons. C'est aussi le rôle d'une opposition constructive. Pourquoi ne pas mettre en route ce qui a déjà été approuvé par tous, sans discussion ? Dans un second temps, nous pourrions envisager d'élargir la base. Passez à l'action sans plus tarder, avec les moyens dont vous disposez. Vous verrez ensuite si l'ordonnance peut ou non être modifiée.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).- Om de huisvestingscrisis het hoofd te bieden, moeten we zo veel mogelijk openbare woningen creëren, niet alleen sociale woningen, en de andere instrumenten verder ontwikkelen. We rekenen op u, mevrouw de staatssecretaris, en zullen u steunen.*

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Le citoyen Mampaka "ressent" la volonté de la secrétaire d'État. Je vais plus loin : je suis convaincu qu'elle va œuvrer dans le bon sens.

J'ai en effet dit que, pour répondre à la crise du logement, il fallait produire un maximum de logements publics, pas uniquement sociaux. Il y a, en outre, tous les outils dont nous avons parlé. Il faut poursuivre l'action entamée et ensuite, travailler. Nous comptons sur vous, nous vous épaulerons, et la plupart des collègues ici présents vous font confiance.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).- Ik ben niet gerustgesteld.*

Mijnheer Ahidar, u zegt dat de PTB geen constructieve voorstellen doet, maar wij pleiten sinds jaar en dag voor vaste huurprijzen.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Je ne suis pas rassurée. M. Ahidar, vous dites que le PTB n'avance pas de propositions constructives. Or, depuis longtemps, nous plaidons pour un encadrement contraignant des loyers.

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a) *(in het Frans).- Ik heb eigenlijk net het tegenovergestelde gezegd.*

M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a).- En réalité, j'ai dit le contraire.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).- Vaste huurprijzen zijn een maatregel die in verscheidene Europese landen zijn nut heeft bewezen. Hij kost de openbare financiën nagenoeg niets en is een noodoplossing die de inflatie van de huurprijzen een halt toeroept.*

U zegt dat vragen over de begrotingsaspecten beantwoord worden tijdens de begrotings-

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Soit.

C'est une mesure qui a fait ses preuves dans divers pays européens qu'il s'agisse des Pays-Bas ou de villes comme Berlin ou Paris. Une telle mesure ne coûte quasiment rien aux pouvoirs publics. Nous avons là une solution d'urgence que nous pouvons

besprekingen, maar dat betekent dat we nu geen zicht krijgen op de vrijgemaakte middelen, over hoeveel gezinnen ze ten goede komen enzovoort.

mettre en place pour empêcher l'inflation des loyers.

Par ailleurs, vous dites que nous allons aborder la question budgétaire lors des discussions budgétaires, mais cela nous laisse aujourd'hui sans réponse concrète au sujet du budget dégagé, du nombre de familles qui va en bénéficier, etc.

Nous ne manquerons pas de revenir avec d'autres questions sur ce sujet.

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a) *(in het Frans).- De PTB komt misschien met interessante voorstellen, maar we moeten constructief samenwerken en naar elkaar luisteren in plaats van elkaar tegen te spreken.*

Mevrouw de staatssecretaris, het verontrust me dat er geen extra personeel komt, terwijl de algemene beleidsverklaring het tegendeel laat vermoeden. Worden de taken dan anders verdeeld onder de teams en de inspecteurs? Ik zal daarover een schriftelijke vraag stellen.

M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a).- Je voudrais corriger le tir à propos du PTB, qui a peut-être des solutions intéressantes, mais le principal est d'être constructif et d'écouter l'autre avant de s'acharner pour le contredire.

Mme la secrétaire d'État, j'ai été troublé quand vous avez dit que vous n'alliez pas renforcer les cellules existantes alors que l'accord de gouvernement semble faire entendre le contraire, vu l'énorme durée de six à neuf mois d'attente. Peut-être y a-t-il un délai raisonnable de réponse à respecter, mais j'avais l'impression qu'un accord était atteint pour le renforcement des cellules. Peut-être s'agit-il d'une répartition des tâches entre les équipes et les inspecteurs ? Je poserai sans doute une question écrite à ce sujet.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik zal volgende week de teams ontmoeten.*

Er is ook een ontmoeting gepland met de huisvestingsinspectie, die we zullen versterken.

