



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 12 MAART 2020**

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

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

Commission du logement

**RÉUNION DU
JEUDI 12 MARS 2020**

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

Vraag om uitleg van mevrouw Zoé Genot	6
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de testing in de huisvesting".	
Bespreking – Sprekers:	
Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)	
De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)	
De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)	
De heer Arnaud Verstraete (Groen)	
De heer Petya Obolensky (PTB)	
De heer Martin Casier (PS)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison	21
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de resultaten van de huurprijzbarometer 2019, gepubliceerd door de Vlaamse confederatie van de vastgoed-sector".	
Bespreking – Sprekers:	
Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)	
De heer Arnaud Verstraete (Groen)	
Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)	

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Zoé Genot	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 "les testings en logement".	
Discussion – Orateurs :	
Mme Zoé Genot (Ecolo)	
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mme Carla Dejonghe (Open Vld)	
M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)	
M. Arnaud Verstraete (Groen)	
M. Petya Obolensky (PTB)	
M. Martin Casier (PS)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Demande d'explications de Mme Joëlle Maison	21
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
concernant "les résultats du baromètre des loyers 2019 publié par la confédération flamande du secteur immobilier".	
Discussion – Orateurs :	
Mme Joëlle Maison (DéFI)	
M. Arnaud Verstraete (Groen)	
Mme Zoé Genot (Ecolo)	

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)		M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
De heer Martin Casier (PS)		M. Martin Casier (PS)	
Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)		Mme Françoise De Smedt (PTB)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris		Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre	36	Question orale de M. Mathias Vanden Borre	36
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 controle op buitenlandse eigendommen in het kader van fraudebestrijding bij sociale huurwoningen".		concernant "le contrôle des propriétés à l'étranger dans le cadre de la lutte contre la fraude dans le secteur des logements sociaux locatifs".	
Toegevoegde mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba,	36	Question orale jointe de M. Bertin Mampaka Mankamba,	36
betreffende "de huurders van OVM's die eigenaar zijn in erfpacht of vruchtgebruik van gebouwen voor bewoning of persoonlijk gebruik".		concernant "les locataires des SISP propriétaires emphytéotes ou usufruitiers d'immeubles affectés au logement ou à l'usage personnel".	
Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	44	Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	44
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 besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het begrip aangepaste woning in de OVM's".		concernant "l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la notion du logement adapté dans les SISP".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	48	Question orale de Mme Joëlle Maison	48
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 oprichting van een gecentraliseerde databank betreffende de private huurmarkt".		concernant "la constitution d'une base de données centralisée relative au marché locatif privé".	

<p>Mondelinge vraag van de heer Martin Casier 51</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "de evolutie van de uitvoeringsgraad en duur van de vierjarenplannen voor de OVM's".</p>	<p>Question orale de M. Martin Casier 51</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p> <p>concernant "l'évolution des taux et la durée de réalisation de plans quadriennaux pour les SISP".</p>
<p>Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 57</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "het intuitu personae karakter van de huurovereenkomst voor een sociale woning".</p>	<p>Question orale de Mme Joëlle Maison 57</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p> <p>concernant "le caractère intuitu personae du contrat de bail portant sur un logement social".</p>
<p>Mondelinge vraag van de heer Pierre-Yves Lux 62</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "de aankopen-renovaties van sociale woningen om de noodsituatie aan te pakken".</p>	<p>Question orale de M. Pierre-Yves Lux 62</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p> <p>concernant "les acquisitions-rénovations de logements sociaux pour faire face à l'urgence".</p>

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

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW ZOÉ GENOT

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

betreffende "de testing in de huisvesting".

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) *(in het Frans).*-
*Wonen in een betaalbare en gezonde woning is een
grondrecht. Nochtans is dat niet de realiteit voor
iedereen.*

*In het verslag van 2018 maakt het Observatorium
van de Huurprijzen gewag van studio's in vervallen
staat die duurder zijn dan die in goede staat. Dat is
het gevolg van de toegenomen vraag naar
ongezonde woningen van wie wegens discriminatie
niet aan een degelijke woonst geraakt.
Discriminatie heeft dus niet alleen een impact op
de toegang tot huisvesting, maar ook een financiële
impact. Daarom is het uiterst belangrijk om de
controlemiddelen voor het opsporen van
discriminatie in het Brussels Gewest uit te breiden.*

*Tijdens de vorige regeringsperiode breidde een
ordonnantie het arsenaal aan antidiscriminatie-
maatregelen uit. De directie Gewestelijke
Huisvestingsinspectie (DGHI) van Brussel
Huisvesting kreeg de bevoegdheid om
discriminatie testen uit te voeren. De nieuwe
regelgeving werd aangevuld met een uitvoerings-
besluit in maart 2019 en is van kracht sinds
september 2019. Sindsdien werd er één klacht
geregistreerd.*

*Welke personele en financiële middelen kreeg de
inspectie voor haar nieuwe opdracht? De
ordonnantie van 21 december 2018 stelt dat de
discriminatie test aan twee voorwaarden moet
voldoen: de inspectie moet beschikken over
signalen of een klacht en de test mag enkel
uitgevoerd worden, als er ernstige indicaties zijn*

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME ZOÉ GENOT

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

concernant "les testings en logement".

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Disposer d'un logement
décent est un droit fondamental inscrit dans notre
Constitution. Pourtant, l'accès au logement n'est
pas encore une réalité pour toutes et tous
aujourd'hui.

Dans son rapport de 2018, l'Observatoire des loyers
fait état de studios en mauvais état qui coûtent plus
cher que d'autres en bon état. Une telle cassure de
la courbe des prix se produit lorsqu'une ou plusieurs
catégories de personnes ne peuvent accéder à un
logement décent en raison de différents facteurs de
discrimination. La demande, alors forte, de
logements insalubres entraîne une hausse des prix :
des logements indécents deviennent plus cher que
des logements convenables.

Par conséquent, la discrimination n'a pas seulement
un impact sur l'accès physique au logement, mais
aussi sur son aspect pécuniaire. Il est donc
primordial de renforcer les outils de contrôle contre
les discriminations en Région bruxelloise.

Lors de la précédente législature, cet arsenal
antidiscrimination a été renforcé par une
ordonnance, et la direction de l'inspection régionale
du logement (DIRL), qui fait partie de Bruxelles
Logement, a été autorisée à mener des tests de
discrimination. L'ordonnance du 21 décembre
2018 a été suivie d'un arrêté d'exécution en mars
2019. Comme vous l'avez déclaré lors d'une
interpellation sur le même sujet en octobre 2019, la
nouvelle législation est entrée en vigueur en
septembre 2019 et une plainte a été reçue depuis
lors.

van praktijken die omschreven kunnen worden als indirecte of directe discriminatie.

Werd de doelgroep ingelicht over de discriminatietest? Al jarenlang wordt er niet opgetreden tegen discriminatie op de huurmarkt, waardoor kandidaat-huurders al lang geen klacht meer indienen. Informatiecampagnes moeten duidelijk maken dat het belangrijk is dat ze dat toch doen, anders voert de inspectie geen discriminatietesten uit en heeft de nieuwe regelgeving geen zin.

Hoeveel klachten tegen welke categorie van verhuurders ontving de inspectie? Welke regelgeving past de inspectie toe om te bepalen dat er ernstige indicaties zijn van praktijken die omschreven kunnen worden als indirecte of directe discriminatie? Voor welke klachten werd een discriminatietest uitgevoerd? Welke klachten kwamen niet in aanmerking? Wanneer en hoe wordt de regelgeving over de discriminatietest geëvalueerd?

Tijdens de besprekingen van de regelgeving over de discriminatietesten voor zowel de aanwerving, als voor de huisvesting werd duidelijk dat het feit dat er ofwel een klacht moest zijn ingediend ofwel dat de inspectie een ernstige indicatie van dergelijke praktijken moest hebben, een rem zou betekenen op de uitvoering van de testen. Daarom werd dan ook overeengekomen om snel de bruikbaarheid van de instrumenten te evalueren.

Mijn fractie dringt erop aan dat u de evaluatie opstart en nagaat of er geen bewustmakings-campagne moet worden gevoerd om kandidaat-huurders aan te moedigen klacht in te dienen, dan wel of de ordonnantie moet worden herzien om gemakkelijker testen te kunnen inzetten.

Trouwens, als de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) haar middelen inderdaad verdrievoudigd ziet, kan zij perfect de discriminatietesten uitvoeren.

De quels moyens humains et financiers la DIRL dispose-t-elle pour cette nouvelle mission ? L'ordonnance de 2018 autorise la réalisation d'un test de discrimination s'il répond à deux conditions cumulatives : la DIRL doit disposer "de plaintes ou de signalements" et le test ne peut être "utilisé que sur la base d'indices sérieux de pratiques susceptibles d'être qualifiées de discrimination directe ou indirecte."

Si la DIRL doit disposer de plaintes ou de signalements pour procéder à des tests, des démarches ont-elles été entreprises pour informer les publics potentiellement discriminés de l'existence de ce nouvel outil ? Depuis des années, la situation n'évolue guère sur le front de la discrimination. Les candidats locataires se sont donc découragés et ne portent plus plainte. Il faut leur expliquer pourquoi il est important de le faire, à l'aide de campagnes d'information, sans quoi nous nous retrouverons dans une situation de blocage et l'outil restera inactif.

Combien de plaintes ou de signalements ont été déposés auprès de la DIRL ? Envers quelle catégorie d'acteurs (bailleurs, agences immobilières) ? Pourriez-vous nous communiquer la jurisprudence appliquée au sein de l'inspection pour considérer qu'il y a des indices sérieux de pratiques susceptibles d'être qualifiées de discrimination directe ou indirecte ? Dans l'affirmative, dans quels cas les plaintes déposées ont-elles donné lieu, ou non, à des tests ? Comment l'évaluation de la législation sur les tests sera-elle menée et quand ?

Lors de nos discussions sur la législation en matière de tests emploi et celle en matière de tests logement, nous étions bien conscients que les plaintes, les signalements et la base d'indices sérieux de pratiques risquaient de freiner la réalisation de tests. Dans les deux cas, nous nous étions promis d'évaluer assez rapidement si l'outil était utilisable tel quel ou s'il devait évoluer.

Ma question vise à lancer ce processus d'évaluation. Toutefois, je pense que vous devrez mener une évaluation plus approfondie afin de déterminer si l'outil doit être accompagné d'une vaste campagne pour encourager les candidats locataires à porter plainte ou si l'ordonnance doit

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- We hebben rond Nieuwjaar een soortgelijke discussie gevoerd. Ik wil mijn boodschap herhalen en vragen of u ons een update kunt geven.

In tegenstelling tot steden als Antwerpen, kiest Brussel eerder voor bestraffing. Voor zover ik de vraag van mevrouw Genot begrijp, vindt zij bestraffing ook belangrijk. Volgens mij is een louter bestraffende aanpak echter niet de juiste manier om het reële discriminatieprobleem op de huurmarkt aan te pakken.

Ik wil er daarom bij u op aandringen om na te gaan hoe andere steden, zoals Antwerpen, samen met de universiteiten wetenschappelijk onderzoek voeren naar wat er achter discriminatie in al haar vormen schuilgaat: discriminatie op basis van geslacht, beperking, etnische herkomst, seksuele geaardheid, leeftijd, enzovoort. Wetenschappelijke inzichten zouden een beter plan opleveren om de sector bewust te maken van het probleem en het zo aan te pakken, zonder verhuurders boetes op te leggen. Ik vrees immers dat die benadering op lange termijn contraproductief is doordat verhuurders hun woning van de huurmarkt halen.

Hoe pakken andere steden dit probleem aan? Opteert u voor bewustmaking of voor bestraffing?

Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).- De voorbeelden die mevrouw Genot aanhaalde, zijn wraakroepend. De discriminatie is in de eerste plaats gebaseerd op de onzekere financiële draagkracht van de potentiële huurders. We moeten vooral de huisjesmelkers aanpakken en de conformiteit van de woningen controleren. Ik ben er ook van overtuigd dat dat niet de norm is en dat het overgrote deel van de verhuurders zich aan de regels houdt.

Daarnaast leiden ook vooroordelen op basis van afkomst tot discriminatie. Dat is een ernstig maatschappelijk probleem en de Open Vld

être revue afin d'être plus efficace et que les tests puissent être menés plus facilement.

En parallèle, la DIRL s'est vue doter de moyens supplémentaires. Ceux-ci ayant triplé, elle pourrait désormais procéder à ces tests de discrimination.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (*en néerlandais*).- *Bruxelles a opté pour la sanction, contrairement à Anvers. Mme Genot semble aussi estimer que la sanction est importante.*

À mon avis, s'attaquer aux discriminations sur le marché du logement par la seule sanction n'est pas la bonne approche. J'insiste donc pour que vous examiniez comment d'autres villes comme Anvers étudient avec des universités ce qui se cache derrière les différentes formes de discrimination. Cela permettrait d'améliorer la conscientisation du secteur au problème et de mieux s'y attaquer, sans infliger d'amendes aux propriétaires. Je crains que l'approche par la sanction ne soit contre-productive à long terme en provoquant le retrait des biens du marché locatif.

Comment d'autres villes s'attaquent-elles à ce problème ? Optez-vous pour la conscientisation ou pour la sanction ?

Mme Carla Dejonghe (Open Vld) (*en néerlandais*).- *Les exemples que Mme Genot a cités sont révoltants. La discrimination est d'abord basée sur les moyens financiers incertains des locataires potentiels. Nous devons surtout nous attaquer aux marchands de sommeil et contrôler la conformité des logements. Je suis convaincue que la grande majorité des propriétaires respectent les règles.*

Les préjugés sur la base de l'origine mènent aussi à de la discrimination. C'est un problème de société et l'Open Vld souscrit à la proposition de réaliser des tests. Ces tests peuvent révéler des abus, mais

onderschrijft dan ook het voorstel om tests uit te voeren. Dergelijke tests kunnen misstanden aan het licht brengen, maar kunnen de vele mensen met uitgesproken of onuitgesproken vooroordelen ook bewustmaken.

Het systeem ging pas in september 2019 van start. Het is dus nog te vroeg voor een volwaardige evaluatie, maar misschien is een tussentijdse evaluatie mogelijk? Ik ben benieuwd naar het aantal klachten naar aanleiding van de tests en vraag me ook af of de bewustmaking en het afschrikkende effect hun rol spelen.

Een woningmarkt is een markt zoals alle andere. We corrigeren die, we leggen kwaliteitsnormen op, we verbieden discriminatie en we willen gelijke toegang voor iedereen. De discriminatie wegwerken zal het aantal woningen echter niet doen toenemen.

Een paar weken geleden hadden we, naar aanleiding van een vraag van mevrouw Maison, een gedachtewisseling over de leningen van het Woningfonds. Ik brak toen een lans voor die leningen en voor een nieuw fiscaal kader dat de aankoop van een woning voor doelgroepen met een laag inkomen haalbaar maakt. Hoe goed die leningen en dat fiscaal kader echter zijn, ook zij vergroten het aanbod aan koopwoningen niet. Dat plaatst de discussie meteen ook in perspectief. Ook Unia pleit in *Le Soir* voor een aanzienlijk groter aanbod betaalbare woningen en sociale woningen die aan nieuwe gezinsstructuren zijn aangepast.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) (*in het Frans*).- *Op 3 oktober 2019 antwoordde u op mijn vraag over dit onderwerp dat de werknemers van Brussel Huisvesting naast hun gebruikelijke taken ook de taken op zich nemen die voortvloeien uit de strijd tegen discriminatie. Naar aanleiding van de algemene beleidsverklaring kondigde u een verdrievoudiging aan van het aantal werknemers. U zou erop toezien dat de werklust netjes verdeeld wordt.*

U beloofde andere bewustmakingsmiddelen in te zetten dan die van Unia. Equal.brussels zou meewerken aan een grootschalige bewustmakings-

aussi conscientiser de nombreuses personnes qui ont des préjugés, avoués ou pas.

Ce système ayant été lancé en septembre 2019, il serait prématuré de l'évaluer complètement, mais ne pourrait-on pas envisager de réaliser une évaluation intermédiaire ? J'aimerais connaître le nombre de plaintes. Je me demande aussi si la conscientisation et l'intimidation font leur effet.

Le marché du logement est un marché comme les autres. Nous lui appliquons des corrections et des normes de qualité, y interdisons la discrimination pour y garantir un accès égal. Mais éliminer la discrimination n'augmentera pas le nombre de logements.

*Récemment, nous abordions en commission les prêts du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC) et je défendais un nouveau cadre fiscal favorable aux groupes cibles à faibles revenus désirant acheter une maison. Toutefois, ces mécanismes ne développent pas l'offre de logements à vendre. Il faudrait, comme l'a exprimé Unia dans le journal *Le Soir*, "une augmentation significative de l'offre de logements à prix abordables et de logements sociaux adaptés aux nouveaux profils de familles".*

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- *Mme la secrétaire d'État, je vous ai déjà interrogée à ce sujet et c'est sur la base de votre réponse que Mme Genot revient aujourd'hui à la charge. Vous ne m'en voudrez pas de vous mettre également la pression, même si certains estiment qu'il est encore un peu tôt pour demander des comptes.*

Fin 2018, nous avons bel et bien voté cette ordonnance dont la mise en application était prévue pour le mois de septembre. J'étais alors très impatient de connaître les résultats même si, encore une fois, je partage l'avis de ma collègue de l'Open Vld selon lequel il est trop tôt pour vous demander de nous communiquer des chiffres.

campagne. We zien echter nog geen effecten van de beloofde bewustmakingsmaatregelen.

De bewustmakingscampagnes moeten zich niet alleen richten tot de verhuurders en vastgoedwebsites, zoals Immoweb. Ze moeten zich ook richten tot de slachtoffers van discriminatie. Veel burgers zien in bepaalde wijken dat hen een woning wordt geweigerd, zelfs als ze een redelijk inkomen hebben.

Welke bewustmakingsmaatregelen neemt u? We hebben ze nog niet opgemerkt. Over het coronavirus zien we op televisie bewustmakingsberichten. Misschien moeten we voor de bewustmaking van de discriminatietesten ook zo ver gaan.

Ik hoop dat de inspectie ondertussen meer klachten heeft geregistreerd, nu ook naast slachtoffers, verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH) en de huurdersbonden een klacht kunnen indienen.

Ik ben het niet eens met de heer Vanden Borre en mijn collega van de Open Vld, die van oordeel zijn dat een voldoende aanbod woningen de enige manier is om de discriminatie op de woningmarkt te beteugelen.

Nu moet vooral de focus gelegd worden op bewustmaking. Welke acties onderneemt u?

Cela étant, dans votre réponse de l'époque, vous aviez évoqué le fait que les agents de Bruxelles Logement, en plus de leur travail habituel, étaient chargés de la gestion de cette problématique. À l'occasion de la déclaration de politique générale (DPG), vous nous aviez en outre annoncé le triplement du nombre de personnes employées auprès des instances ou des opérateurs. Vous aviez aussi promis de veiller à ce que la charge de travail soit convenablement répartie en vue de gérer au mieux la problématique au sein de l'institution.

Certes, la majorité de mes questions sont identiques à celles de mes collègues. Il est vrai que vous aviez promis de mettre en œuvre d'autres moyens de sensibilisation que ceux liés à Unia dans le passé. Vous aviez ainsi annoncé qu'equal.brussels ferait partie de cette large opération de sensibilisation. Or, à l'heure actuelle, nous avons du mal à voir les effets de mesures de sensibilisation que vous auriez prises.

Pour rappel, les bailleurs et les plates-formes immobilières telles qu'Immoweb ne sont pas les seuls qui doivent être sensibilisés. Les mesures que vous prenez doivent aussi s'adresser aux citoyens, premières victimes de la discrimination. Cette problématique est bien réelle dans le secteur du logement : nombreux sont les citoyens qui, malgré une situation convenable, se voient refuser une location dans certains quartiers.

Pourriez-vous me donner davantage de détails sur la forme que prend cette sensibilisation aujourd'hui ? En effet, nous ne la sentons pas, nous ne la voyons pas. Lorsqu'il est question du coronavirus, nous voyons défiler des messages de sensibilisation à la télévision. Faut-il aller jusque-là dans ce cas-ci ?

Nous sommes tous un peu curieux. J'espère que, depuis que vous nous avez donné le chiffre d'une plainte, d'autres plaintes sont arrivées, sachant que celles-ci peuvent être déposées par les associations d'insertion par le logement (AIPL), les syndicats de locataires, mais aussi toutes autres personnes concernées. L'ordonnance permet en effet à des tierces personnes de pouvoir lancer toute une série d'actions de ce type.

Je ne partage pas l'avis de M. Vanden Borre ni de ma collègue de l'Open Vld, qui considèrent que la seule manière de juguler la discrimination en

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- In de vorige regeerperiode is de maatregel om een testing te doen ingevoerd om discriminatie aan te pakken. Uit academisch onderzoek blijkt dat discriminatie op de woningmarkt een vaststaand feit is in Brussel. Dit gaat dus niet over bestraffing. Ik heb daar trouwens niemand horen voor pleiten.

Tijdens de bespreking van de ordonnantie in het parlement hebben de fracties van Groen en Ecolo erop gewezen dat de voorwaarde dat er een klacht moet zijn om een testing te kunnen uitvoeren, de maatregel omslachtig maakt. Dat er niet blind getest kan worden, is een nadeel. Op dat punt zou de ordonnantie aangepast moeten worden.

Het regeerakkoord bepaalt ook dat de testing, die nu pas toegepast wordt, geëvalueerd en bijgestuurd wordt. Wordt de evaluatie voorbereid?

Hoeveel klachten zijn er vastgesteld? Welke gevolgen zijn eraan gegeven?

Het stadsbestuur van Gent stelde vast dat eigenaars die betrappt worden op discriminerend gedrag, hun gedrag verbeteren, alleen al door met hen in dialoog te gaan.

Er hoeft dus niet altijd te worden bestraft. In eerste instantie kan een dialoog over het betroffen gedrag en de gevolgen ervan, zeer goede resultaten opleveren.

Hoeveel klachten werden er ontvangen? Wat gebeurde daarmee? Waren er positieve effecten?

Op eerdere vragen van de heer Mampaka Mankamba en van mevrouw Czekalski antwoordde u dat u 30.000 tot 50.000 euro uittrok voor een

matière de logement est tout simplement d'assurer une offre de logement suffisante. Je crois que ce n'est pas la seule solution. Aujourd'hui, nous devons au moins poursuivre la sensibilisation. C'est votre devoir. Vous en avez la volonté, vous l'avez indiqué lors de la déclaration gouvernementale, vous l'avez dit ici et je vous fais confiance à ce sujet.

Nous souhaitons savoir où vous en êtes à cet égard.

M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).- *Les tests pour s'attaquer à la discrimination ont été introduits au cours de la législature précédente. Des études universitaires attestant l'existence de discriminations sur le marché du logement à Bruxelles, il faut éradiquer le phénomène, mais le but central n'est pas la sanction. Je n'ai d'ailleurs entendu personne plaider en ce sens.*

Lors de la discussion de l'ordonnance, Groen et Ecolo ont souligné que conditionner la réalisation d'un test à l'existence d'une plainte compliquait l'application de la mesure. Il est préjudiciable de ne pas pouvoir effectuer de tests à l'aveugle. Ce point de l'ordonnance devrait être adapté.

L'accord de gouvernement stipule que les tests seront évalués et corrigés. L'évaluation est-elle prête ?

Combien de plaintes ont-elles été enregistrées ? Quelles suites leur a-t-on donné ? Y a-t-il eu des effets positifs ?

La Ville de Gand a constaté que les propriétaires confondus pour comportement discriminatoire amélioreraient leur comportement, simplement par le dialogue. La sanction n'est donc pas toujours nécessaire.

La campagne que vous aviez mentionnée en réponse à une question précédente de M. Mampaka Mankamba et Mme Czekalski est-elle toujours en cours ? Si oui, jusqu'à quand ?

Le secteur du logement ne s'autorégulera pas. C'est aux pouvoirs publics de prendre des mesures. Il y a effectivement trop peu de logements, mais ce n'est pas le seul problème.

campagne. Loopt die campagne al? Zo ja, tot wanneer?

De sector zal zichzelf niet reguleren. Het is dan ook aan de overheid om maatregelen te nemen. Het klopt dat er onvoldoende woningen zijn, maar dat is niet de enige reden.

Wat met het voornemen uit het regeerakkoord om deze regels te evalueren en bij te sturen? Hebt u daar al werk van gemaakt, of staat dat later op de planning?

(Mevrouw Joëlle Maison, oudste lid in jaren, treedt als voorzitter op)

De heer Petya Obolensky (PTB) *(in het Frans).*- Volgens de directeur van Unia is de ordonnantie van 21 december 2018 de grote overwinning van de laatste tien jaar in de strijd tegen racisme. Voor het eerst in België biedt een gewestregering haar inspectiediensten de mogelijkheid om discriminatietesten uit te voeren.

Mijnheer Mampaka Mankamba, de discriminatietesten zijn het resultaat van de strijd op het terrein, die de regering ertoe heeft aangezet haar mooie verklaringen om te zetten in maatregelen. De strijd begon lang geleden in Vlaanderen met het platform Praktijktesten Nu. De bewustmakingscampagne Samira-Cécile van de PVDA heeft ertoe bijgedragen dat de testen in de media algemeen bekend werden en dat het debat in het parlement gevoerd werd. De PVDA heeft zelfs een voorstel van ordonnantie Samira-Cécile ingediend, dat jammer genoeg nooit werd besproken. Ons voorstel bevatte al elementen die de mogelijkheid boden om over te gaan tot praktijktesten.

Welke resultaten leveren de praktijktesten op? Minister Clerfayt antwoordde dat er met betrekking tot de aanwervingen zes testen zijn uitgevoerd in twee jaar tijd, en dan nog op vrijwillige basis! De inspectiedienst beschikt over onvoldoende middelen, waardoor de testen niet proactief worden uitgevoerd en de resultaten ondermaats zijn.

Mevrouw de staatssecretaris, u kunt de situatie nog recht trekken. Als de bewustmaking niet volstaat, moeten er volgens u proportionele en ontradende sancties komen en zal de regering erop toezien dat

Qu'en est-il de l'intention exprimée dans l'accord de gouvernement d'évaluer et d'adapter ces mesures ?

(Mme Joëlle Maison, doyenne d'âge, prend place au fauteuil présidentiel)

M. Petya Obolensky (PTB).- Mme Genot, vous avez bien raison de relancer la discussion trois mois après M. Mampaka Mankamba. Ce thème est suffisamment important et urgent pour que l'on continue de s'interroger. La discrimination dans le domaine du logement, comme dans celui de l'emploi, nous concerne tous.

Selon le directeur d'Unia, le vote de l'ordonnance du 21 décembre 2018 modifiant le Code bruxellois du logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement a été la grande victoire de ces dix dernières années pour lutter contre le racisme. Pour la première fois en Belgique, un gouvernement a donné la possibilité au service d'inspection régionale, la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL), de procéder à des tests de discrimination de manière légale, au bénéfice des citoyens.

M. Mampaka Mankamba, les tests de discrimination sont le résultat de luttes sur le terrain, qui ont incité le gouvernement à concrétiser de belles intentions. Une lutte qui a commencé dans le secteur associatif, en Flandre, il y a très longtemps, avec la plate-forme Praktijktesten Nu. Une lutte menée aussi et surtout par les victimes qui en avaient assez de courber l'échine. La campagne Samira-Cécile menée par le PTB a également contribué à populariser les tests dans les médias et à introduire le sujet dans les débats parlementaires.

Le PTB a même déposé la proposition d'ordonnance Samira-Cécile qui, malheureusement, n'a jamais été discutée. Celle-ci comportait des éléments qui auraient permis de

er voldoende middelen worden vrijgemaakt om een ambitieus beleid te voeren dat streeft naar respect en gelijke rechten.

Ik zal u ter inspiratie ons voorstel van ordonnantie bezorgen. Al vier jaar lang herhaalt de PVDA dat praktijktesten pas efficiënt zijn als ze proactief worden uitgevoerd in sectoren die problematisch zijn, zoals vastgoedkantoren en uitzendbureaus. Er is een duidelijk plan nodig, men moet het aantal controles vastleggen, het aantal inspecteurs evalueren en de samenwerking met de verenigingen organiseren. Hoe bent u van plan om de testen te organiseren?

De inspectiediensten moeten meer middelen krijgen. Door het besparingsbeleid worden onvoldoende personele en financiële middelen vrijgemaakt. In oktober verklaarde u dat de inspecteurs de praktijktesten naast hun gebruikelijke taken moeten uitvoeren, terwijl ze al overbelast zijn. Hoe wilt u de inspecteurs meer mogelijkheden bieden en de testen proactief maken?

Het is onaanvaardbaar dat een aanzienlijk deel van de arbeidersklasse uitgesloten wordt van het recht op wonen. Uit alle onderzoeken blijkt dat we in Europa op dat vlak tot de slechtste leerlingen van de klas behoren.

Diversiteitsplannen en -labels, onderzoeken, opleidingen en bewustmakingsacties volstaan niet om dit fenomeen te bestrijden. De controle- en monitoringinstrumenten moeten versterkt worden, personen die discrimineren moeten een proportionele sanctie krijgen. Waarop wacht u om het probleem bij de kern aan te pakken?

procéder à de véritables tests. Pour nous, il s'agit d'une demi-victoire. Au départ, nous ne voulions pas d'un ersatz de test issu d'un nouveau consensus qui le rend inoffensif, d'un test ultraconditionné qui ne fonctionne pas !

Quels sont les résultats dans les domaines de l'emploi et du logement ? Nous aurons la réponse bientôt. M. Clerfayt nous a déjà donné une réponse pour l'emploi : six tests ont eu lieu en deux ans ! Il s'agit de tests effectués sur une base volontaire, qui ne sont pas proactifs. Le service d'inspection ne dispose pas des moyens suffisants et les résultats sur le terrain sont médiocres.

Mme la secrétaire d'État, il est encore possible d'ajuster le tir. D'après vous, nous avons besoin de sanctions proportionnées et dissuasives si la sensibilisation est insuffisante, et le gouvernement veillera avant tout à libérer tous les moyens appropriés pour mettre en œuvre une politique ambitieuse misant sur le respect et l'égalité des droits de chacun.

Je vous enverrai notre proposition d'ordonnance Samira-Cécile pour que vous vous en inspiriez. Depuis quatre ans, le PTB répète que les tests ne constitueront un outil efficace que s'ils sont appliqués avec ambition et de manière proactive dans des secteurs problématiques comme les agences immobilières et l'emploi intérimaire. Il faut élaborer un plan précis, fixer le nombre de contrôles à effectuer dans la Région, évaluer le nombre d'agents nécessaires et organiser la collaboration avec le secteur associatif. En résumé, comment allez-vous organiser les tests dans le domaine du logement ?

Il faut aussi renforcer les moyens de l'inspection sociale. Le contexte d'austérité empêche de dégager les moyens humains et financiers nécessaires pour mener une lutte efficace contre les discriminations. Vous-même admettiez en octobre que les missions de tests de discrimination s'ajoutaient aux missions de base des agents, lesquels sont déjà débordés. Comment comptez-vous élargir les prérogatives des inspecteurs au vu de la situation, et comment une telle mesure pourrait-elle rendre les tests plus proactifs ?

Il est inacceptable qu'une part importante de la classe ouvrière de notre Région soit exclue du droit

De heer Martin Casier (PS) *(in het Frans).*- *Ongetwijfeld is discriminatie op de huurmarkt een van de vele vormen van discriminatie die personen die gediscrimineerd worden, meemaken.*

Ik wil reageren op een aantal uitspraken. Volgens mij heeft discriminatie op de huurmarkt niets te maken met een onvoldoende aanbod aan woningen of te weinig bewustmaking. Een eigenaar discrimineert, wanneer hij zijn eigendom niet wil verhuren aan bepaalde personen. Er is dan sprake van racisme, seksisme of een inbreuk tegen een geheel van elementen die wettelijk geregeld zijn.

Bewustmaking is uiteraard belangrijk, maar ik vind het lastig om te horen dat bepaalde parlementsleden over bewustmaking praten, maar wanneer er sprake is van fraude met sociale uitkeringen, ze zich tevreden stellen met het voorstellen van sancties. De ernstige problematiek, die mevrouw Genot schetste, vraagt om een meer gepaste reactie.

Voorts deel ik de vragen over de evaluatie van de huidige situatie. De ordonnantie is essentieel voor de overheidsdiensten om discriminatie op te sporen en te objectiveren, maar volstaat niet.

au logement. Dans ce domaine, nous figurons parmi les pires en Europe depuis longtemps et nous devrions en avoir honte. Toutes les études le prouvent.

Les plans et les labels diversité, les études, les formations et les sensibilisations sont essentiels, mais cela ne suffit pas pour combattre le phénomène. Il faut renforcer les outils de contrôle et de suivi, et sanctionner les auteurs de discrimination de manière juste et proportionnée. Qu'attendez-vous pour prendre le problème à bras-le-corps ?

M. Martin Casier (PS).- Je remercie ma collègue Zoé Genot de reprendre ce sujet à bras-le-corps. Beaucoup de choses ont été dites à ce sujet. Il va sans dire que cette discrimination s'ajoute à d'autres faits de discrimination auxquels ces personnes sont confrontées dans de nombreux autres domaines de la vie quotidienne, en particulier en matière de logement.

J'aimerais relever quelques éléments qui m'ont fortement interpellé dans la discussion que nous venons d'avoir. Selon moi, la question de la discrimination n'est pas liée à une offre insuffisante de logements ou à un manque de sensibilisation, elle émane du propriétaire qui, à l'encontre de la loi, n'accepte pas de louer son bien dans de bonnes conditions à certaines personnes. Il est dès lors question de racisme, de sexisme ou d'un ensemble d'éléments qui tombent sous le coup de la loi.

En ce sens, il me paraît essentiel d'arrêter de se cacher derrière les éléments de sensibilisation, qui sont bien évidemment nécessaires. J'ai du mal à entendre certains de mes collègues qui parlent de sensibilisation mais qui, lorsqu'il s'agit du détournement d'allocations sociales, se contentent d'évoquer des sanctions. Les éléments évoqués par Mme Genot sont probablement bien plus graves et requièrent des réactions plus proportionnées.

Pour le reste, je me joins aux questions posées quant à l'évaluation de la situation actuelle par rapport à l'ordonnance mise en œuvre aujourd'hui, et qui constitue un pas essentiel - bien qu'insuffisant - s'agissant de la capacité des pouvoirs publics de détecter et d'objectiver les discriminations.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Sinds de inwerkingtreding van de ordonnantie in september 2019 heeft Brussel Huisvesting de brochure 'Discriminatie op de huisvestingsmarkt' samen met Unia en het Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen (IGVM) opgesteld. De brochure, die zich richt tot huurders, verhuurders en vastgoedkantoren werd verspreid op 20.000 exemplaren, waarvan de helft in het Nederlands en de helft in het Frans. Ze kan ook worden geraadpleegd op huisvesting.brussels.*

De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) doet ook aan bewustmaking, wanneer ze mensen aan het loket of aan de telefoon te woord staat.