Mevrouw Maison, de ordonnantie bepaalt de toekenningsvoorwaarden. Als we de toelage tot andere doelgroepen willen uitbreiden, hebben we geen andere keuze dan de ordonnantie te wijzigen.

- Het incident is gesloten.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je compte rencontrer les équipes la semaine prochaine. Nous aurons tout le loisir d'en discuter avec elles également.

Nous avons prévu de renforcer la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL). Je la rencontrerai également la semaine prochaine.

Enfin, pour répondre à Mme Maison, les critères d'octroi sont prévus dans l'ordonnance. Je n'ai donc d'autre choix que de modifier l'ordonnance pour élargir la couverture des publics cibles.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ARIANE DE LOBKOWICZ

QUESTION ORALE DE MME ARIANE DE LOBKOWICZ

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

betreffende "het gebrek aan grote woningen in het bestand van de sociale verhuurkantoren".

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

concernant "le manque de grands logements dans le parc des agences immobilières sociales".

Mevrouw Ariane de Lobkowicz (DéFI) *(in het Frans).- Het aantal woningen dat door sociale verhuurkantoren (SVK) worden verhuurd, is de laatste jaren gevoelig gestegen: tussen 2014 en 2018 groeide hun gezamenlijke woningbestand van 3.500 tot 5.500 woningen.*

Voor grote woningen hinkt het aanbod echter achterop. De portefeuille van de 23 Brusselse SVK's bestaat voor 82% uit kleine woningen (met maximaal twee slaapkamers). Slechts 9% zijn appartementen met drie slaapkamers, 4% appartementen met minstens vier kamers en 5% eengezinswoningen.

Nochtans stijgt het aantal grote gezinnen op de wachtlijsten van de SVK's. Zij moeten soms jaren wachten voor ze een woning toegewezen krijgen die aangepast is aan de grootte van het gezin.

De SVK's vinden dat de overheid daar iets aan moet doen. De Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) pleit ervoor dat het gewest het rooster van de huurprijzen van de SVK's aanpast om meer eigenaars van grote woningen te overtuigen hun woning door een SVK te laten verhuren.

Het rooster hanteert verschillende bovengrenzen voor de huur, waarbij rekening wordt gehouden met de grootte van de woning. De hoogste bovengrens ligt vast voor woningen met vier of meer kamers. De FEDSVK stelt voor om in het rooster nieuwe categorieën in te voeren voor grotere woningen. De huidige bovengrenzen zouden niet verhoogd moeten worden.

Grotere woningen zijn interessant voor de SVK's. Niet alleen bieden ze een oplossing voor kroostrijke gezinnen, maar ze kunnen ook projecten voor

Mme Ariane de Lobkowicz (DéFI).- Le nombre de logements mis en location par l'intermédiaire des agences immobilières sociales (AIS) a considérablement augmenté au cours des dernières années. Les chiffres communiqués par la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) montrent qu'entre septembre 2014 et septembre 2018, le parc locatif des 23 AIS bruxelloises est passé de 3.500 à 5.500 logements, ce qui représente une progression moyenne de 500 unités par an.

Si les dirigeants des AIS se réjouissent du succès rencontré par leur secteur, ils constatent néanmoins que l'extension de leur parc locatif est nettement plus lente en ce qui concerne les grands logements. Le portefeuille de biens gérés par les AIS se compose actuellement de 82 % de petits logements, à savoir des studios et des appartements comprenant une ou deux chambres.

Dans ce parc, on ne dénombre donc que 18 % de grands logements, à savoir 9 % d'appartements comptant trois chambres, 4 % d'appartements comptant au moins quatre chambres et 5 % de maisons unifamiliales. Or, il apparaît que le nombre de grands ménages inscrits sur les listes d'attente des AIS ne cesse de croître. À l'instar de ce qui est observé dans le secteur du logement social, les familles nombreuses inscrites auprès d'une AIS doivent parfois patienter plusieurs années avant de se voir attribuer un logement adapté à la composition de leur ménage.

Depuis plusieurs mois, les responsables des différentes AIS tentent d'attirer l'attention des pouvoirs publics sur les difficultés qu'ils éprouvent à capter des logements de grande taille. Il leur semble dès lors nécessaire de prendre des mesures afin de sortir de cette impasse. Dans son mémorandum publié dans le contexte des élections

collectief of intergenerationeel wonen mogelijk maken.

Hoeveel "grote" gezinnen staan er op de wachtlijsten van de SVK's? Hoe lang moeten ze gemiddeld wachten op een geschikte woning? Is die wachttijd veel langer dan voor andere gezinnen?

Zal de nieuwe regering maatregelen nemen om eigenaars van grote woningen aan te moedigen hun woning aan een SVK toe te vertrouwen?

Heeft de regering nagegaan of het nuttig zou zijn om nieuwe categorieën voor grotere woningen op te nemen in het rooster van de huurprijzen? Dat zou het gewest geld kosten, aangezien het een groter deel van de huurprijs zou moeten subsidiëren. Hoeveel zou die extra kost bedragen? Is de regering bereid die budgettaire inspanning te leveren?

fédérales et régionales du 26 mai dernier, la Fedais plaide pour que la Région adapte la grille des loyers AIS en vue d'inciter davantage de propriétaires de grands logements à mettre leurs biens en location par l'intermédiaire d'une AIS.

Pour rappel, cette grille prévoit actuellement différents plafonds de loyer en fonction de la taille du bien loué, le plafond le plus élevé étant celui des logements (maisons ou appartements) comptant quatre chambres et plus. La Fedais propose d'étendre la grille des loyers AIS en créant de nouvelles catégories de logements plus grands. En d'autres termes, il ne s'agirait pas de rehausser les plafonds de loyer déjà applicables aux grands logements (trois et quatre chambres), mais plutôt d'instaurer des plafonds de loyer pour les nouvelles catégories de (très) grands logements : un plafond pour les cinq chambres, un autre pour les six chambres, un autre encore pour les sept chambres et ainsi de suite.

À n'en pas douter, ces logements de grande taille peuvent s'avérer très précieux pour les AIS, dans la mesure où ils permettent non seulement de loger des familles nombreuses, mais aussi de développer des projets de logement collectif ou d'habitat intergénérationnel.

Combien de "grands" ménages sont-ils actuellement inscrits sur les listes d'attente des AIS bruxelloises ? Combien de temps ces familles doivent-elles généralement attendre avant de se voir proposer un logement adapté à la taille de leur ménage ? Ce délai d'attente est-il nettement plus long que celui observé pour les autres ménages ?

Le nouveau gouvernement régional bruxellois a-t-il déjà adopté, ou envisage-t-il de le faire, des mesures visant à encourager les propriétaires de grands logements à confier leurs biens en gestion à une AIS ?

Le gouvernement a-t-il déjà analysé l'opportunité d'étendre la grille des loyers AIS à de nouvelles catégories de grands logements, comme le proposait la Fedais dans son mémorandum ? Si le gouvernement décidait d'adapter la grille en instaurant des plafonds de loyer plus élevés pour de nouvelles catégories de grands logements, ces modifications auraient un coût pour la Région, puisqu'elles entraîneraient une augmentation proportionnelle de la part subsidiée des loyers pour

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Op uw vraag over het aantal grote gezinnen op de wachtlijsten en hun gemiddelde wachttijd kan ik niet antwoorden, want mijn administratie beschikt niet over die cijfers. De SVK's zijn onafhankelijk. Ze zijn dus niet verplicht om die gegevens mee te delen, al ben ik het er mee eens dat dat nuttig zou zijn.*

Ik heb de administratie opgedragen om de besluiten die van toepassing zijn op de SVK's grondig te analyseren, om hun werking te verbeteren. Het besluit van 17 december 2015, dat de maximale huurprijzen per categorie van woning vastlegt, valt daaronder.

We kunnen de noden en uitdagingen van de SVK's alleen bepalen na een dialoog met de sector. Op 21 oktober 2019 heb ik dan ook een gesprek met de vertegenwoordigers.

- *Het incident is gesloten.*

les biens concernés. Êtes-vous en mesure de nous fournir une estimation du coût supplémentaire qui pourrait être induit par une éventuelle extension de la grille des loyers AIS ? Le gouvernement bruxellois est-il prêt à consentir cet effort budgétaire ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Concernant le nombre de familles nombreuses sur les listes d'attente des AIS et la durée moyenne d'attribution, je ne peux vous répondre, dans la mesure où mon administration n'a pas de vue sur les listes d'attentes des AIS. Puisqu'il s'agit de structures indépendantes, tant dans leur forme que dans leur composition, leurs listes sont gérées et conservées en interne, sans obligation de partage ou de diffusion à l'administration régionale.