De geplande, grootschalige communicatie-campagne heeft vertraging opgelopen, omdat de overheidsopdracht die in mei 2019 werd gepubliceerd niet werd toegewezen. De twee ontvangen offertes kwamen niet in aanmerking. We moeten dus een nieuwe overheidsopdracht organiseren.

Op 24 september 2019 vond een colloquium plaats over het vijftienjarige bestaan van de Brusselse Huisvestingscode en op 26 november 2019 organiseerde Brussel Huisvesting een conferentie over discriminatie door vastgoedmakelaars.

Voorts zijn er de bilaterale vergaderingen van de DGHI met de gemeenten en verenigingen. Op verzoek kunnen informatiesessies georganiseerd worden voor bepaalde doelgroepen, zoals eigenaars, vastgoedmakelaars en verenigingen.

De inspecteurs van de DGHI nemen naast hun gebruikelijke taken ook de taken op zich die voortvloeien uit de strijd tegen discriminatie. Een vijftiental inspecteurs heeft in juni een opleiding gevolgd om deze nieuwe opdracht goed te kunnen uitvoeren. Er worden nieuwe informatica-procedures uitgewerkt en juridische studies uitgevoerd.

In overeenstemming met de rondzendbrief van 2020 over de personeelsplannen wordt de werklast van de inspectiedienst geëvalueerd. In het kader van de begrotingsbesprekingen die de regering de

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Cette demande d'explications va me permettre de dresser un état des lieux des travaux menés par l'administration afin de lutter contre les discriminations que subissent, comme vous l'avez toutes et tous rappelé, trop souvent nos concitoyens lors de la recherche d'un logement.

Depuis l'entrée en vigueur, en septembre dernier, de la nouvelle ordonnance, Bruxelles Logement effectue un important travail de sensibilisation et de pédagogie. Une brochure intitulée "La discrimination au logement" a été rédigée en collaboration avec Unia et l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes (IEFH). Cette brochure, destinée tant aux locataires qu'aux bailleurs ou aux agences immobilières, a été distribuée à 20.000 exemplaires - 10.000 en français et 10.000 en néerlandais. Elle est également accessible sur le site internet de Bruxelles Logement.

La direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) poursuit également ce travail de sensibilisation lorsqu'elle reçoit le public au guichet ou lors de ses permanences téléphoniques.

Une grande campagne de communication est prévue, mais sa programmation a pris du retard car le marché public, lancé en mai 2019, n'a pu être attribué. L'administration a reçu deux offres, mais le prix de l'une a été jugé anormalement bas pour obtenir un projet de qualité. De plus, la méthodologie proposée était médiocre. La seconde est arrivée hors délai. Nous sommes donc contraints de lancer un nouveau marché.

Des communications plus ciblées ont également visé les professionnels du secteur. Ainsi, le 24 septembre 2019, un colloque a eu lieu sur les 15 ans du Code bruxellois du logement et, deux mois plus tard, le 26 novembre, Bruxelles Logement a organisé une conférence sur la discrimination par les agents immobiliers.

Le travail de sensibilisation se poursuit également dans le cadre des réunions bilatérales organisées entre la DIRL et ses partenaires, qu'ils soient associatifs ou communaux. Des sessions d'information à destination de publics spécifiques (propriétaires, professionnels de l'immobilier,

komende weken zal voeren, worden nieuwe aanvragen onderzocht.

De inspectiedienst werkt samen met Unia en het Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen (IGVM) voor de overdracht van de dossiers van de eerstelijnsactoren. De klachten kunnen rechtstreeks aan de inspectiedienst bezorgd worden, maar wanneer burgers hun klacht indienen bij Unia of het IGVM krijgen ze meer informatie over de mogelijkheden om in beroep te gaan en een vergoeding te krijgen.

Tot nog toe heeft enkel Unia een melding gedaan over een privé-verhuurder, maar een discriminatietest kon niet uitgevoerd worden, omdat de woning op dat ogenblik niet meer verhuurd werd.

De DGHI gaat pas over tot een discriminatietest, als dit noodzakelijk is om na te gaan of er een inbreuk wordt gepleegd en als alle voorwaarden in artikel 214bis § 3 van de Brusselse Huisvestingscode vervuld zijn. Voor een discriminerende aankondiging of de schriftelijke weigering van een woning om discriminerende redenen hoeft de DGHI geen test uit te voeren om een inbreuk vast te stellen.

De regelgeving wordt dit jaar geëvalueerd. De resultaten van die evaluatie worden verwacht tegen 1 september 2020.

Brussel Huisvesting bereidt, samen met Unia en het IGVF, een voorontwerp van ordonnantie voor om de regelgeving te verbeteren. Ook de Brusselse Huisvestingscode is aan een wijziging toe, want die voorziet in een rechtvaardiging van een verschillende behandeling tussen de seksen die verder gaat dan de Europese wetgeving. Voorts wil ik een betere bescherming van de huurder tegen vergeldingsmaatregelen voor een klacht of een rechtszaak en wil ik drie beschermingscriteria toevoegen, namelijk genderidentiteit, genderuitdrukking en verantwoordelijkheid binnen het gezin. Het is de bedoeling dat ik het voorontwerp in de komende maanden kan voorstellen aan de ministerraad.

Ik beschik enkel over de cijfers die Unia me heeft bezorgd. In 2018 werden 171 dossiers over woondiscriminatie ingediend, waarvan 61 dossiers

secteur associatief, etc.) pourront également être organisées, notamment en fonction des demandes.

Pour répondre à vos questions relatives aux agents de Bruxelles Logement, je peux vous indiquer que les tâches qui relèvent de la lutte contre les discriminations sont actuellement effectuées par des agents de la DIRL en plus de leurs missions de base. Une quinzaine d'agents ont d'ailleurs reçu une formation en juin pour mieux appréhender ces nouvelles missions. De nouvelles procédures informatiques et des études juridiques sont en cours.

Conformément à la circulaire de 2020 relative aux plans de personnel et validée par le gouvernement, la charge de travail de la DIRL est actuellement réévaluée et les demandes nouvelles seront examinées dans le cadre des négociations budgétaires que le gouvernement mènera dans les prochaines semaines.

La DIRL entretient une collaboration avec Unia et l'IEFH afin de permettre la transmission de dossiers de signalement de ces acteurs de première ligne.

Les plaintes peuvent bien entendu être adressées directement à la DIRL, mais l'avantage pour les citoyens de passer par Unia ou l'IEFH avant de saisir la DIRL est de pouvoir obtenir une information plus large sur les recours possibles - y compris judiciaires - et sur les possibilités d'indemnisation.

À l'heure actuelle, un seul signalement a été déposé à la DIRL, par Unia. Il visait un bailleur privé. Le signalement d'Unia n'a pas donné lieu à des tests, non pas parce qu'il n'existait pas d'indices sérieux, mais parce que le logement n'était plus mis en location au moment de la transmission du signalement. Il était dès lors tout simplement impossible d'organiser un test.

Il faut également préciser que toute plainte ou tout signalement ne conduira pas nécessairement à la réalisation de tests. Il ne s'agit en effet que d'une faculté pour la DIRL. Ce procédé ne sera donc mis en œuvre que s'il est nécessaire pour vérifier l'existence d'une infraction et que si les conditions cumulatives visées à l'article 214bis § 3 du Code bruxellois du logement sont réunies.

ernstig genoeg werden beschouwd om te worden onderzocht.

(verder in het Nederlands)

Mevrouw Dejonghe en mijnheer Vanden Borre, ik vind bewustmaking zeer belangrijk. Maar een verhuurder die discrimineert, moet een sanctie krijgen.

Er kan een administratieve sanctie worden opgelegd van 125 euro tot 6.200 euro. Die bedragen gelden sinds september 2019.

En présence d'une petite annonce manifestement discriminatoire ou d'un refus de logement justifié par écrit par un motif discriminatoire, la DIRL pourrait donc constater l'existence de l'infraction sans devoir réaliser des tests au préalable.

Au regard de tous ces éléments, une évaluation de la législation est prévue dans le courant de l'année 2020. À la date anniversaire de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, le 1^{er} septembre 2020, les premiers enseignements pourront être tirés.

Pour conclure, je tiens à vous communiquer que mes services préparent un avant-projet d'ordonnance visant à renforcer le dispositif actuel. Je vais proposer au gouvernement et à votre assemblée de modifier le Code bruxellois du logement, car celui-ci prévoit une justification à la différence de traitement entre les sexes qui excède ce qui est autorisé par la législation européenne.

Je souhaite également renforcer la protection contre les rétorsions pour une plainte ou une action en justice visant à faire respecter le principe d'égalité des chances.

Enfin, je souhaite ajouter trois critères de protection contre les discriminations directes, à savoir "identité de genre", "expression de genre" et "responsabilité familiale".

Bruxelles Logement travaille en étroite collaboration avec Unia et l'IEFH afin que je puisse présenter un avant-projet d'ordonnance au Conseil des ministres dans les prochains mois.

Des chiffres m'ont également été demandés par la majorité des parlementaires. Les chiffres dont je dispose sont ceux transmis par Unia. En 2018, 171 dossiers de plainte concernant la discrimination au logement ont été transmis, dont 61 sont considérés comme sérieux et pouvant faire l'objet d'une instruction.

(poursuivant en néerlandais)

Mme Dejonghe et M. Vanden Borre, conscientiser est crucial, mais un propriétaire discriminant doit être sanctionné.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *De Ecolo-fractie is verheugd dat het gewest zich eindelijk bevoegd heeft verklaard om discriminatietesten uit te voeren. De testen bestaan twintig jaar en tonen aan dat er ernstig gediscrimineerd wordt. Bewustmakingsacties en onderzoeken leverden niets op. Het is dus tijd om over te gaan tot willekeurige testen.*

Het probleem stelt zich bij ongezonde woningen die voorgesteld worden aan huurders die nergens anders aan een woning geraken en aan migranten. Zo gebeurt het dat een koppel met een universitair diploma niet aan een woning geraakt omwille van hun afkomst.

U wilt ook vrouwen en dan vooral vrouwen met gezinslast beschermen, maar zolang de regelgeving niet naar behoren werkt, blijven ze gediscrimineerd worden.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Er zijn twee aspecten aan deze discussie. Enerzijds is er de discriminatie en daar moeten inderdaad maatregelen tegen genomen worden. Het is belangrijk dat dat gebeurt in een duidelijk, wetenschappelijk kader, met precieze doelstellingen. Er zijn andere steden die op dat vlak het goede voorbeeld geven.

Depuis septembre 2019, les montants des sanctions administratives varient de 125 à 6.200 euros.

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Nous prenons bonne note de la diffusion de 20.000 exemplaires d'une brochure, dont une moitié en français et l'autre en néerlandais. Vous allez également renforcer les moyens humains de la DIRL en fonction de la charge de travail réexaminée et procéder à une évaluation au premier anniversaire.

Cependant, les difficultés que nous pressentions lors de la discussion se confirment, parce que le filtre est trop important. Nous nous félicitons d'avoir forcé la porte des autorités régionales et que celles-ci se déclarent compétentes pour effectuer des tests. Nous avons dû déconstruire les réticences auxquelles nous nous étions heurtés dans un premier temps. Il s'agit maintenant d'entamer une réflexion sur la manière de donner plus d'ampleur à ces tests. Cela fait vingt ans qu'ils existent et qu'ils révèlent une discrimination lourde. Nous avons fait tout ce qui était humainement possible en matière d'enquêtes et de sensibilisation. À présent, nous avons besoin de tests à l'aveugle, pour que les propriétaires comprennent que ce genre de pratique est révolu.

Le problème se pose réellement au niveau des logements insalubres, qui sont proposés aux locataires qui n'ont pas d'autre choix et aux nouveaux migrants, mais à d'autres niveaux également. Des couples universitaires ne trouvent ainsi pas de logement à louer parce que leur origine dérange.

Vous parlez de votre volonté d'inclure les femmes, et particulièrement les femmes avec charge de famille. Mais si nous ne faisons pas en sorte que cette législation fonctionne, elles seront toujours aussi discriminées demain et après-demain.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Dans cette discussion, il convient de distinguer deux problèmes se recoupant partiellement mais à traiter séparément.*

Celui de la discrimination doit être contré par des mesures élaborées dans un cadre scientifique clair,

Een tweede aspect is dat van de huisjesmelkers. Die twee aspecten overlappen elkaar gedeeltelijk, maar we mogen niet blind zijn voor het grote probleem van de huisjesmelkers. Dat is ook gelinkt aan andere aspecten, zoals het feit dat mensen hier soms jarenlang in de illegaliteit leven terwijl de Brusselse overheid daar niets tegen doet. Dat leidt natuurlijk tot misbruiken. Ook daar moet de staatssecretaris rekening mee houden.

Ik denk niet dat de oplossing erin bestaat om die twee problemen op een hoop te gooien. Ze moeten apart worden aangepakt.

Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).- Mijnheer Mampaka Mankamba, u gaat wel erg kort door de bocht als u zegt dat de Open Vld de discriminatie wil aanpakken via eigendomsverwerving.

Laat het duidelijk zijn dat de Open Vld wel degelijk van de discriminatie af wil. Wij zijn voorstander van de testen. Of de strijd tegen discriminatie wordt gevoerd via sancties, bewustmaking of samenwerking met de actoren op het terrein, maakt voor de Open Vld weinig uit.

Tegelijkertijd maak ik van nagenoeg elke discussie in dit parlement gebruik om duidelijk te stellen dat de Open Vld wel degelijk voorstander is van eigendomsverwerving. Uiteindelijk is dat een derde pensioenpijler en als wij mensen kunnen helpen om een eigendom te verwerven, vinden wij dat een goede zaak.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- U gaf cijfers voor 2018. Ik neem aan dat er voor 2019 nog geen cijfers beschikbaar zijn. Eigenlijk weten we dus nog niets over de impact van de nieuwe ordonnantie. Wat wel al duidelijk is, is dat ze niet zal volstaan voor de testen. Die zijn te zeer afhankelijk van klachten, en dus te indirect.

Het is een goede zaak dat u de ordonnantie wilt herzien, maar waarom voegt u geen blinde testen toe? U voegt wel doelgroepen toe, maar als de ordonnantie te indirect werkt, moet u daar wat aan doen. Bent u van plan om blinde testen toe te voegen?

avec des objectifs précis. D'autres villes donnent le bon exemple sur ce plan.

Le problème majeur des marchands de sommeil trouve, quant à lui, son origine dans d'autres causes, comme le fait que des gens vivent parfois pendant des années dans l'illégalité sans que les autorités bruxelloises n'interviennent. Cela engendre des abus. La secrétaire d'État doit en tenir compte en développant des sanctions ad hoc.

Mme Carla Dejonghe (Open Vld) *(en néerlandais).*- *M. Mampaka Mankamba, il est un peu court de dire que l'Open Vld veut s'attaquer à la discrimination par le biais de l'accès à la propriété.*

L'Open Vld veut mettre un terme à la discrimination. Nous sommes partisans des tests. Peu nous importe que la lutte contre les discriminations se fasse par des sanctions, la conscientisation ou en collaboration avec les acteurs de terrain.

Par ailleurs, je profite de presque toutes les discussions dans ce parlement pour souligner que l'Open Vld est partisan de l'accès à la propriété. C'est le troisième pilier des pensions et pouvoir aider les gens à acquérir un bien nous semble positif.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).*- *Vous avez donné des chiffres pour 2018. Je suppose qu'aucun chiffre n'est encore disponible pour 2019. Nous ne savons donc encore rien de l'impact de la nouvelle ordonnance. Il est toutefois déjà clair que les tests y sont trop dépendants des plaintes, donc trop indirects.*

Votre volonté de revoir l'ordonnance est positive, mais pourquoi ne pas y introduire la possibilité d'effectuer des tests à l'aveugle ?

De heer Petya Obolensky (PTB) (in het Frans).- *Iedereen is het erover eens dat de cijfers schrikbarend zijn. Uit de studie van de professoren Verhaeghe en Dumon blijkt dat het probleem zo ernstig is dat een ambitieuze aanpak noodzakelijk is. Bewustmaking en dialoog zijn belangrijk, maar volstaan niet.*

Het feit dat slechts één test werd uitgevoerd toont aan dat het belangrijk is om de controlemiddelen uit te breiden. Er is nood aan een echte discriminatietest om de discriminatie op de woningmarkt doeltreffend te bestrijden.

Hoewel niet iedereen het hiermee eens is, bestaat er een rechtstreeks verband tussen een woningtekort en discriminatie. Alle onderzoeken bevestigen dit. Het is duidelijk dat een besparingsbeleid de situatie niet zal verbeteren. Het gewest moet een ambitieus sociaal beleid voeren dat werk, huisvesting, crèches enzovoort biedt. Tegelijkertijd moet racisme worden bestreden, ook al wordt het probleem hier niet veroorzaakt door racisme, maar wel door een tekort aan woningen.

De heer Martin Casier (PS) (in het Frans).- *Mijnheer Obolensky, ik heb niet gezegd dat het tekort aan woningen geen rol speelt. Het is inderdaad gemakkelijker om iemand te discrimineren wanneer meerdere personen geïnteresseerd zijn in een woning. Dit kan ook gebeuren wanneer er geen tekort is. Het is de eigenaar die discrimineert. Het tekort aan woningen verergert de situatie enkel.*

Mevrouw de staatssecretaris, het is goed dat u een evaluatiemethode invoert. De PS steunt alvast uw intentie om zo snel mogelijk wijzigingen aan de regelgeving voor te stellen.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Om alle verwarring te vermijden,*

M. Petya Obolensky (PTB).- Nous sommes tous d'accord pour convenir que les chiffres sont effrayants. Comme en témoigne l'étude universitaire réalisée par les professeurs Verhaeghe et Dumon, l'ampleur du problème est telle que celui-ci doit être pris en main de façon ambitieuse. Le travail de sensibilisation et de pédagogie, ainsi que le dialogue, sont des éléments importants, mais insuffisants.