Je vous rejoins toutefois sur la nécessité d'un partage d'informations, tant la problématique du logement à Bruxelles touche tous les acteurs de ce secteur.

En ce qui concerne l'encouragement à la location de grands logements aux AIS, j'ai chargé mon administration de procéder à une analyse approfondie des différents arrêtés du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale applicables aux AIS, afin d'en améliorer le fonctionnement. Une éventuelle adaptation de l'article 16, § 1 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS, qui fixe les loyers maximums par type de logement, s'inscrira dans cette réflexion.

Enfin, je suis convaincue que les besoins et les défis des AIS ne peuvent être identifiés qu'en menant un dialogue avec le secteur. Je rencontrerai donc leurs représentants le lundi 21 octobre 2019, afin d'entendre leurs propositions et recommandations en la matière.

- *L'incident est clos.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER DAVID WEYTSMAN

AAN MEVROUW NAWAL BEN HAMOU, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK

QUESTION ORALE DE M. DAVID WEYTSMAN

À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE

GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN GELIJKE KANSEN,

betreffende "het beleid inzake coconstructie en cofinanciering van woningen tussen vastgoedontwikkelaars en omwonenden".

De heer David Weytsman (MR) *(in het Frans).- In de gewestelijke beleidsverklaring (GBV) staat het volgende te lezen: "Eén op de drie Brusselaars leeft onder de armoedegrens. Het blijft daarom een prioriteit van de regering om wonen, werken en zorg toegankelijk te maken voor iedereen, zonder onderscheid."*

Na vijftien jaar aanmodderen, maakt deze Brusselse regering eindelijk een prioriteit van huisvesting. In verscheidene wijken moeten er woningen bij komen, maar tegen sommige vastgoedprojecten bestaat weerstand. Soms ligt dat aan de aard van het project, soms komt het omdat de betrokkenen niet goed geïnformeerd zijn.

Woningen creëren is duur. In Luik bestaat er echter een financieringsplatform genaamd Ecco Nova dat zich toespitst op duurzame ontwikkeling en energietransitie. Onlangs liet het een drievoudig vastgoedproject van stapel lopen waarbij buurtbewoners een rechtstreekse financiële bijdrage leveren. Het gaat om een privéproject, maar het had evengoed om een publiek-private samenwerking of om een overheidsproject kunnen gaan. De initiatiefnemers willen 6,5 miljoen euro ophalen in de vorm van leningen, als aanvulling op hun banklening. Buurtbewoners die geldschieters voor het project worden, krijgen jaarlijks rente op het bedrag dat ze aan het platform hebben geleend.

Welke stappen onderneemt u om alle stakeholders te verenigen, zoals in de beleidsverklaring staat? Bestaan er al projecten waarbij dat gebeurt?

Is de regering van plan om buurtbewoners te betrekken bij vastgoedprojecten die ze wil uitvoeren? Zo ja, op welke manier?

Hoeveel bouwprojecten voor woningen worden in het Brussels Gewest geblokkeerd door omwonenden die er bezwaar tegen indienden?

DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,

concernant "les politiques de cocréation, de construction et de financement de logements entre promoteurs et riverains".

M. David Weytsman (MR).- Je souhaite tout d'abord bon succès à Mme la secrétaire d'État dans son nouveau ministère, qui n'est pas le plus facile. Vous constaterez toutefois que ma question est particulièrement simple et bienveillante.

Comme le spécifie la déclaration de politique générale (DPG), que mon ami Bertin Mampaka Mankamba connaît parfaitement, "pour le gouvernement, garantir l'accès au logement, à l'emploi ou à la santé constitue l'exigence première du gouvernement dès lors qu'un Bruxellois sur trois vit actuellement sous le seuil de pauvreté".

Le droit au logement est un droit constitutionnel et fondamental. Et ce gouvernement, après quinze ans de résultats contestés et mitigés, a fait de ce droit une priorité. Ainsi que nous l'avons souvent rappelé, créer du logement est une nécessité dans plusieurs quartiers, mais la réalisation de certains projets immobiliers résidentiels se heurte parfois à des oppositions tantôt inhérentes à la nature même du projet, parfois privés, parfois publics, tantôt liées à de la désinformation.

En matière de logement, la DPG reprend plusieurs considérations sur lesquelles je me suis fondé pour rédiger ma question orale, et que je ne reprendrai pas ici. On sait, par ailleurs, que créer du logement coûte cher, raison pour laquelle j'aimerais partager avec vous une initiative que je trouvais originale et qui vient de voir le jour en région liégeoise.

La plate-forme de financement participatif liégeoise Ecco Nova, spécialisée dans le soutien aux projets de transition énergétique et de développement durable, vient de lancer un triple projet immobilier dans le cadre duquel les riverains sont directement impliqués financièrement dans la réalisation. Via le lancement d'une levée de fonds et en partenariat avec un acteur privé, elle souhaite cibler en priorité les riverains de ces trois projets. En l'occurrence, il s'agit d'un projet privé, mais qui pourrait très bien s'appliquer à des partenariats publics-privé ou à des financements publics.

L'objectif de ce projet est de rassembler 6,5 millions d'euros sous forme de prêts qui viennent compléter le plan de financement, à côté de la dette bancaire. Les riverains peuvent donc devenir créanciers du projet et toucher, chaque année, des intérêts sur l'argent qu'ils immobilisent. La levée de fonds commence par l'organisation de séances d'information dans les quartiers concernés. Les riverains peuvent ensuite choisir de souscrire à l'offre. Ils bénéficient d'une priorité.

Mon but, en évoquant cette initiative, était de vous amener à réfléchir à un dispositif très participatif, incluant les riverains.

Quelles sont les démarches entreprises afin de "fédérer les forces vives" évoquées dans la déclaration de politique générale ? Existe-t-il déjà des projets qui fédèrent ces différents acteurs ?

Le gouvernement, qui souhaite fédérer l'ensemble des forces vives afin de répondre à l'enjeu urbain qu'est l'accès au logement, a-t-il décidé d'impliquer, d'une manière ou d'une autre, les riverains des projets immobiliers qu'il entend porter, à l'instar de l'initiative liégeoise que je viens d'évoquer ? Si oui, de quelle manière ?

Combien de projets immobiliers contenant du logement résidentiel sont-ils bloqués en Région bruxelloise par des recours de riverains ?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- De oproep om alle stakeholders te betrekken bij huisvestingsprojecten, komt er naar aanleiding van de vaststelling dat de bouw van nieuwe openbare huisvestingsprojecten niet zal volstaan om te voldoen aan de vraag naar sociale woningen. De regering wil daarom alle mogelijke alternatieven benutten en beter samenwerken om tot oplossingen te komen.*

Ik wil de samenwerking tussen de stakeholders inzake openbaar vastgoed versterken. Voorts komen er contracten tussen de gemeenten en het gewest en moeten de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en urban.brussels samenwerken om de stedenbouwkundige procedures sneller af te ronden.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- L'appel à la mobilisation de l'ensemble des forces vives que vous évoquez vient du constat que la construction de nouveaux biens publics ne suffira pas pour répondre à la demande de logement à finalité sociale. Le gouvernement entend, dès lors, mobiliser tous les dispositifs alternatifs et améliorer les collaborations existantes pour créer les solutions attendues.

La volonté du gouvernement de fédérer les forces vives va ainsi se concrétiser par des coopérations renforcées entre les différents opérateurs immobiliers publics, par exemple entre la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et citydev.brussels. Je pense également aux contrats à mettre en place entre les communes et la Région ou à la collaboration entre la SLRB et

Ik zal er ook voor zorgen dat de huurtoelage alle doelgroepen bereikt door de procedures en de administratieve lasten te verlichten. In samenwerking met de privésector zal ik het aanbod van de sociale verhuurkantoren (SVK) verder uitbouwen.

Tegen 2020 wil ik bovendien een aanbesteding uitschrijven voor de aankoop van woningen of woningen in aanbouw door de overheid. Daarnaast wil ik projecten van de Community Land Trust Brussel (CLTB) ondersteunen.

Ik ga dus op zoek naar meerdere oplossingen en spelers om aan de behoeften van de Brusselaars tegemoet te komen. Ik heb sinds mijn aantreden al met alle instanties van de huisvestingssector overlegd.