Le fait qu'un seul test de discrimination ait été mené démontre l'importance de renforcer ces outils de contrôle. Il convient, en premier lieu, de mettre en place un vrai test de discrimination qui permette de lutter efficacement contre celle-ci.

Enfin, même si certains l'ont contesté, il y a un lien direct entre la pénurie et les discriminations. Comme toutes les études l'attestent, lorsqu'il y a pénurie et concurrence, il y a davantage de discriminations. Il est clair que les politiques d'austérité ne vont pas améliorer la situation. Il faut donc mener une politique sociale ambitieuse qui offre de l'emploi, un logement, des crèches, et j'en passe, pour tous. Parallèlement, il convient aussi de lutter contre le racisme, même si le problème ne vient pas du racisme, mais d'une pénurie.

M. Martin Casier (PS).- Je tiens à clarifier mes propos : je n'ai pas dit que la situation de pénurie ne jouait aucun rôle. Certes, M. Obolensky, il est plus facile de discriminer quelqu'un lorsqu'un logement est demandé par plusieurs personnes, mais cela reste une discrimination. Par essence, cet élément pourrait aussi intervenir même s'il n'y avait pas de pénurie de logement. Le propriétaire reste le seul en faute, la pénurie ne fait qu'aggraver la situation.

Ensuite, je me réjouis d'entendre que Mme la secrétaire d'État souhaite mettre en place une méthodologie d'évaluation. Cela me paraît essentiel et je ne peux que l'encourager à aller le plus loin possible dans cette direction.

Mme Ben Hamou, j'entends votre volonté de présenter rapidement des éléments de modification au gouvernement. Sachez que nous vous soutiendrons de toutes nos forces depuis ces bancs.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je précise - car il y a un peu de confusion, même dans

herhaal ik dat er één klacht werd ingediend, maar dat er geen discriminatietest werd uitgevoerd. Ik hoop dat de 61 dossiers van Unia naar Brussel Huisvesting worden gezonden en tot een discriminatietest leiden.

De test zelf wordt niet in vraag gesteld, maar burgers moeten in kennis worden gesteld van hun rechten. We proberen op korte termijn bewustmakingscampagnes te voeren om tot resultaten te komen.

(De heer Petya Obolensky, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) *(in het Frans).*- *Er werd dus geen enkele discriminatietest uitgevoerd. Ik begrijp dat u wilt werken op basis van de klachten die Unia doorspeelt. Ik heb de indruk dat die 10.000 brochures niet volstaan om burgers aan te zetten tot het indienen van een klacht. Ik hoop dan ook dat de bewustmakingscampagne de doelgroep bereikt en dat die gesteund wordt door verenigingen.*

- Het incident is gesloten.

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende “de resultaten van de huurprijsbarometer 2019, gepubliceerd door de Vlaamse confederatie van de vastgoedsector”.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).*- *Op 4 februari 2020 publiceerde de Confederatie*

ma réponse - qu'une plainte a été déposée, mais sans aboutir à un test. S'il n'y pas de test, les campagnes de sensibilisation devraient déjà entraîner des dépôts de plaintes. Je vous ai fourni les chiffres d'Unia, et nous espérons que les 61 dossiers seront renvoyés vers Bruxelles Logement pour aboutir à des tests.

La mesure elle-même n'est pas en cause, mais les citoyens doivent être informés de leurs droits et des recours possibles. Nous comptons accélérer le processus et lancer les campagnes de sensibilisation très rapidement pour pouvoir observer leurs résultats.

Trois mesures relatives aux critères de protection seront ajoutées au Code bruxellois du logement.

(M. Petya Obolensky, président, reprend place au fauteuil présidentiel)

Mme Zoé Genot (Ecolo).- *Aucun test de discrimination n'a donc été réalisé. J'entends votre volonté de travailler sur la base des plaintes reçues par Unia. J'ai quand même l'impression que ces 10.000 brochures ne suffiront pas si nous voulons recueillir suffisamment de plaintes et lancer un véritable signal. J'espère que votre campagne atteindra réellement le public cible et que ce dernier sera épaulé par les associations adéquates.*

- L'incident est clos.

DEMANDE D'EXPLICATIONS 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 "les résultats du baromètre des loyers 2019 publié par la confédération flamande du secteur immobilier".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- *Ce mardi 4 février, la confédération flamande des professions*

van Immobiliënberoepen van Vlaanderen (CIB Vlaanderen) de huurbarometer voor 2019. Met dit onderzoek probeert de CIB de gemiddelde huurprijs te bepalen op de Vlaamse en Brusselse privéhuurmarkt. Daarvoor analyseerden de onderzoekers 37.755 huurcontracten.

Voor Brussel richtten de onderzoekers zich vooral op huurcontracten voor appartementen en studio's, die 89% van de privéhuurmarkt uitmaken. Omdat er maar weinig huizen en villa's in Brussel verhuurd worden, werden die huurcontracten niet representatief geacht voor het onderzoek en werden die niet onderzocht.

Uit de barometer blijkt dat de huurprijzen in Brussel sneller zijn toegenomen dan in Vlaanderen. Gemiddeld ligt de huurprijs 400 euro per maand hoger in Brussel dan in Vlaanderen. In 2019 bedroeg de gemiddelde huurprijs in Brussel voor een appartement 1.106 euro, zonder lasten, wat een stijging betekent van 5,74% in vergelijking met de gemiddelde huurprijs in 2018, die 1.046 euro bedroeg.

Voorts bleek uit het onderzoek dat de huurprijzen sterk variëren naar gelang van de gemeente. Zo zijn de huurprijzen het hoogst in de gemeenten in het zuidoosten van het gewest, zoals Sint-Pieters-Woluwe, Ukkel, Oudergem en Elsene. Een appartement huren is veel goedkoper in de gemeenten in het noorden en het westen van het gewest, zoals in Sint-Jans-Molenbeek, Laken, Anderlecht en Jette.

De onderzoekers merken op dat in alle Brusselse gemeenten, op één na, de gemiddelde huurprijs tussen 2018 en 2019 gestegen is. De grootste stijgingen werden vastgesteld in Evere en Vorst.

De cijfers in de huurbarometer roepen dan ook een aantal vragen op.

Als de gemiddelde huurprijs, zonder lasten, de kaap van 1.000 euro heeft overschreden, dan betekent dit dat de overgrote meerderheid van de Brusselse huishoudens een aanzienlijk deel van hun inkomen aan hun woning moet besteden. Dat zou zeer verontrustend zijn. Ik gebruik de voorwaardelijke wijze, want de resultaten uit dit onderzoek verschillen te veel van de resultaten uit

immobilières (Confederatie van Immobiliënberoepen van Vlaanderen - CIB Vlaanderen), qui regroupe les professionnels et les courtiers du secteur immobilier flamand, a publié son baromètre des loyers 2019. Cette étude a pour but d'estimer le loyer moyen pratiqué sur le marché locatif privé en Flandre et à Bruxelles.

Les auteurs de l'enquête se sont penchés sur un vaste échantillon de 37.755 baux. S'agissant du sous-échantillon bruxellois, les auteurs se sont principalement concentrés sur les appartements et les studios, lesquels représentent 89 % du parc locatif privé de notre Région. La proportion de maisons et de villas dans le secteur locatif bruxellois étant particulièrement faible, elle a été jugée insuffisamment représentative et les baux portant sur ce type de biens n'ont, dès lors, pas fait l'objet d'une analyse approfondie dans le cadre de ladite étude.

L'un des principaux enseignements du baromètre des loyers publié par la CIB Vlaanderen est qu'à Bruxelles, les prix de location des logements ont augmenté bien plus rapidement qu'en Flandre. Pour se loger dans la capitale, un locataire doit désormais déboursier en moyenne 400 euros par mois de plus que ce qu'il devrait dépenser sur le marché locatif du nord du pays. Les résultats de l'étude révèlent qu'en 2019, le loyer mensuel moyen des appartements mis en location en Région bruxelloise s'élevait à 1.106 euros hors charges, progressant ainsi de 5,74 % par rapport au loyer moyen enregistré en 2018, qui était de 1.046 euros.

Par ailleurs, il ressort de cette enquête que les prix des locations varient sensiblement d'une commune bruxelloise à l'autre. De façon somme toute assez prévisible, les loyers les plus élevés se négocient dans les communes du sud-est de la Région comme Woluwe-Saint-Pierre (1.234 euros), Uccle (1.226 euros), Auderghem ou Ixelles. Les locations d'appartement sont nettement moins coûteuses dans les communes du nord et de l'ouest de notre Région comme Molenbeek-Saint-Jean (797 euros), Laeken (795 euros), Anderlecht ou Jette.

Les auteurs de l'étude relèvent également que dans dix-huit des dix-neuf communes bruxelloises, les loyers moyens ont connu une hausse entre 2018 et 2019. Les croissances les plus marquées ont été observées à Evere (14,4 %) et à Forest (12,6 %).

het recentste jaarverslag van het Observatorium van de Huurprijzen.

Het Observatorium van de Huurprijzen onderzocht 5.000 verhuurde panden. Daaruit bleek dat de gemiddelde huurprijs 739 euro bedroeg in 2018.

Wanneer we de resultaten van beide onderzoeken vergelijken, stellen we significante verschillen vast voor elk van de negentien gemeenten. We moeten dus nagaan welke factoren de discrepantie tussen de onderzoeken kunnen verklaren.

Op de vraag van mevrouw De Smedt antwoordde minister-president Vervoort in de plenaire vergadering van 7 februari dat de huurbarometer van CIB Vlaanderen op twee punten gerelativeerd moet worden.

Het onderzoek van CIB Vlaanderen is uitsluitend gebaseerd op huurcontracten die gesloten werden door bemiddeling van vastgoedkantoren, wat de hoge gemiddelde huurprijs uit de huurbarometer kan verklaren. Die contracten werden vooral gesloten in het duurdere en gemiddelde segment van de Brusselse huurmarkt.

De onderzoekers van het Observatorium van de Huurprijzen daarentegen onderzochten ook de huurcontracten, waarvoor een vastgoedkantoor niet heeft bemiddeld.

Daarnaast benadrukte de minister-president dat CIB Vlaanderen zich voor het onderzoek had beperkt tot de contracten die in 2019 werden gesloten, wat niet het geval was bij het observatorium.

Hebt u kennis genomen van de huurbarometer 2019 van CIB Vlaanderen? Geeft die een waarheidsgetrouw beeld van de Brusselse huurmarkt?

Heeft de regering aan CIB Vlaanderen gevraagd om haar de bestudeerde huurcontracten te bezorgen, zodat ze een bijkomende analyse kan uitvoeren?

Hoe verklaart u de uiteenlopende resultaten? Zijn die enkel te wijten aan de gevolgde methode? Blijft het jaarverslag van het observatorium het enige

De toute évidence, les chiffres publiés dans le baromètre des loyers 2019 sont interpellants. En effet, si le loyer mensuel moyen hors charges des appartements a bel et bien dépassé la barre des 1.100 euros dans notre Région, cela signifierait que l'écrasante majorité des ménages bruxellois devraient consacrer une part substantielle (plus de 40 %) de leurs revenus à leurs dépenses de logement. Cela serait extrêmement préoccupant. J'emploie le conditionnel, parce que les résultats de cette enquête me paraissent pour le moins surprenants, dans la mesure où ils diffèrent fondamentalement de ceux d'une autre étude récente ayant exactement le même objet, à savoir le dernier rapport annuel de l'Observatoire des loyers.

Pour rappel, cette enquête, financée par la Région et fondée, elle aussi, sur un grand échantillon constitué d'environ 5.000 biens en location à Bruxelles, montre qu'en 2018, le loyer moyen s'élevait à 739 euros par mois, soit un montant largement inférieur au loyer mensuel moyen estimé par la CIB Vlaanderen pour l'année 2018 (1.046 euros).

En comparant les résultats de ces deux études, nous constatons qu'il existe des différences significatives pour chacune des dix-neuf communes bruxelloises. À titre d'exemple, le prix moyen des locations à Saint-Gilles est estimé à 729 euros dans le rapport de l'Observatoire des loyers, alors qu'il l'est à 1.050 euros dans le baromètre des loyers de la CIB Vlaanderen. De même, le loyer mensuel moyen pratiqué en 2018 dans la commune d'Auderghem est de 760 euros selon les chiffres de l'Observatoire des loyers, tandis qu'il grimpe à 1.150 euros dans l'autre étude. Il y a lieu de s'interroger sur les facteurs susceptibles d'expliquer les discordances entre les conclusions de ces deux enquêtes.

Lorsque Mme De Smedt a interrogé le gouvernement bruxellois à ce sujet en séance plénière, ce vendredi 7 février, le ministre-président lui a répondu qu'il convenait de relativiser les conclusions de l'enquête réalisée par la CIB Vlaanderen en tenant compte de deux éléments.

D'une part, le niveau particulièrement élevé des loyers recensés dans le cadre de cette étude peut s'expliquer par le fait que le baromètre des loyers

betrouwbare onderzoek voor de bijwerking van het rooster van indicatieve huurprijzen?

Beïnvloedt de huurbarometer de beleidskeuzes van de regering?

de la CIB Vlaanderen porte uniquement sur des baux conclus par l'intermédiaire d'agences immobilières. Ils concernent donc principalement les segments haut de gamme et moyenne gamme du marché locatif bruxellois.

Les chercheurs de l'Observatoire des loyers examinent, quant à eux, tous les types de contrats de location, qu'ils aient ou pas été passés par l'intermédiaire d'une agence immobilière.

D'autre part, le ministre-président a souligné que le baromètre des loyers de la CIB Vlaanderen s'appuyait sur un échantillon exclusivement constitué de baux conclus dans le courant de l'année 2019, au contraire de l'échantillon proposé par l'observatoire.

Avez-vous pris connaissance des résultats du baromètre des loyers 2019 publié par la CIB Vlaanderen ? Selon vous, ses conclusions fournissent-elles une image fidèle du marché locatif bruxellois ?

Le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a-t-il demandé à la confédération flamande de lui transmettre les données primaires, à savoir les 5.782 baux, afin de procéder à des analyses complémentaires ?

Comment expliquez-vous les discordances entre les résultats de l'étude de la confédération flamande et ceux de l'étude de l'observatoire ? Sont-elles uniquement dues à des facteurs d'ordre méthodologique ? Si ce n'est pas le cas, le rapport annuel de l'Observatoire des loyers reste-t-il à vos yeux la seule étude fiable pour alimenter la grille de référence ?

L'étude de la CIB Vlaanderen a-t-elle une influence sur les choix politiques ?

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- We weten al lang dat de meerderheid van de Brusselse huurders zich geen huurwoning meer kan permitteren. We weten ook dat meer dan 60% van de Brusselse bevolking huurders zijn. De huurprijzen liggen te hoog en het evenwicht tussen vraag en aanbod is verstoord. Het klopt dat de prijzen die het Observatorium van de Huurprijzen verschillen van die van de studie van de

M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).- *Nous savons depuis longtemps que la majorité des locataires bruxellois ne peuvent plus se permettre de louer un bien, et que plus de 60 % de la population bruxelloise est locataire. Les chiffres publiés par l'Observatoire des loyers diffèrent effectivement de ceux repris dans l'étude de la confédération flamande des professions immobilières.*

Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) Vlaanderen.

Als ik de antwoorden van de minister-president op de vragen van collega De Smedt juist interpreteer, is de barometer van het Observatorium van de Huurprijzen nog altijd de meest betrouwbare en volledige bron om een duidelijk beeld van de gemiddelde huurprijs te krijgen. Uit beide onderzoeken is hoe dan ook gebleken dat de prijzen sneller blijven stijgen dan de index.

Wat doen we daaraan? In het regeerakkoord staan goede intenties, onder andere om de referentieprijzen afdwingbaar te maken via een paritaire huurcommissie. Is daar al vooruitgang geboekt? In oktober zei u dat u overleg met eigenaars en huurders wilde organiseren om de modaliteiten van de paritaire huurcommissies te bespreken. U zei ook dat ze gratis zouden zijn voor mensen die er een beroep op willen doen.

Hoever staat het daarmee? Wat zijn de vooruitzichten? Wanneer zou de paritaire huurcommissie operationeel kunnen zijn? Welke zijn de volgende stappen? Zo'n commissie lijkt me het krachtigste orgaan dat de Brusselse regering in het leven kan roepen om de stijging van de huurprijzen af te remmen. Andere oplossingen, zoals de bouw van nieuwe woningen, kunnen niet zo snel worden georganiseerd.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *De hoge huurprijzen zijn niet in verhouding tot het inkomen van de inwoners van het gewest. Wie het moet stellen met een uitkering, een inkomen uit deeltijds werk of een laag loon, heeft het echt moeilijk.*

In uw oriëntatienota verwijst u naar drie manieren om de huurproblematiek aan te pakken. Ten eerste moet de nieuwe regelgeving met betrekking tot de huurovereenkomst samen met de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ARH) geëvalueerd worden om de regelgeving aan te passen, zodat het recht op een woning tegen een redelijke huurprijs gegarandeerd wordt. Ten tweede moeten huurwoningen geregistreerd worden, zodat het rooster van indicatieve huurprijzen bijgewerkt kan worden.

Si j'interprète correctement les réponses du ministre-président aux questions de Mme De Smedt, le baromètre de l'Observatoire des loyers reste la source la plus fiable et la plus complète pour avoir une vision claire du loyer moyen. En tout état de cause, les deux études ont montré que les loyers continuent d'augmenter à un rythme supérieur à celui de l'indexation.

Que faisons-nous à cet égard? L'accord de gouvernement prévoit d'imposer une grille de référence des loyers par l'entremise d'une commission paritaire locative. Des progrès ont-ils été réalisés en la matière?