Mijnheer Weytsman, het financieringsproject waar u naar verwijst, is een voorbeeld van het soort creativiteit dat we aan de dag zullen moeten leggen om vernieuwende oplossingen te vinden. Het kan ideeën opleveren voor de aanbesteding die ik wil uitschrijven.

Bovendien biedt een dergelijke aanpak de mogelijkheid om buurtbewoners bij bouwprojecten te betrekken. Ook de BGHM levert op dat vlak inspanningen bij de projecten die ze uitvoert. Ze organiseert infosessies en workshops om buurtbewoners op de hoogte te houden en hun vragen te beantwoorden. Op die manier worden ze ook vertrouwd met de projecten en zijn ze voorbereid op de komst van nieuwe buurtbewoners.

urban.brussels afin d'accélérer les procédures urbanistiques.

Le gouvernement veillera aussi à rendre pleinement opérationnelle l'allocation-loyer en veillant à une meilleure couverture des publics visés, au travers d'une simplification des procédures et d'un allégement de la charge administrative. Il s'agit, en collaboration avec le secteur privé également, de développer l'offre via les agences immobilières sociales (AIS) actives en Région bruxelloise.

Nous souhaitons également lancer, d'ici l'été 2020, un appel public pour acquérir des logements existants ou en cours de production. Le gouvernement va aussi soutenir les projets portés par le Community Land Trust Bruxelles (CLTB).

Je vous cite ici quelques exemples qui démontrent bien qu'il faut mobiliser une pluralité de solutions et donc, d'acteurs pour répondre aux besoins cruciaux des Bruxellois.

Depuis mon entrée en fonction, j'ai déjà entamé des concertations avec l'ensemble des acteurs du logement afin de leur présenter la volonté du gouvernement et d'écouter leurs réactions, leurs demandes et leurs ambitions.

Le projet de financement participatif que vous évoquez, M. Weytsman, retient toute mon attention. Il s'agit d'un exemple de la créativité que nous devons mobiliser pour identifier des solutions innovantes. Pareil mécanisme peut alimenter nos réflexions, notamment dans le cadre de l'appel public que le gouvernement entend lancer.

Comme vous l'indiquez, cet exemple témoigne également du souci de dialoguer avec les riverains. Je suis également particulièrement attentive à cet aspect. Je tenais, à cet égard, à vous faire connaître les efforts que la SLRB développe actuellement en la matière, dans le cadre des projets publics qu'elle mène. C'est en effet un point d'attention qu'il était devenu nécessaire d'optimiser. Aussi, la SLRB a-t-elle établi une méthodologie visant à impliquer les riverains dès l'entame du projet de construction. Concrètement, des séances d'information et des ateliers participatifs peuvent être organisés tout au long de l'évolution du projet, afin d'informer les riverains et de répondre à leurs questions. Ce processus permet aux riverains de s'approprier les développements de leur quartier et ainsi de

De heer David Weytsman (MR) *(in het Frans).- Uw antwoord stemt mij tevreden, al had u het niet over de hervorming van de stedenbouwkundige lasten of de nieuwe openbare oproep.*

Ik stel vast dat u niet alleen buurtbewoners van bouwprojecten goed wilt informeren, maar ook met de oppositie wilt samenwerken. De MR doet met plezier voorstellen en is bereid om mee te helpen met de zoektocht naar oplossingen voor de financiering van projecten.

Tot nu toe werd er alleen maar geld van de Brusselse of de federale overheid gebruikt. Er kan echter ook Europese of private financiering worden aangewend voor vastgoedprojecten. Iedereen zou daarbij winnen. Ik stel vast dat u daar niet afkerig tegenover staat.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik schrijf tegen de zomer van 2020 een aanbesteding uit voor de aankoop van woningen in het kader van een publiek-private samenwerking. Meer kan ik u daarover nog niet zeggen.*

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

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

favoriser l'arrivée de nouvelles familles dans le voisinage.

M. David Weytsman (MR).- Je suis, à ce stade, assez satisfait de la réponse. Au-delà de tout ce qui existe déjà (simplification urbanistique, allocation-loyer, AIS), vous n'avez pas cité la réorientation des charges d'urbanisme ou le nouvel appel public.

Derrière la question d'associer le plus rapidement possible l'ensemble des riverains afin d'éviter des recours parfois liés à une mauvaise information, je note également la volonté que le gouvernement travaille avec l'opposition. Nous serons partie prenante pour vous faire régulièrement des propositions et solliciter un maximum de financements.

En effet, tous les financements abordés jusqu'ici sont des financements publics, généralement de la Région bruxelloise ou de l'État belge. Nous devons aller chercher des financements publics européens, mais aussi faire contribuer un maximum d'acteurs privés, qui sont parfois demandeurs de construire plus et plus vite. Ce serait une situation gagnante pour tous, et j'entends que vous n'y êtes pas défavorable.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Comme je l'ai dit, nous allons lancer un appel à projets d'ici l'été 2020 pour acquérir des logements existants ou en cours de production. C'est un partenariat public-privé qui sera ainsi initié. Cependant, pour des raisons de calendrier, je ne peux vous en dire davantage sur ce plan. Sachez que nous y travaillons. Pour nous, le partenariat public-privé a toute son importance.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR

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

betreffende "de sociale woningen van de Helmetwijk".

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a).- De oude sociale woningen in de Helmetwijk zijn al lang niet meer bewoonbaar. Nadat in januari 2017 een hoogzwangere vrouw omkwam bij een zware woningbrand in de Helmetwijk, werd de Schaarbeekse Haard doorverwezen naar de correctionele rechtbank wegens onvrijwillige doodslag.

Er is een nijpend tekort aan sociale woningen en de sociale woningen van de Schaarbeekse Haard zijn sterk verouderd. In 2019 vroeg de Schaarbeekse Haard aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) om een plan goed te keuren, waardoor 176 gezinnen in de Helmetwijk een fatsoenlijk onderkomen zouden krijgen. Dat plan werd goedgekeurd, maar gezien het tekort aan degelijke en grote sociale woningen op het Schaarbeekse grondgebied, werd op 27 november 2018 een aanvulling op het plan bezorgd aan de BGHM. De Schaarbeekse Haard is op zoek naar 23 sociale woningen met 3 slaapkamers en 8 sociale woningen met 4 slaapkamers.

Werd de aanvulling op het plan dat de Schaarbeekse Haard indiende inmiddels goedgekeurd?

Welke oplossing heeft de BGHM ondertussen voor de 31 gezinnen die nog steeds in betreurenswaardige omstandigheden in de Helmetwijk wonen?

Hoeveel sociale woningen zijn er in de Helmetwijk al gerenoveerd?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Op 14 juni 2019 diende de Schaarbeekse Haard het geconsolideerde herhuisvestingsplan Helmet/Linde bij de BGHM in. De BGHM keurde het plan op 29 augustus goed. De openbare vastgoedmaatschappij (OVM) werd daar op 5 september over geïnformeerd.

De planning van de renovatiewerkzaamheden loopt van december 2018 tot 2023. Het herhuisvestingsplan Helmet/Linde had betrekking

concernant "les logements sociaux du quartier Helmet".

M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a) *(en néerlandais).- Après le décès d'une femme enceinte des suites d'un incendie, dans le quartier Helmet, en janvier 2017, le Foyer schaerbeekois a été condamné pour homicide involontaire par le tribunal correctionnel.*

Le manque de logements sociaux se fait cruellement sentir et ceux du Foyer schaerbeekois sont extrêmement vétustes. En 2019, ce dernier a demandé à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) d'approuver un plan permettant d'offrir un logement digne de ce nom à 176 familles dans le quartier Helmet. Ce plan a été approuvé, mais a dû être complété afin de proposer davantage de logements sociaux de trois ou quatre chambres.

Le plan complémentaire déposé par le Foyer schaerbeekois a-t-il déjà été approuvé ? Quelle solution la SLRB a-t-elle trouvée pour les 31 familles qui vivent toujours dans des conditions déplorables ? Combien de logements sociaux ont-ils déjà été rénovés dans le quartier ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État *(en néerlandais).- Le Foyer schaerbeekois a soumis un plan consolidé de relogement Helmet/Linde à la SLRB le 14 juin 2019. Cette dernière l'a approuvé le 29 août. La société immobilière de service public (SISP) en a été informée le 5 septembre.*

Les travaux de rénovation sont prévus de décembre 2018 jusqu'en 2023. Le plan de relogement touche 112 familles, dont 73 dans le quartier Helmet. Leur

op 112 gezinnen, waarvan 73 in de Helmetwijk. In het kader van de goedkeuring van het geconsolideerde herhuisvestingsplan heeft de sociale afgevaardigde de dossiers van de gezinnen in kwestie gecontroleerd.