Quelles sont les perspectives? Quand la commission paritaire locative pourrait-elle être opérationnelle? Quelles sont les prochaines étapes?

Mme Zoé Genot (Ecolo).- On constate une augmentation particulièrement importante des nouveaux loyers, et elle n'est pas du tout en adéquation avec les revenus des habitants bruxellois. Ceux qui doivent survivre avec de maigres allocations, des salaires partiels ou de tout petits revenus sont vraiment en grande difficulté.

Dans votre note d'orientation 2020, vous disposez de trois outils que nous devons actionner pour travailler sur la problématique du niveau des loyers.

D'abord, le monitoring de la réforme du bail. Vous prévoyez une évaluation avec le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL) et, ensuite, des modifications de la réforme du bail afin de garantir, selon votre note d'orientation, "un droit au logement à un loyer raisonnable". Ensuite, la mise en œuvre d'un

Ten derde moet een paritaire commissie de huurprijzen verifiëren.

Zolang u deze maatregelen niet uitvoert, blijven de huurprijzen ongebreideld stijgen en moeten meer en meer mensen zich tevreden stellen met woningen die eigenlijk niet verhuurbaar zijn. Eigenaars zullen niet investeren in hun huurwoningen, want er is toch geen controle.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik hoor mijn collega zeggen dat de prijzen in Brussel te hoog zijn. Laat me dat tegenspreken. Ik durf te zeggen dat de Brusselaar te arm is. Dat komt door het beleid van de voorbije dertig jaar. Daar moeten we heel hard en eerlijk over zijn.

(Opmerkingen van mevrouw Genot)

We moeten onder ogen zien wat het beleid van de afgelopen dertig jaar Brussel en de Brusselaar heeft opgeleverd. Dat lezen we in de Armoedebaarometer.

(Opmerkingen van de heer Casier)

Onlangs nog kregen we ontstellende armoedecijfers voorgeschoteld. Daaruit bleek ook hoe snel de armoede in Brussel toeneemt. We moeten daar eerlijk in zijn.

(Opmerkingen van mevrouw Genot)

Het wordt zo stilaan pijnlijk. We kunnen niets anders dan vaststellen dat het probleem in Brussel ontstellend groot is. Het aantal leefloners is de afgelopen tien jaar met 68% gestegen. Er zijn ontzettend veel werklozen zonder uitkering. Dat heeft ertoe geleid dat een derde van de Brusselse bevolking moet rondkomen van een inkomen dat onder de armoedegrens ligt. Meer dan een kwart van de Brusselse kinderen groeit op in een gezin zonder inkomen uit arbeid.

enregistrement des logements mis en location, pour affiner la grille des loyers. Enfin, la mise en place de la commission paritaire chargée d'évaluer la justesse des loyers.

Nous ne pouvons plus tergiverser. Vous devez faire en sorte de disposer de ces trois outils le plus rapidement possible. Tant que nous laisserons faire le marché, les loyers continueront de flamber et de plus en plus de gens se retrouveront acculés à accepter des logements indécents. Des propriétaires en profitent pour mettre en location des biens qui ne devraient même plus être loués. D'autres ne font aucun investissement, tout en augmentant leurs loyers, puisqu'à l'heure actuelle, il n'y a aucun contrôle en la matière. Il faut que les trois réformes envisagées dans l'accord de gouvernement et dans votre note d'orientation soient mises en œuvre.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) *(en néerlandais).*- *Les loyers à Bruxelles ne sont pas trop élevés, c'est le Bruxellois qui est trop pauvre, du fait de la politique menée ces trente dernières années. Il suffit de consulter le baromètre de la pauvreté.*

(Remarques de Mme Genot et de M. Casier)

Des chiffres alarmants nous sont encore parvenus récemment, qui montrent à quel point la pauvreté s'accroît rapidement à Bruxelles. Le nombre de bénéficiaires du revenu d'intégration sociale a augmenté de 68 % au cours des dix dernières années.

Dans presque toutes les capitales européennes, la loi de l'offre et de la demande entraîne une augmentation des loyers. Certains partis de la majorité ne semblent pas avoir conscience de ce mécanisme économique, dans lequel la démographie et la migration internationale jouent également un rôle.

Les partis de la majorité sont complètement aveugles à tous ces aspects, qu'ils n'osent même pas aborder.

Si vous voulez gérer le marché locatif d'une manière totalement dirigiste, voire communiste, cela ne fera que renforcer la dynamique créée à Bruxelles depuis trente ans.

Er wordt heel gemakkelijk gewezen naar de huurprijzen, die te hoog zouden zijn. In bijna alle Europese hoofdsteden stijgen de prijzen door de wet van vraag en aanbod. Voor dat economische mechanisme is een aantal meerderheidspartijen hier blijkbaar compleet blind. Hier is een economie aan het werk, en daarbij moet je ook kijken naar de demografie en de invloed van internationale migratie op onze huurprijzen.

Voor al die aspecten zijn de partijen van de meerderheid volledig blind. Ze durven ze zelfs niet in de mond nemen.

Als u de huurmarkt op een volledig dirigistische, zeg maar communistische, manier wilt beheren, zal dat de dynamiek die de voorbije dertig jaar in Brussel gecreëerd is, alleen nog maar versterken.

(Vrolijkheid)

U lacht, maar vindt u de cijfers die ik citeerde, dan echt zo grappig? Ik vind ze eerder om van te huilen. En de socialistische voorstellen zullen geen zoden aan de dijk zetten, integendeel. Ik hoor hier alleen maar uitvluchten en de essentie wordt steeds vermeden.

Een aspect wil ik er nog aan toevoegen: het activeringsbeleid. Als we de Brusselaars echt betere kansen willen geven op de huurmarkt of om, waarom niet, zelf een woning te verwerven, blijft een baan de beste garantie tegen armoede en voor een betere toekomst. Ook op dat vlak blijft de regering in gebreke.

Zult u zich baseren op de cijfers om de privéhuurmarkt te controleren en rechtstreeks aan te pakken of zal de regering de situatie van de Brusselaars echt verbeteren door een activeringsbeleid te voeren?

De heer Martin Casier (PS) *(in het Frans).*- *Vrijheid, blijheid. Dat begrijp ik uit uw woorden, namelijk dat de problemen op de woningmarkt te wijten zijn aan migratie!*

(Opmerkingen van de heer Vanden Borre)

Dat hebt u gezegd, mijnheer Vanden Borre!

(Sourires)

Les chiffres que j'ai cités prêtent-ils à sourire ? Je n'entends ici que des excuses, alors que l'essentiel est toujours esquivé.

Vous baserez-vous sur les chiffres pour contrôler et vous attaquer directement au marché locatif, ou tenterez-vous réellement d'améliorer la situation des Bruxellois en menant une politique d'activation, l'emploi restant la meilleure garantie d'accès à un logement ?

M. Martin Casier (PS).- *Là où il y a de la gêne, il n'y a pas de plaisir. C'est ce que je retiens de ce qui vient d'être dit, à savoir que les problèmes sur le marché du logement sont dus à la migration !*

(Remarques de M. Vanden Borre)

Vous l'avez dit, M. Vanden Borre !

U probeert ons te doen geloven dat de onzichtbare hand de woningmarkt zal reguleren en dat de overheid zich moet beperken tot het uitbetalen van hogere uitkeringen en lonen. We wachten al sinds de jaren tachtig op die onzichtbare hand. Ze blijkt niet te bestaan, noch voor de werkgelegenheid, noch voor de economie, noch voor de woningmarkt.

Vanuit mijn linkse overtuiging zeg ik dat de woningmarkt absoluut nood heeft aan flankerende maatregelen en dat het niet volstaat om de bevolking te helpen met hogere uitkeringen en lonen. U komt daar weer aandragen met het ongelooflijke idee van de activering van de burgers, alsof die passief afwachten.

(Opmerkingen van de heer Vanden Borre)

Niemand wil een sociaal onhoudbare situatie in stand houden. Volgens u is er bij discriminatie bewustmaking nodig en is sociale fraude de schuld van de armen. Ik kan veel aan, maar u gaat te ver!

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).*- *Uit de Welzijnsbarometer 2019, die enkele dagen geleden werd gepubliceerd, blijkt dat een op de drie Brusselaars moet rondkomen met een inkomen onder de armoederisicogrens. Daarnaast stelt CIB Vlaanderen dat de gemiddelde huurprijs in Brussel meer dan 1.000 euro per maand bedraagt.*

In de Welzijnsbarometer staan een aantal aanwijzingen voor het tekort aan sociale woningen. Leefloners moeten op de privémarkt 70% tot soms 100% van hun inkomen aan de huur van hun woning besteden. Ook het Observatorium van de Huurprijzen wijst op een stijging van de huurprijs in 2018.

Ik zou willen reageren op het betoog van de heer Vanden Borre. De huurprijzen zijn 20% boven de index van de vorige jaren gestegen. Er is dus wel echt een probleem! Ik vind het sterk dat u vindt dat de mensen aan het werk moeten worden gezet,

Vous avez aussi essayé de nous faire croire que la main invisible du marché allait réguler celui du logement, et que les pouvoirs publics devaient se limiter à allouer de meilleurs salaires et de meilleures allocations. Or, depuis les années 80, nous l'attendons toujours, cette main invisible du marché ! Et tout démontre qu'elle n'existe pas, ni pour l'emploi, ni pour l'économie, ni pour le logement.

Mes convictions de gauche me font dire que nous devons absolument encadrer le marché du logement, et qu'il ne suffit pas d'aider la population avec de meilleurs salaires et de meilleures allocations. Encore une fois, vous revenez avec l'incroyable idée de l'activation des citoyens, comme si nous restions passifs et amorphes à attendre que le monde change sans nous.

(Remarques de M. Vanden Borre)

Personne ne souhaite maintenir une situation sociale intenable, sauf dans vos rêves. Selon vous, quand il y a discrimination, il faut sensibiliser, et quand il y a fraude sociale, il faut taper sur les pauvres, parce qu'ils seraient fautifs.

Je suis prêt à entendre beaucoup de choses, mais en l'espèce, vous êtes allé trop loin !

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Il y a quelques jours a été publié le baromètre social 2019. Nous y apprenons qu'un Bruxellois sur trois vit toujours avec un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté. À côté de cela, la confédération flamande des professions immobilières (Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, CIB Vlaanderen) a publié ses chiffres, indiquant que le loyer moyen dépassait 1.000 euros par mois.

Le baromètre social donne plusieurs indications sur le manque de logements sociaux. Des allocataires du CPAS se retrouvent sur le marché privé à devoir consacrer 70 %, voire 100 % de leurs revenus à leur loyer. D'un côté, la population s'appauvrit et de l'autre, les loyers n'arrêtent pas d'augmenter. L'Observatoire des loyers affiche également une augmentation en 2018. Le baromètre social reprend aussi les augmentations du loyer que fait apparaître le site Immoweb. Même s'il s'agit de baux récents, les loyers continuent visiblement d'augmenter.

terwijl de N-VA de arbeidsvoorwaarden, pensioenen enzovoort aan het afbouwen is. Het is door de federale beslissingen van uw partij dat de bevolking verarmt.

Mevrouw de staatssecretaris, een deel van uw noodplan verscheen in de pers, maar er was geen woord te bespeuren over de monitoring van de huurprijzen, terwijl in het regeerakkoord verwezen wordt naar een paritaire huurprijscommissie.

Mijn fractie pleit voor een afdwingbaar rooster met huurprijzen. Wanneer wordt de huurprijscommissie opgericht? Zal de commissie afdwingbare beslissingen kunnen nemen ten gunste van de huurders?

Voorts zou u de huurtoelage aanpassen. Verschillende verenigingen wezen erop dat, zonder flankerende maatregelen, ze er ongewild kan toe bijdragen dat de huurprijzen hoog blijven.

Hebt u uw beleid aangepast aan de resultaten van de Welzijnsbarometer en de verdere stijging van de gemiddelde huurprijs?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De regering wil dat alle Brusselaars in een degelijke en betaalbare woning kunnen wonen.*

Mijn kabinet heeft de CIB Vlaanderen gevraagd om me meer informatie te bezorgen over dit onderzoek, want de gemiddelde huurprijs van een appartement in Brussel ligt volgens dat onderzoek aanzienlijk hoger dan het gemiddelde uit het onderzoek van het Observatorium van de Huurprijzen.

Je voudrais réagir à l'intervention de M. Vanden Borre : les loyers ont augmenté de 20 % au-dessus de l'index ces dernières années. Il existe donc réellement un problème d'augmentation des loyers ! Il est quand même fort de votre part de demander de mettre les gens au travail quand, au niveau fédéral, vous avez passé votre temps à détricoter les conditions de travail, les emplois, les pensions, etc. Vous avez contribué à appauvrir les gens et le problème des loyers trop élevés est bien réel dans notre capitale.

Mme la secrétaire d'État, vous avez récemment communiqué une partie de votre plan d'urgence dans la presse. Mais il n'a pas été question de contrôle des loyers, alors que, dans l'accord de gouvernement, vous parliez d'une commission paritaire locative.

Mon parti plaide pour une grille contraignante qui aille au-delà de la commission paritaire. Quand cette dernière sera-t-elle mise en place ? Vu la situation dramatique des locataires relevée par le baromètre social, prévoyez-vous une commission paritaire dotée d'un pouvoir décisionnel contraignant, qui créerait un rapport de forces favorable aux locataires ?

Enfin, vous avez parlé de la réforme de l'allocation-loyer. Plusieurs associations ont déjà relevé que cette allocation pouvait avoir l'effet pervers de maintenir des loyers élevés si elle ne s'accompagnait pas d'un encadrement contraignant des loyers.

Vos réflexions ont-elles évolué, eu égard au baromètre et à la poursuite de l'augmentation des loyers moyens ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- L'accès à un logement décent et abordable pour tous les Bruxellois est au cœur des préoccupations de ce gouvernement. Tout comme vous, j'ai pris connaissance du communiqué de presse de la confédération flamande des professions immobilières (Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, CIB Vlaanderen) sur la hausse des loyers à Bruxelles. Mon cabinet a contacté cette dernière pour recevoir plus d'informations sur cette étude.

De minister-president heeft tijdens de plenaire vergadering van 7 februari 2020 al een aantal verklaringen gegeven voor dit verschil. De CIB Vlaanderen heeft zich vooral gebaseerd op huurcontracten die door bemiddeling van een vastgoedkantoor zijn gesloten. Deze woningen zijn doorgaans duurder, wat een overschatting van de gemiddelde huurprijs kan verklaren.

Bovendien beperkte de CIB Vlaanderen zich voor het onderzoek uitsluitend tot de huurcontracten die in 2019 gesloten zijn, terwijl het Observatorium van de Huurprijzen de volledige huurmarkt heeft bestudeerd. Het observatorium bestudeerde dus ook de lopende huurcontracten met een vaste huurprijs die de voorbije jaren gesloten zijn.

Het Observatorium van de Huurprijzen berekende ook de gemiddelde huurprijs van de huurcontracten die in de loop van de voorbije drie jaar werden gesloten, maar ook dit bedrag, namelijk 752 euro per maand, ligt veel lager dan het bedrag uit het onderzoek van de CIB Vlaanderen.

Dat lijkt mijn opmerking over de overschatting te bevestigen.

De regeringsverklaring voorziet in de invoering van een gecentraliseerde gegevensbank, zodat we een getrouw beeld krijgen van de huurmarkt en we het rooster van indicatieve huurprijzen daaraan kunnen aanpassen. Ondertussen wil ik dat de betrouwbaarheid van het rooster toeneemt. Zo heb ik in oktober 2019 aan het observatorium mijn toestemming gegeven om een nieuw onderzoek uit te voeren. We verwachten de resultaten tegen november 2020.

Volgens het besluit van 19 oktober 2017 moet het rooster van indicatieve huurprijzen jaarlijks worden aangepast, zo niet worden de bedragen geïndexeerd. In 2018 en 2019 werd het rooster geïndexeerd. Begin januari 2020 heb ik aan Huisvesting Brussel gevraagd om het rooster vanaf 2016 bij te werken aan de hand van de gegevens van het observatorium. De aanbesteding voor deze opdracht verscheen deze week. Ik zal erop toezien dat de actualisering vaker en gestructureerder gebeurt.

Les montants cités dans l'étude, qui incluent notamment un loyer moyen de 1.106 euros pour un appartement à Bruxelles, sont considérablement plus élevés que les données dont nous disposons déjà grâce à l'Observatoire des loyers.

Comme le ministre-président l'a expliqué lors de la séance plénière du 7 février 2020, plusieurs raisons expliquent cette situation. Tout d'abord, l'étude de la CIB Vlaanderen porte uniquement sur les baux conclus par l'intermédiaire d'une agence immobilière. Ces agences sont plus souvent actives dans le segment moyen et supérieur du marché locatif que dans le sous-segment du marché comprenant les loyers modérés. Cela peut conduire à une surestimation du loyer moyen. La CIB Vlaanderen mentionne dans son étude qu'il s'agit d'une observation méthodologique importante, certainement pour les chiffres qui concernent Bruxelles.

Deuxièmement, les montants de la CIB Vlaanderen concernent uniquement les logements pour lesquels les baux ont été conclus en 2019, contrairement aux loyers calculés par l'observatoire, qui concernent l'ensemble du marché locatif. Les données de l'observatoire s'appliquent donc également aux logements locatifs qui ont été occupés pendant une période plus longue et dont le prix de location peut donc augmenter de manière limitée pendant un contrat en cours.

Dans son dernier rapport, l'Observatoire des loyers a également calculé le loyer moyen des logements pour lesquels les baux ont été conclus au cours des trois dernières années. Ce prix, qui s'élève en moyenne à 752 euros par mois, reste également bien en-dessous des montants indiqués dans l'étude de la CIB Vlaanderen, même si ce montant est déjà élevé.