Op 1 augustus 2019 wachtten nog 55 gezinnen in de Helmetwijk op een oplossing. Op 7 oktober 2019 moesten nog 50 gezinnen een nieuw onderkomen krijgen, waaronder een gezin dat zijn woning moet verlaten voor 1 januari 2020 en 15 gezinnen die hun woning moeten verlaten voor juli 2020. Ik hecht veel belang aan een stabiele oplossing voor deze gezinnen.

De OVM richt zich voor haar herhuisvestigings-strategie op drie pijlers:

- ze wijkt af van de chronologische mutatielijsten om de woningen vrij te maken die nodig zijn voor de uitvoering van het herhuisvestingsplan;

- ze doet een beroep doen op overeenkomsten met andere OVM's;

- ze laat mensen verhuizen.

In het kader van de samenwerking met andere OVM's heeft de BGHM een ontwerp van overeenkomst goedgekeurd. Ze heeft zelf de medewerking van de andere OVM's ingeroepen om aan bepaalde huurders, die betrokken zijn bij het herhuisvestingsplan Helmet/Linde, een nieuwe woning toe te wijzen.

In antwoord op de oproep hebben meerdere openbare vastgoedmaatschappijen hun mede-werking al toegezegd.

Twee overeenkomsten worden momenteel afgerond: een overeenkomst met Goedkope Woningen in Sint-Joost-ten-Node voor de toekenning van een woning met drie slaapkamers en een overeenkomst met de Anderlechtse Haard voor drie woningen in 2020.

De BGHM zal de aanvullingen op het herhuisvestingsplan, met oplossingen voor die huurders, goedkeuren. Bovendien kan de Brusselse regering een beroep doen op de privémarkt om mensen zo snel mogelijk een nieuwe woning aan te bieden en de renovatieplannen zo spoedig mogelijk

dossier a été contrôlé par le délégué social dans le cadre de l'approbation de ce plan.

Au 7 octobre 2019, 50 familles devaient encore être relogées, dont une devait quitter son logement pour le 1er janvier 2020 et 15 pour juillet 2020.

La stratégie de relogement de la SISP consiste à libérer les logements en fonction des besoins du plan et à conclure si nécessaire des accords avec d'autres SISP pour trouver de nouveaux logements aux habitants concernés, avant d'entamer les déménagements.

Plusieurs sociétés immobilières de service public se sont déjà dites prêtes à collaborer. Deux accords ont été conclus, l'un avec Habitations à bon marché (HBM), à Saint-Josse-ten-Noode, pour l'attribution d'un logement de trois chambres, et l'autre avec le Foyer anderlechtois, pour trois logements en 2020. La SLRB va approuver les compléments au plan de relogement pour ces locations.

De plus, le gouvernement bruxellois peut faire appel au marché privé afin de trouver des solutions et entamer au plus vite les travaux de rénovation. Je verrai d'ailleurs avec Bruxelles Logement et la SLRB ce qu'il y a lieu de faire en ce sens.

Les premiers logements seront remis en location au début de janvier 2020.

uit te voeren. Daarom zal ik binnenkort met huisvesting.brussels en de BGHM nagaan welke maatregelen nodig zijn om dat beroep op de privémarkt zo snel mogelijk in de praktijk te brengen. Tot slot kan ik nog zeggen dat de eerste woningen begin januari 2020 zullen worden verhuurd.

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a).- Om welke woningen gaat het? Bedoelt u die in Schaarbeek en Anderlecht?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- In Schaarbeek. Ik heb een lijst.

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a).- Kunnen we die krijgen? Het is goed dat we die rustig kunnen bekijken.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Geen probleem, ik laat de lijst uitdelen.

- *Het incident is gesloten.*

_____

M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a) *(en néerlandais).- De quels logements parlez-vous ? Ceux de Schaerbeek ou d'Anderlecht ?*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État *(en néerlandais).- De Schaerbeek. Je dispose d'ailleurs d'une liste.*

M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a) *(en néerlandais).- Pourriez-vous nous la transmettre ?*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État *(en néerlandais).- Aucun problème.*

- *L'incident est clos.*

_____