Cela semble confirmer ma première remarque sur la surestimation probable des chiffres de la CIB Vlaanderen, résultant d'une surreprésentation des logements du segment moyen ou supérieur. Cela étant dit, je pense que toute politique devrait être basée sur des données aussi fiables que possible.

Comme vous le savez, la déclaration de politique générale prévoit la création d'une base de données centralisée permettant d'avoir une image fidèle du

De doelstellingen van de beleidskeuzes van de regering zijn duidelijk:

- *het aanbod van sociale woningen verhogen;*
- *het aanbod van sociale verhuurkantoren (SVK's) verhogen;*
- *een conventioneringsbeleid voor privéwoningen uitwerken met huurprijzen die in overeenstemming zijn met het rooster;*
- *gratis huurbemiddeling door een paritaire huurcommissie ter beschikking stellen;*
- *de huurtoelage ten volle operationeel maken;*
- *de huurwetgeving aanpassen en wijzigingen voorstellen om het recht op een woning tegen een redelijke huurprijs te garanderen.*

Sinds mijn aanstelling probeer ik deze doelstellingen te realiseren.

Ik wil een aantal maatregelen invoeren. Correct te werk gaan, vraagt tijd, maar ik zal in de loop van de komende weken de regering een eerste voorstelling geven.

Ik ben als staatssecretaris bevoegd voor sociale huisvesting, maar wil ook bevoegd zijn voor betaalbare huisvesting.

marché locatif. Cet outil sera utile pour enrichir l'actualisation de la grille de référence des loyers.

Dans l'intervalle, je veille à renforcer davantage la fiabilité de la grille de référence.

Ainsi, en octobre 2019, j'ai donné mon accord pour que l'observatoire effectue une nouvelle enquête. Elle est en cours et nous attendons ses résultats pour la fin du mois d'octobre 2020.

Au début du mois de janvier 2020, j'ai demandé à Bruxelles Logement de mettre à jour la grille de référence des loyers sur la base de données plus récentes. En effet, l'arrêté du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers prévoit: "Le ministre révisé la grille annuellement, et au plus tard le 31 décembre précédant son année d'application. À défaut de révision dans ce délai, les loyers repris au sein de la grille sont indexés." J'ai constaté qu'en 2018 et 2019, la grille n'avait pas été révisée mais seulement indexée. La grille actuelle est donc basée sur des données devenues obsolètes. J'ai demandé à Bruxelles Logement de l'actualiser à partir des relevés de 2016, 2017, 2018 et, si elles sont disponibles en temps utile, avec les données 2020 de l'observatoire. L'appel d'offres pour cette mission a été lancé cette semaine. Je veillerai à ce que cette révision soit plus structurée et plus fréquente à l'avenir.

En ce qui concerne une éventuelle reconsidération des choix politiques sur le marché locatif privé, les objectifs de la déclaration de politique générale sont clairs :

- accroître l'offre de logements sociaux pour offrir une alternative au marché locatif privé ;
- accroître l'offre des agences immobilières sociales (AIS) ;
- établir une politique de conventionnement des logements privés dont les loyers sont conformes ou inférieurs à la grille de référence ;
- mettre en place un mécanisme de conciliation locative gratuite par le biais d'une commission paritaire ;

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Uit de onderzoeken blijkt tweemaal een verschil van 400 euro. Voor de gemiddelde huurprijs van appartementen in Brussel is er een verschil van 400 euro tussen het onderzoek van de CIB Vlaanderen en het Observatorium van de Huurprijzen. Daarnaast is er een verschil van 400 euro tussen de gemiddelde huurprijs in Brussel en die in Vlaanderen. Dat is een vreemd toeval.*

Hoewel de duurdere segmenten oververtegenwoordigd zijn in het onderzoek van de CIB Vlaanderen, werden wel de recentste huurcontracten bestudeerd. De huurprijzen zullen dus ongetwijfeld zeer snel stijgen. Verschillende parlementsleden hebben daarvoor oplossingen voorgesteld.

U spreekt van een gemiddelde huurprijs van 750 euro, maar ik vermoed toch dat die tussen 900 en 950 euro ligt voor 2019-2020. Zelfs in Sint-Jans-Molenbeek is het moeilijk om een appartement te vinden met een huurprijs van 700 euro. Ik ben dan ook blij dat u werkt aan de actualisering van het rooster van indicatieve huurprijzen.

De DéFI-fractie moedigt u aan om alle mogelijke oplossingen te onderzoeken en in het bijzonder

- rendre pleinement opérationnelle l'allocation-loyer ;

- évaluer la réforme du bail et proposer les modifications nécessaires afin de garantir le droit au logement à un loyer raisonnable.

Ce sont autant de thèmes sur lesquels je travaille depuis mon entrée en fonction.

Comme vous avez pu le lire dans l'accord de gouvernement, je souhaite mettre en place de nombreuses mesures. Travailler correctement prend du temps, mais je ferai d'ores et déjà une première présentation au gouvernement dans les semaines à venir.

Je suis la secrétaire d'État du logement social, mais je tiens également à être la secrétaire d'État du logement abordable.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Comme nous sommes en commission du logement, je propose de limiter le débat à cette matière. Pour le reste, je vous renvoie à l'excellent bilan du ministre Gosuin et aux travaux en cours du ministre Clerfayt.

En réalité, il existe un double différentiel de 400 euros. Le premier concerne le loyer moyen des appartements à Bruxelles, dont le montant diffère de 400 euros entre l'étude de la CIB Vlaanderen et celle de l'Observatoire des loyers. Le second, révélé par l'étude de la CIB Vlaanderen, porte sur une différence de 400 euros entre le loyer moyen à Bruxelles et le loyer moyen en Flandre. Il s'agit d'un hasard, qui est tout de même très singulier.

Comme vous l'avez dit, les segments moyens et élevés sont très probablement surreprésentés, certainement au vu du caractère récent des loyers étudiés par la CIB Vlaanderen, alors que l'observatoire a également pris en compte des baux plus anciens. Quoi qu'il en soit, il est certain que les prix vont très vite augmenter. D'ailleurs, les membres de notre commission s'en inquiètent et proposent diverses solutions.

Vous avez évoqué un loyer moyen de 750 euros, mais, en dépit des corrections à apporter, je pense qu'il s'élève déjà à 900 ou 950 euros pour 2019-2020. Même dans des communes comme Molenbeek-Saint-Jean, il est difficile de trouver un

aandacht te besteden aan de sociale verhuurkantoren en de huurtoelage.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Het verheugt mij te horen dat u in de loop van de komende weken de regering een tekst over de paritaire huurcommissies zult voorleggen.

Het verraste mij wel enigszins dat u zei dat u de huurprijzen en de referentieprijzen wilt actualiseren. Het Observatorium van de Huurprijzen toont systematisch aan dat de prijzen sneller stijgen dan de index. In dat licht veronderstel ik dat u de prijzen wilt optrekken. Is dat wel het eerste waar u werk van moet maken? Ik ben geneigd te denken van niet.

Voorts ben ik zeer blij met het beleid dat u verdedigt en ook voert. Al is het natuurlijk een tweesnijdend zwaard: hoe meer je inzet op het ondersteunen van kwetsbare gezinnen, hoe meer dat kost. Het is misschien moeilijk om dat te verdedigen tegenover andere partijen, die systematisch het recht van de sterkste verdedigen en het beleid opbouwen rond de sterksten en de zwakkeren uitsluiten. In dat opzicht is het natuurlijk gemakkelijk om te zeggen dat je van die groepen geen last hebt.

Gemeenten die meer sociale woningen bouwen, hebben daardoor meer kosten en hun OCMW's hebben meer werk.

Voor een gemeente als Linkebeek, die nauwelijks sociale woningen heeft, is het gemakkelijk om te beweren dat de afwezigheid van armen erop wijst dat zij een goed sociaal beleid voeren. Wie de armoede wegduwt en niets voor de armen doet, heeft inderdaad geen kosten voor een armoedebeleid.

loyer inférieur à 700 euros pour un appartement. Le phénomène est donc très inquiétant. À ce propos, je me réjouis que vous vous penchiez en premier lieu sur l'actualisation de la grille de référence.

Par ailleurs, le groupe DéFI vous encourage à explorer toutes les solutions possibles, en particulier pour les agences immobilières sociales (AIS) et l'allocation-loyer généralisée.

M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).- *Je me réjouis d'apprendre que dans les prochaines semaines, vous soumettrez au gouvernement un texte sur les commissions paritaires locatives.*

J'ai été un peu surpris de vous entendre dire que vous vouliez actualiser la grille de référence des loyers. L'Observatoire des loyers montre systématiquement que les loyers augmentent plus vite que l'index. Dans ce contexte, je suppose que vous allez devoir revoir la grille actuelle à la hausse, ce qui ne me semble pas une priorité.

Je me félicite de votre politique de soutien aux ménages précaires, malgré l'opposition de certains partis défenseurs de la loi du plus fort, qui excluent les plus faibles.

Les communes qui construisent plus de logements sociaux en ressentent forcément l'impact sur leurs coûts et leurs CPAS, à l'inverse de celles qui repoussent la pauvreté.

Vous avez fait le choix de la solidarité, et Groen vous soutiendra en ce sens.

Dat is echter niet het model waar Groen voor staat. Ik ben zeer blij dat u kiest voor solidariteit. Op onze steun kunt u rekenen.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *U sprak over het invoeren van een gegevensbank en de oprichting van een huurcommissie. Met beide middelen zou u de huurprijzen monitoren. We zijn blij dat u in de loop van de komende weken de regering daarover een nota zult bezorgen.*

In uw oriëntatienota staat dat u de huurwetgeving zult aanpassen na een evaluatie, om de bevolking een betaalbare woning te kunnen garanderen. Daarover hebt u niets gezegd.

(Opmerkingen van mevrouw Ben Hamou)

Dat lijkt me noodzakelijk, als we over een doeltreffend instrument willen beschikken. Zo niet, kunnen we enkel prijsstijgingen vaststellen, die tot hogere bedragen in het rooster zullen leiden.

We kijken uit naar de eerste verwezenlijkingen van de drie voorstellen, die ons essentieel lijken.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Met mijn betoog wilde ik een aantal verbanden leggen, puur gebaseerd op cijfers en wetenschappelijke inzichten. Ik stel vast dat dat bijzonder confronterend is en dat sommigen meteen op hun paard zitten. Ze willen de waarheid gewoonweg niet erkennen.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Neen, sommigen kruipen op hun paard omdat u een oneerlijke voorstelling van zaken geeft.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik heb gewoon de armoedecijfers geciteerd en ik blijf erbij dat die hallucinant zijn. Daarnaast heb ik verwezen naar een ander vaststaand feit, dat u gewoon in de cijfers terugvindt: de internationale migratie en de

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Vous avez parlé de deux des outils qui nous paraissent indispensables pour essayer de canaliser l'augmentation des loyers : la mise en œuvre d'un enregistrement et la mise en place de la commission paritaire. À ce titre, nous nous réjouissons de votre annonce concernant une note qui sera adressée au gouvernement dans les semaines à venir.

Votre note d'orientation mentionne un troisième outil dont vous n'avez pas parlé : le contrôle et l'évaluation de la réforme du bail. Sur la base de cette évaluation, vous envisagez de faire les modifications nécessaires afin de garantir le droit au logement à un loyer raisonnable.

(Remarques de Mme Ben Hamou)

Je crois effectivement que nous devons passer par cette étape si nous souhaitons disposer d'un outil efficace. Dans le cas contraire, nous ne pourrions que constater des augmentations de loyers qui se répercuteront dans des augmentations de la grille. Nous ne serions alors pas à la hauteur de l'enjeu auquel nous sommes confrontés.

Nous attendons impatiemment les premières concrétisations de ces trois axes qui nous paraissent primordiaux.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Je n'ai fait qu'établir des liens à partir de chiffres et de données scientifiques. Je constate que c'est très confrontant pour certains, qui refusent tout simplement d'admettre la vérité.*

M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).- *Ils réagissent plutôt à votre présentation biaisée de la réalité.*

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Je n'ai fait que présenter les chiffres hallucinants de la pauvreté et faire référence à un autre fait établi, celui de la migration internationale et de la pression démographique à*

demografische druk in Brussel. Tot slot heb ik het gehad over activering. Ik herhaal dat dat de enige manier is om blijvend aan de armoede te ontsnappen.

Voor deze meerderheid blijkt dat een bijzonder pijnlijke discussie. Ze wil het licht van de zon ontkennen. Ze beperkt zich liever tot pappen en nathouden.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Dat u cijfers samen vernoemt, wil nog niet zeggen dat er een verband tussen bestaat!

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- De studie zelf ten slotte is complementair aan de studie die het Brussels Gewest zelf heeft gevoerd. We moeten de cijfers dan ook naast elkaar leggen. Als de huurprijzen stijgen, moeten we kijken naar de wetenschappelijke inzichten daaromtrent. Het heeft geen zin om mij verwijten te maken na dertig jaar knoeiwerk van anderen.

De heer Martin Casier (PS) *(in het Frans).*- *De PS-fractie heeft het volste vertrouwen in de regering.*

Mijnheer Vanden Borre, niemand heeft gezegd dat de cijfers niet kloppen! We zeggen alleen dat ze niet correct zijn geanalyseerd.

De heer Vanden Borre en ik hebben een duidelijke, maar totaal verschillende politieke visie. Gelukkig maakt de N-VA geen deel uit van de meerderheid in het Brussels Gewest.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).*- *Ook al gaat het onderzoek over een specifiek segment van de huurmarkt, het wijst toch op een stijgende trend. Ik maak mij ook zorgen over de actualisering van het rooster van indicatieve huurprijzen. Dat dreigt aan te geven dat het normaal is om een huur te betalen die eigenlijk nog te hoog ligt.*

Bruxelles. Enfin, j'ai évoqué l'activation comme seul moyen d'échapper à la pauvreté.

Cette discussion s'avère particulièrement pénible pour la majorité.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).*- *Le fait que vous citez des chiffres ensemble ne signifie pas pour autant qu'il existe un lien entre eux !*

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) *(en néerlandais).*- *L'étude elle-même est complémentaire à celle qui a été menée par la Région bruxelloise. Nous devons donc comparer les chiffres. Cela n'a pas de sens de me fustiger après trente ans de travail bâclé par d'autres.*

M. Martin Casier (PS).- Nous avons toute confiance dans le gouvernement en la matière. Mais, surtout, je ne voudrais pas laisser croire que M. Vanden Borre analyse des chiffres scientifiquement corrects de manière objective. Personne n'a dit que ces chiffres étaient faux ! Nous disons que la manière de les analyser est malhonnête, à charge et défend les patrons et les riches.

Tout comme mon chemin politique, ma vision est très claire ; celle de M. Vanden Borre aussi. Elles ne sont pas les mêmes. En l'occurrence, aujourd'hui, à Bruxelles, la N-VA n'est pas dans la majorité, et ça tombe bien.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Je rejoins les propos de Mme Maison : même si l'étude porte sur un échantillon particulier, la tendance est à la hausse. Ce secteur va inévitablement tirer le marché vers le haut. En outre, je m'inquiète de la révision de la grille. Outre le fait qu'elle ne soit déjà qu'indicative, elle risque, de surcroît, d'indiquer qu'il est normal de payer un loyer toujours plus

Mijnheer Casier, u zult hopelijk alles in het werk stellen opdat ingegrepen wordt op de huurmarkt door de huurprijzen dwingend te reguleren. Wie met een leefloon een huur van 500 of 600 euro moet betalen op de privémarkt, kan niet rondkomen. De paritaire huurcommissie gaat binnenkort van start. We hebben nu een instrument om er iets aan te doen en moeten dat gebruiken.

- Het incident is gesloten.

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
MATHIAS VANDEN BORRE**

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

**betreffende "de controle op buitenlandse
eigendommen in het kader van
fraudebestrijding bij sociale
huurwoningen".**

**TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG
VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA
MANKAMBA,**

**betreffende "de huurders van OVM's die
eigenaar zijn in erfpacht of vruchtgebruik
van gebouwen voor bewoning of persoonlijk
gebruik".**

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Op 24 januari 2020 kreeg de stad Antwerpen voor de derde maal gelijk in een rechtszaak over sociale fraude. De rechter oordeelde dat de sociale huisvestingsmaatschappij mag nagaan of een sociale huurder nog eigendommen heeft. Sterker nog, de rechtbank oordeelde dat een huisvestingsmaatschappij de plicht heeft om onderzoek te doen naar buitenlandse

élevé... Nous n'allons pas forcément dans la bonne direction !

M. Casier, j'ai beaucoup aimé votre tirade sur la main invisible du marché. J'espère que vous allez tout mettre en œuvre pour que l'on intervienne sur ce marché, en imposant la régulation des loyers de manière plus contraignante. L'urgence est là ! Quelqu'un qui perçoit une aide sociale du centre public d'action sociale (CPAS), avec laquelle il doit payer un loyer de 500 ou 600 euros sur le marché privé, s'appauvrit considérablement. Il faut agir ! La commission paritaire va avoir lieu bientôt. Nous avons maintenant un levier à notre disposition pour avancer de manière beaucoup plus contraignante. C'est une opportunité à saisir.

- L'incident est clos.

**QUESTION ORALE DE M. MATHIAS
VANDEN BORRE**

**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 contrôle des propriétés à
l'étranger dans le cadre de la lutte contre la
fraude dans le secteur des logements sociaux
locatifs".**

**QUESTION ORALE JOINTE DE M. BERTIN
MAMPAKA MANKAMBA,**

**concernant "les locataires des SISP
propriétaires emphytéotes ou usufruitiers
d'immeubles affectés au logement ou à
l'usage personnel".**

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (*en néerlandais*).- *Le 24 janvier dernier, la Ville d'Anvers a obtenu pour la troisième fois gain de cause dans un procès pour fraude sociale. Une société de logement social anversoise réclamait 50.000 euros à un de ses locataires qui avait bénéficié d'un loyer réduit pendant neuf ans alors qu'il possédait des biens à l'étranger. Le juge a estimé qu'une société de logement social devait*

eigendommen, omdat sociale woningen bestemd zijn voor gezinnen en alleenstaanden die daadwerkelijk behoeftig zijn.

In casu had de sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven een huurder voor de rechter gedaagd omdat die buitenlandse eigendommen had. De maatschappij wou de huurkorting terugvorderen die de man maar liefst negen jaar lang had genoten, goed voor zo'n 50.000 euro inclusief de kosten van het onderzoek.

Sinds 2017 zet de stad Antwerpen externe onderzoeksbureaus in om fraude in het buitenland op te sporen. In navolging van de voorbeelden in en buiten Europa onderzoekt Vlaams minister van Wonen Matthias Diependaele of er op korte termijn een wettelijk kader kan komen, zodat elke sociale huisvestingsmaatschappij met de hulp van externe bureaus zo'n onderzoeken kan voeren.

In het Vlaamse regeerakkoord staat namelijk dat elke vorm van fraude moet worden uitgesloten en dat zowel openbare als private partners de eigendomsvoorwaarden in het buitenland kunnen controleren. De Vlaamse regering zal een kader uitwerken waarin dat mogelijk is, alsook een raamcontract beschikbaar maken voor alle huisvestingsactoren.

Rekening houdend met de vermelde rechtspraak en de ellenlange wachtlijsten voor sociale woningen, is het daarom ook aangewezen dat de Brusselse regering in actie komt om controles op het eventuele bezit van buitenlandse eigendommen van sociale huurders mogelijk te maken.

Op dit ogenblik is het voor malafide sociale huurders die in het buitenland een woning hebben, immers een relatief risicooloze onderneming om zich ook nog eens kandidaat te stellen voor een sociale woning in Brussel. Met tienduizenden mensen op de wachtlijst voor een sociale woning, is een doortastende aanpak van dergelijke fraude absoluut noodzakelijk. Ik neem aan dat het voor u, als socialistische staatssecretaris, toch ook belangrijk is dat de schaarse sociale woningen terecht komen bij de burgers die er echt nood aan hebben en niet bij mensen die reeds over eigendom beschikken.

vérifier qu'un bénéficiaire ne possédait pas de biens à l'étranger parce que les logements sociaux sont destinés à ceux qui en ont vraiment besoin.

La Ville d'Anvers a recours à des enquêteurs externes depuis 2017 pour détecter ce type de fraude. S'inspirant de la pratique d'autres pays, le ministre flamand du logement, Matthias Diependaele, envisage l'adoption d'un cadre légal pour autoriser chaque société de logement social à mener ces enquêtes avec l'aide de bureaux externes. L'accord de gouvernement flamand prévoit en effet de lutter contre toute forme de fraude.

Compte tenu de cette jurisprudence et du temps d'attente interminable pour l'attribution d'un logement social, le gouvernement bruxellois devrait également permettre que la possession éventuelle d'un bien à l'étranger par un locataire social soit contrôlée.

Actuellement, une personne malhonnête, propriétaire d'un bien à l'étranger, peut en effet se porter candidate à un logement social à Bruxelles sans prendre trop de risques. Il est indispensable de lutter énergiquement contre ce genre de fraude. En tant que socialiste, vous conviendrez que les rares logements sociaux doivent revenir aux dizaines de milliers de Bruxellois les moins bien lotis.

Connaissez-vous cette jurisprudence, qui offre aux autorités publiques un nouvel instrument pour mener une politique de logement social en faveur de ceux qui en ont le plus besoin ?

L'accord de gouvernement ne souffle mot de la lutte contre la fraude sociale. Puis-je en déduire que vous ne comptez rien faire à ce propos ? Dans le cas contraire, quels moyens allez-vous mettre en œuvre ? Quelles initiatives prévoyez-vous de prendre ?

Avez-vous l'intention d'adopter une réglementation autorisant le recours à des bureaux externes pour contrôler effectivement et à moindre prix la possession de biens à l'étranger ?

Was u op de hoogte van de rechtspraak, waardoor de overheid nieuwe instrumenten krijgt om een echt sociaal woonbeleid te voeren voor de mensen die er het meest nood aan hebben?

In het regeerakkoord is er sprake van een noodplan voor de sociale huisvesting, maar er wordt nergens gesproken over de strijd tegen de sociale fraude. Mag ik daaruit afleiden dat u van plan bent om niets te doen aan die problematiek? Als u toch van plan bent om de sociale fraude aan te pakken, met welke middelen zult u dat dan doen? Welke initiatieven zult u gedurende deze regeerperiode nog nemen om die uiterst asociale fraude een halt toe te roepen?

Wat is uw standpunt over het gebruik van externe onderzoeksbureaus om op een effectieve en goedkope manier een controle te laten uitoefenen op buitenlandse eigendommen? Zult u een gelijkaardige regeling voor Brussel uitwerken?

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) (*in het Frans*):- *De Brusselse Huisvestingscode legt voorwaarden op voor de toegang tot sociale huisvesting. Die houden rekening met het inkomen van de kandidaat-huurders, conflicten met gewestelijke openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's), de verblijfsvergunning, maar ook met het feit dat kandidaten en hun gezinsleden geen eigenaar zijn of het vruchtgebruik hebben van een woning.*

De vraag is nu of de OVM's en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) over de middelen beschikken om die laatste voorwaarde te controleren. Ik wil u niet aanvallen, mevrouw de staatssecretaris, het is de bedoeling om het systeem efficiënter te maken om sociale fraude te voorkomen.

Hoeveel huurders of kandidaat-huurders hebben de OVM's geweigerd, omdat ze al een woning bezitten? Uit welke landen zijn ze afkomstig?

Hoeveel contracten zijn geannuleerd op basis van die regel? Hebben de sociaal afgevaardigden uitzonderingen toegestaan? Hoeveel en met welke rechtvaardiging?

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH):- La question posée par mon collègue est juste. Ce sont les termes de "fraude sociale" qui posent problème. Nous sommes tous conscients du caractère aigu de la problématique du logement dans notre Région et du fait que certaines personnes abusent du système.

Notre code du logement est précis quant aux conditions d'accès au logement social dans les sociétés immobilières de service public (SISP) bruxelloises. Il tient compte, entre autres, du niveau de revenu des individus, de l'absence de litige avec les SISP régionales, de la clause de non-propriété, et d'autres conditions, comme la possession d'un titre de séjour.

Les candidats et les membres du ménage sont supposés ne pas posséder, entre autres, un immeuble affecté au logement, un immeuble sous forme d'emphytéose ou d'usufruit, c'est-à-dire la jouissance d'un bien qui n'est pas à soi, fût-il payé, pour pouvoir bénéficier ou rentrer dans une des conditions essentielles d'obtention du logement de base.

Je répondrai maintenant à la question de M. Vanden Borre. Je ne doute pas que nos SISP disposent de moyens pour vérifier une série de conditions, notamment si les concitoyens habitent déjà à Bruxelles ou dans un pays d'Europe occidentale. Certains accords de sécurité sociale ou

Over welke middelen beschikken de OVM's en de BGHM om de verklaringen van de huurders te verifiëren?

Het gaat er niet in de eerste plaats om om sociale fraude op te sporen, maar om ervoor te zorgen dat sociale woningen toegewezen worden aan mensen die dit echt nodig hebben.

des registres permettent peut-être d'identifier des demandeurs récurrents d'un logement social qui sont déjà propriétaires d'un bien immobilier visé par le Code bruxellois du logement.

Objectivement, disposons-nous des moyens nécessaires, que ce soit la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ou les SISP ?

Notre objectif n'est pas de vous attaquer, Mme la secrétaire d'État. Nous essayons simplement d'améliorer l'efficacité de notre système afin d'éviter que les logements sociaux à faible loyer de notre Région ne soient attribués à des personnes qui possèdent une grosse villa au Mali et des immeubles de rapport en Afrique du Sud, à Montréal, etc. Ce serait une fraude, d'autant plus que les revenus de certains dépassent le montant autorisé par le code.

Je ne doute pas que nos SISP mènent toute une série de contrôles. Pourriez-vous me donner quelques chiffres concernant les locataires ou les candidats dont les dossiers ont été jugés irrecevables, car ils possèdent deux biens ? De quels pays sont-ils majoritairement originaires ?

Pouvez-vous me dire combien de contrats ont été rompus en vertu de cette disposition spécifique ? Nous avons un jour appris, à l'issue d'un contrôle effectué par les SISP, que le locataire d'un logement social était en réalité devenu propriétaire d'une villa à Honolulu, alors qu'il continuait à occuper son logement social !

Pouvez-vous aussi me dire si, conformément aux dispositions en vigueur, des dérogations ont été accordées par les délégués sociaux ? Dans l'affirmative, de combien de dérogations s'agit-il et comment furent-elles justifiées ?

Enfin, pouvez-vous nous détailler les moyens dont disposent nos SISP ou la SLRB pour repérer les locataires ayant fait de fausses déclarations ?

Je rappelle que l'objectif n'est pas seulement d'évoquer la fraude sociale, mais surtout de faire en sorte que les détenteurs de fortunes sous d'autres cieux puissent laisser les logements sociaux aux personnes qui en ont vraiment besoin.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Ik ben inderdaad op de hoogte van de zaak-Woonhaven en de rechtspraak daarover.

Het noodplan voor het sociale huisvestingsbeleid vormt een prioriteit voor deze regering. De bedoeling van dat plan is na te gaan op welke manier we een concrete oplossing kunnen bieden aan 15.000 gezinnen die op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Mijn medewerkers werken daarvoor momenteel de grote lijnen uit. Na de begrotingsbesprekingen zal ik een voorstel aan de regering voorleggen.

Wat sociale fraude betreft, volgt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) de geldende regelgeving, meer bepaald artikel 5bis, paragraaf 1 en 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996, waarin een wettelijk kader ter bestrijding van sociale fraude is vastgelegd. Ik kom daar straks nog op terug.

De sociale fraudebestrijding is reeds wettelijk verankerd. In de regelgeving staat het volgende: "De kandidaat-huurder of een van de leden van zijn gezin mogen geen onroerend goed bezitten in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik dat bestemd is als woning of dat voor beroepsdoeleinden gebruikt wordt."

De huisvestingsmaatschappij kan voor individuele gevallen en in bijzondere omstandigheden van die bepaling afwijken op basis van een gemotiveerde beslissing, genomen op advies van de sociale afgevaardigde. In geval van een onjuiste aangifte, wordt de woningaanvraag nietig verklaard en indien een woning al toegewezen werd, zal met een opzegtermijn van zes maanden een einde aan de huurovereenkomst worden gesteld.

Artikel 28, paragraaf 3 van de standaard huurovereenkomst die de sector hanteert, bevat een clausule waarin is bepaald dat de verhuurmaatschappij het contract kan beëindigen met een te betekenen opzegtermijn van zes maanden indien de huurder of een gezinslid op een van de eerder genoemde manieren een onroerend goed verwerft, behalve wanneer de maatschappij overeenkomstig de geldende wettelijke bepaling een afwijking had toegestaan.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Le plan d'urgence pour la politique du logement social est une priorité de ce gouvernement. Il a pour objectif d'offrir une solution aux 15.000 ménages en attente d'un logement social. Mes collaborateurs sont en train d'élaborer les grandes lignes de ce plan. Je présenterai une proposition au gouvernement après les discussions budgétaires.*

En ce qui concerne la fraude sociale, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) suit la réglementation en vigueur, plus particulièrement l'article 5bis, paragraphes 1 et 3 de l'arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

Il stipule que le candidat locataire ou l'un des membres de son ménage ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement ou à usage professionnel.

La société peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition sur la base d'une décision motivée prise sur avis du délégué social. En cas de fausse déclaration, la demande de logement sera réputée nulle et, si un logement a déjà été attribué, il sera mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail.

L'article 28, paragraphe 3 du contrat locatif standard qu'utilise le secteur comporte une clause qui stipule que la société bailleuse peut mettre fin au contrat, moyennant un préavis de six mois, lorsque le locataire ou un membre de son ménage acquiert un bien immeuble, sauf en cas de dérogation octroyée par la société conformément aux dispositions légales applicables en la matière.

(poursuivant en français)

Concernant les dossiers irrecevables, en 2019, trois candidats locataires ont été radiés car propriétaires. La SLRB ne semble, par ailleurs, pas avoir rompu de contrat de bail en raison du motif que vous évoquez.

Au cours des trois dernières années, cinq locataires ont soumis une demande de dérogation au délégué

(verder in het Frans)

In 2019 werden drie kandidaat-huurders geschrapt omdat ze een eigendom bezaten, maar de BGHM gebruikte daarvoor een ander motief.

De voorbije drie jaar kregen vijf huurders een uitzondering van de sociale afgevaardigde, voor de volgende redenen:

- iemand met een terminale kanker en iemand met zware Parkinson;

- de moeder van een huurder die inwoonde en kanker had;

- twee personen die een probleem van onverdeeldheid hadden.

De OVM's controleren de voorwaarden op twee manieren:

- een verklaring op eer van de kandidaat-huurders;

- de gegevens over de sociale bijdragen. Daarbij wordt het kadastraal inkomen vermeld, maar alleen als het fiscale gevolgen heeft.

Dankzij de uitwisseling van gegevens met de Kruispuntbank, via het platform Fidus, beschikken de OVM's sinds kort ook over gegevens uit de tool Patrimonial Unit of Real Estate (PUR), waarmee ze de kadastrale gegevens van de Federale Overheidsdienst (FOD) Financiën kunnen raadplegen.

De uitwisseling van gegevens tussen de lidstaten van de Europese Unie is ook verbeterd, maar buiten de EU is dat anders. Er is dus nog heel wat informatie waarover de OVM's niet beschikken.

(verder in het Nederlands)

Dat is ook het antwoord op uw vraag, mijnheer Vanden Borre. Samenwerkingsovereenkomsten met andere landen zijn geen prioriteit voor de Brusselse regering. Zodra er een federale regering is, zal die de uitwisseling van gegevens in alle sectoren mogelijk moeten maken in de context van een bredere samenwerking tussen landen.

social et ont reçu un avis positif. Les dérogations ont été accordées pour les raisons suivantes :

- en 2017, à une personne atteinte d'un cancer en phase terminale et à une autre gravement atteinte de la maladie de Parkinson ;

- en 2018, à la mère d'une locataire habitant dans le même logement, dont elle a hérité, et atteinte d'un cancer ;

- les deux autres dérogations ont été accordées pour permettre aux intéressés de sortir de problèmes d'indivision.

Afin de repérer les fausses déclarations, les sociétés immobilières exercent leur contrôle de deux manières :

- lors de leur inscription, les candidats locataires sont priés de déclarer sur l'honneur qu'ils ne sont pas propriétaires d'un logement ;

- lors de l'attribution du bien, les sociétés vérifient également si le futur locataire n'est pas propriétaire. Ce contrôle est limité à l'avis de cotisation, qui ne reprend les informations relatives au revenu cadastral que s'il a des conséquences fiscales.

Néanmoins, grâce au développement de l'échange électronique de données sur la plate-forme Fidus avec la Banque-carrefour, les SISF disposent depuis peu des données provenant de l'outil Patrimonial Unit of Real estate (PUR), qui permet d'interroger la base de données cadastrales du service public fédéral Finances (SPF Finances). L'accès se fait via l'application de gestion locative et permet d'obtenir directement les informations sur les locataires sociaux et leurs éventuelles propriétés.

L'échange de données sur les biens des citoyens vivant dans l'Union européenne s'est amélioré entre de nombreux pays européens, rendant disponibles de plus nombreuses informations. Mais en dehors de l'Europe, la situation est différente. Certains pays sont prêts à collaborer avec nous, d'autres beaucoup moins. Par conséquent, la collecte d'informations sur d'éventuels locataires sociaux également propriétaires n'est pas achevée.

Ik ben voorts niet van plan om externe bedrijven in te schakelen om na te gaan of mensen buitenlandse eigendommen bezitten.

(verder in het Frans)

De OVM's beschikken over meer gegevens dan louter het aanslagbiljet, maar het kan nog beter. De sociale afgevaardigden blijven de zaak volgen en de OVM's aansporen om een strategie uit te werken.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA). - Ik had uw antwoord helaas al kunnen voorspellen, maar toch vind ik het bijzonder jammer dat u niet van plan bent om er iets aan te doen.

(Opmerkingen van mevrouw Ben Hamou, staatssecretaris)

Er is al sinds 1996 een wettelijk kader en dat weet ik uiteraard, maar dat is natuurlijk nog wat anders dan de wet handhaven, wat toch uw taak is. Het parlement moet de wetten goedkeuren en u als staatssecretaris moet ze handhaven. U moet daartoe de juiste instrumenten hanteren. De rechtbank heeft letterlijk beslist dat socialehuisvestingsmaatschappijen niet alleen de mogelijkheid, maar ook de plicht hebben om die controle uit te voeren en dat ze daartoe alle beschikbare middelen niet alleen mogen, maar zelfs moeten gebruiken. U bent er om die middelen beschikbaar te maken.

(poursuivant en néerlandais)

Les accords de coopération avec d'autres pays ne sont pas une priorité pour le gouvernement bruxellois. Dès qu'il y aura un gouvernement fédéral, celui-ci devra permettre l'échange de données dans tous les secteurs dans le cadre d'une collaboration plus large entre pays.

Enfin, je n'ai pas l'intention de faire appel à des consultants externes pour examiner si les gens ont des propriétés à l'étranger.

(poursuivant en français)

Actuellement, les SISP ont accès à davantage d'informations que les seules données reprises dans l'avertissement-extrait de rôle (AER). Cependant, ces données sont encore à affiner car elles sont globales et parfois anachroniques, par exemple dans le cas de personnes ayant vendu leur maison depuis longtemps.

Enfin, sachez que les délégués sociaux continuent à suivre la problématique de près afin que toutes les SISP mettent en place une stratégie et des actions en la matière.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) *(en néerlandais).* - *J'aurais hélas pu prévoir votre réponse. Il est regrettable que vous n'ayez pas l'intention d'agir.*

(Remarques de Mme Ben Hamou, secrétaire d'État)

Il existe effectivement un cadre légal depuis 1996, mais c'est à vous de le faire respecter. À cette fin, il faut les bons instruments. Le tribunal a décidé que les sociétés de logement social avaient le devoir de réaliser ce contrôle et qu'à cette fin, elles devaient utiliser tous les moyens disponibles. Et c'est à vous de les mettre à leur disposition.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Hebt u wel naar mijn antwoord geluisterd?

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik heb heel goed geluisterd en u hebt letterlijk gezegd dat u samenwerking met andere landen geen prioriteit vindt en dat u niet van plan bent om externe bedrijven in te schakelen. Dat heb ik toch correct gehoord?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Met sommige Europese landen wel, maar met landen buiten Europa ligt dat soms moeilijk. We wachten op een federale regering om dat te bekijken.

De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) zijn drie dossiers op het spoor gekomen. Er gebeurt dus wel degelijk iets. Er is een wettelijk kader. Het klopt dus niet dat de OVM's hun werk niet doen.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Onlangs heeft de directeur van de OVM Brusselse Woning hier nog zelf gezegd dat ze niet over de informatie beschikt voor heel wat landen binnen de EU. Voor landen buiten de EU zal het dan niet beter zijn. Het is dan ook uw taak om op zoek te gaan naar middelen om die informatie wel te verkrijgen. Dat kan via externe onderzoeksbureaus. Dat is conform de wet en u hebt de plicht om de wet te doen naleven.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) (in het Frans).- *Ik vraag u niet om de Facebook- of Instagram-accounts van de sociale huurders te onderzoeken, zoals in Vlaanderen. Een sociaal assistent kan heel wat opmerken bij een huisbezoek.*

Het kan nuttig zijn om kandidaat-huurders erop te wijzen dat als blijkt dat ze nog een huis hebben in het buitenland, ze dan niet alleen de sociale woning moeten verlaten, maar ook de huur moeten terugbetalen. Daarvoor zou de ordonnantie aangepast moeten worden.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Avez-vous bien écouté ma réponse ?*

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Vous avez dit que vous n'estimiez pas que la coopération internationale était une priorité et que vous n'aviez pas l'intention de faire appel à des consultants externes. Ai-je bien entendu ?*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *C'est réalisable avec quelques pays européens, mais c'est parfois compliqué avec des pays non européens. Nous attendons d'avoir un gouvernement fédéral pour examiner cette question.*

Les sociétés immobilières de service public (SISP) ont détecté trois cas. Elles font donc leur travail.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Le directeur de la SISP Logement bruxellois a récemment dit ici qu'il ne disposait pas des informations pour beaucoup de pays de l'Union européenne. Il vous appartient de chercher les moyens d'obtenir ces informations, par exemple par le biais de bureaux d'étude externes. C'est conforme à la loi, que vous avez le devoir de faire respecter.*

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Je ne vous demande pas d'aller jusqu'à scruter les comptes Facebook ou Instagram des locataires sociaux, comme Maggie De Block l'avait laissé faire. Mes propositions concernant les enquêtes sociales des centres publics d'action sociale (CPAS) ne vont pas jusque-là. Visiblement, c'est ce que M. Vanden Borre vous demande de faire. Je préfère que nous restions dans le cadre du dispositif actuel. Contrairement à ce qu'affirme M. Vanden Borre, un assistant social, au moment de contrôler un bénéficiaire du revenu d'insertion, a le droit de présumer que, lorsqu'il trouve la chaussure d'un homme en-dessous d'un lit, cela signifie qu'un homme prend en charge les dépenses de la femme à qui ce lit appartient et qui bénéficie d'un revenu

d'insertion. Il en va de même lorsqu'il trouve des télévisions hors de prix.

Toutefois, nous pourrions améliorer un petit peu cette technique. Il serait intéressant de rappeler au locataire social, au moment de la demande, que s'il est déjà propriétaire d'un logement, en Angola ou ailleurs, et si l'on découvre cet état de fait, il devra non seulement quitter le logement, mais également rembourser les loyers. Une modification de l'ordonnance serait peut-être nécessaire. Ce serait une manière de sensibiliser les bénéficiaires au phénomène, beaucoup plus répandu que nous ne pouvons l'imaginer.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Bij hun inschrijving moeten kandidaat-huurders op eer verklaren dat ze geen eigenaar zijn van een woning. De OVM's controleren dat.*

- *De incidenten zijn gesloten.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je répéterai ce que j'ai dit puisque l'on ne m'a visiblement pas entendue ou écoutée. Lors de l'inscription, les candidats locataires sont priés de déclarer sur l'honneur qu'ils ne sont pas propriétaires d'un logement. Lors de l'attribution du bien, les sociétés vérifient aussi si le futur locataire n'est pas propriétaire. Un contrôle est donc effectué à ce niveau également.

- *Les incidents sont clos.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

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

**betreffende "het besluit van de Brusselse
Hoofdstedelijke Regering betreffende het
begrip aangepaste woning in de OVM's".**

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) (in het Frans).- *Volgens de huidige regelgeving kan een sociale woning niet worden toegewezen aan een kandidaat als de woning niet aangepast is aan de gezinssamenstelling, ongeacht hoeveel prioriteitspunten die heeft. Ik maak me zorgen over de interpretatie die de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) geven aan het begrip 'aangepaste woning'.*

**QUESTION ORALE DE M. BERTIN
MAMPAKA MANKAMBA**

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

**concernant "l'arrêté du gouvernement de la
Région de Bruxelles-Capitale relatif à la
notion du logement adapté dans les SISF".**

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).- Comme annoncé lors de ma dernière interpellation qui portait sur les dérogations prévues dans les conditions d'attribution énoncées à l'article 32 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, la présente question concerne la dérogation spatiale. Celle-ci ne doit pas être confondue avec la dérogation prévue par l'article 32 du même arrêté,

Volgens het regeringsbesluit moet een aangepaste woning onder andere het volgende bevatten:

- een slaapkamer per alleenstaande of per koppel;*
- twee slaapkamers voor een koppel waarvan een van de leden gehandicapt is;*
- een slaapkamer per kind; een slaapkamer kan echter volstaan voor twee kinderen van hetzelfde geslacht jonger dan vijftien of van een verschillend geslacht en jonger dan twaalf.*

Tot 2014 lagen die leeftijdsgrenzen op respectievelijk twaalf en negen jaar. Ik heb jarenlang gestreden voor een oplossing voor een heleboel probleemgevallen, maar alles wat ik verkregen heb, is een verhoging van de leeftijden. Oorspronkelijk kwamen we overeen om de grens voor kinderen van hetzelfde geslacht op te trekken tot achttien jaar, om de lange wachttijden voor kroostrijke gezinnen aan te pakken. Die leeftijdsgrens van achttien werd echter erg slecht onthaald door de vakbonden en de beheerders van de OVM's. Uiteindelijk is het dus vijftien geworden voor kinderen van hetzelfde geslacht en twaalf jaar voor kinderen van een verschillend geslacht.

Kunt u, gezien het beperkte enthousiasme van de OVM's over de verhoging van de leeftijden, een overzicht bieden van de toepassing van de maatregel door de verschillende OVM's?

Worden kandidaten met een kroostrijk gezin correct geïnformeerd over de mogelijkheid om van de basisregel af te wijken?

Kunt u mij geruststellen dat er geen kroostrijke gezinnen het slachtoffer geworden van het feit dat bepaalde OVM's de oude regels blijven toepassen? Sommige beheerders lijken niet goed op de hoogte te zijn van de nieuwe leeftijdsregels.

Kunt u een overzicht geven van alle uitzonderingen die de OVM's hebben toegestaan wegens de bovenstaande redenen?

qui précise les conditions d'accès aux logements sociaux et les modalités d'attribution de ceux-ci.

Les textes en vigueur prévoient clairement qu'un logement social ne peut être attribué à un candidat, quel que soit le nombre de points de priorité qu'il cumule, que si le logement est adapté à la composition du ménage. Comme je l'ai déjà signalé lors des législatures précédentes, je suis préoccupé par l'interprétation donnée par les sociétés immobilières de service public (SISP) à la notion de logement adapté.

Pour rappel, l'arrêté du gouvernement établit que, pour être considéré comme adapté, le logement doit comprendre, entre autres :

- une chambre par personne seule ou par couple ;
- deux chambres pour un couple dont un membre est une personne handicapée ;
- mais surtout, une chambre supplémentaire par enfant ; toutefois pour deux enfants du même sexe âgés de moins de quinze ans ou pour deux enfants de sexe différent ayant tous deux moins de douze ans, une chambre seulement peut suffire.

Jusqu'en 2014, les seuils pour les enfants de même sexe et pour les enfants de sexe différent étaient respectivement de douze et neuf ans. C'est un combat que j'ai mené à titre individuel pendant des années, pour éviter, par exemple, qu'une famille avec des jumelles de dix ans dans l'obligation de quitter son logement doive attendre longtemps pour en trouver un autre. Tout ce que j'ai obtenu, en attendant, c'est de faire passer le seuil à douze ans. On ne m'a pas laissé signer l'ordonnance, mais on l'a incluse dans la modification du Code bruxellois du logement.

Avec d'autres membres, nous nous sommes battus et avons obtenu la réforme du dispositif en élevant le seuil de plafonnement de douze à dix-huit ans pour les enfants du même sexe, et de neuf à douze ans pour les enfants de sexe différent, dans l'unique but de réduire la durée d'attente des familles nombreuses candidates à un logement social. Une durée d'attente qui, jadis, était estimée à un minimum de dix ans et pouvait aller jusqu'à vingt ans.

Cette disposition relevant le plafonnement de douze à dix-huit ans pour les enfants du même sexe a été très mal accueillie par les syndicats, et même par les gestionnaires des SISP de mon propre parti. Nous avons donc négocié avec Mme Céline Fremault pour ramener ce seuil de dix-huit à quinze ans, et nous avons gardé douze ans pour les autres.

Vu le peu d'enthousiasme que cette modification a suscité auprès des SISP, quatre ans après l'entrée en vigueur des dispositions en question, pourriez-vous me communiquer un état des lieux de l'application de cette mesure depuis son entrée en vigueur, et ce pour chaque SISP ?

Pourriez-vous m'assurer que les demandeurs faisant partie de familles nombreuses sont correctement informés de la possibilité prévue par la loi de solliciter cette dérogation dite spatiale ?

De même, pouvez-vous m'assurer, quatre ans après l'entrée en vigueur des dispositions en question et, surtout, à la suite de la fusion des SISP, que certaines familles nombreuses ne sont pas victimes d'un rejet de leur candidature par l'application des anciennes dispositions ? En effet, certains gestionnaires de SISP ne semblent toujours pas avoir été informés de la modification du plafond.

Enfin, pouvez-vous me fournir un tableau récapitulatif concernant exclusivement les dérogations spatiales pour chaque SISP, comme vous l'avez fait pour ma question du 9 janvier 2020 ?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De OVM's hebben hun werkwijze meteen aangepast aan de nieuwe leeftijdsgrenzen. De overgangperiode is nu achter de rug en de sociale afgevaardigden stellen vast dat elke OVM de wetgeving naleeft.*

Er is geen enkele kandidaat voor een sociale woning afgewezen omdat er bij de OVM geen woning te vinden was met het juiste aantal slaapkamers. De OVM's hebben de huurders en kandidaat-huurders op de hoogte gebracht van de wijziging van de regels en hebben de gegevens in de wachtlijst daaraan aangepast.

Een eventuele uitzondering wordt enkel in specifieke gevallen goedgekeurd met de

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Les SISP ont immédiatement adapté leur processus de travail à la nouvelle réglementation sur l'âge des enfants. Une période de transition avait été prévue. Elle est à présent terminée. Les délégués sociaux constatent que chaque SISP applique comme il se doit la législation. Soyez donc rassuré.

Il est clair qu'aucun dossier de candidat n'a été rejeté parce que le nombre de chambres auquel il avait droit n'était pas présent dans la SISP. Quand l'âge a changé dans la législation, les dossiers ont été adaptés dans la liste d'attente, tant pour les candidats que pour les locataires ayant une demande de mutation. Chaque SISP a, par ailleurs,

instemming van een sociaal afgevaardigde. De kandidaten hebben er niet automatisch recht op. Gezien de lange wachtlijsten blijven uitzonderingen beter zo zeldzaam mogelijk.

Volgens de beleidsverklaring wil de regering de criteria zo aanpassen dat de gemiddelde wachttijd voor alle gezinnen ongeveer dezelfde is, ongeacht hun samenstelling.

Op 31 december 2019 stonden er 48.675 gezinnen op de wachtlijst. Daarvan hadden er 1.237 een uitzondering gekregen. In 2019 kregen 98 gezinnen een uitzondering, waarvan 16 voor een slaapkamer extra en 52 voor een slaapkamer minder.

Ik zal u het overzicht per OVM bezorgen via de commissiesecretaris.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) (in het Frans). - *Uit dat overzicht zal blijken welke OVM's niet naar behoren werken. Sommige directeurs interpreteren uw instructies nogal vrij. Ik zal daarover een schriftelijke vraag stellen.*

De wijziging van de regels is bedoeld om de wachtlijsten korter te maken, in het bijzonder voor kroostrijke gezinnen, die vaak het slachtoffer worden van huisjesmelkers. Waakzaamheid is dus geboden.

- Het incident is gesloten.

informé ses locataires de la modification de la législation.

En outre, veuillez noter que la question d'une dérogation spatiale est toujours examinée en fonction du contexte spécifique et après accord du délégué social. La dérogation spatiale n'est pas un droit a priori. Compte tenu de la pression sur les listes d'attente et de la liste d'attente pour certaines mutations, la dérogation spatiale est exceptionnelle et doit le rester.

La déclaration de politique régionale prévoit, par ailleurs, que les critères d'attribution des logements soient revus pour garantir les mêmes délais moyens d'obtention d'un logement, quelle que soit la structure familiale des ménages concernés.

En ce qui concerne les statistiques, au 31 décembre 2019, sur 48.675 dossiers de candidats locataires en liste d'attente, 1.237 familles présentaient une dérogation spatiale. L'analyse des attributions de 2019 nous enseigne que 98 familles ont obtenu une telle dérogation spatiale, dont 16 pour une chambre de plus et 52 pour une chambre de moins.

Je transmettrai au secrétaire de notre commission le tableau récapitulatif des dérogations spatiales, avec le détail par SISF.

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH). - Quand je recevrai la liste, j'essaierai de voir qui sont les mauvais élèves ; je suis persuadé qu'il y en a. Certains directeurs s'accordent des libertés dans l'interprétation des dispositions que nous votons. Je vous transmettrai une question écrite quand j'aurai la liste.

Nous devons rester vigilants. J'en ai fait un combat de toute une législature. Cette modification était censée diminuer la liste d'attente, en particulier pour les familles nombreuses, victimes des marchands de sommeil. Celles-ci restaient dans des caves suintantes car on ne pouvait pas donner un logement à ces personnes qui remplissaient toutes les conditions, sauf celle du logement adapté.

- L'incident est clos.

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW
JOËLLE MAISON**

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

**betreffende "de oprichting van een
gecentraliseerde databank betreffende de
private huurmarkt".**

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).*-
*In de beleidsverklaring stelt de regering dat ze de
toegang van iedereen tot de privéwoningmarkt wil
bevorderen. U hebt dat vandaag bevestigd.
Daarvoor rekent u onder meer op een paritaire
commissie die moet nagaan of de huurprijzen
correct zijn, de invoering van een huurcertificaat
waaruit blijkt dat een woning voldoet aan de
Huisvestingscode enzovoort. U wilt ook een
huurwaarborgfonds invoeren, maar dat blijkt een
moeilijke klus te zijn.*

*Om al die vernieuwingen mogelijk te maken, moet
het gewest, voor de 260.000 privéhuurwoningen,
informatie verzamelen over de inhoud, de
contracten, de huurwaarborgen, de energie-
certificaten enzovoort.*

*Daarvoor kan het gebruik maken van de
huurprijzenquête van het Observatorium van de
Huurprijzen, maar die heeft slechts betrekking op
5.000 woningen en is dus onvoldoende voor een
algemene evaluatie. Voor de geregistreerde
huurcontracten kunnen we wel terecht bij de
federale administratie en voor de huurwaarborgen
bij de banken.*

*In de algemene beleidsverklaring wordt verwezen
naar een centrale databank die moet leiden tot
meer transparantie in de vastgoedsector en in het
bijzonder op de huurmarkt. Ze kan ook nuttig zijn
voor een verfijning van het schema van
referentieprijzen.*

*Welke stappen heeft het Brussels Gewest gezet om
die centrale databank te realiseren? Heeft de
regering nagegaan welke protocolovereenkomsten
er allemaal nodig zijn met andere instellingen om
aan de nodige gegevens te komen? Heeft ze daar al*

**QUESTION ORALE 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 constitution d'une base de
données centralisée relative au marché
locatif privé".**

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Voilà deux heures
que nous parlons des difficultés que rencontrent les
ménages bruxellois pour trouver, sur le marché
locatif privé, un logement de qualité à un prix
raisonnable.

Dans la déclaration de politique régionale (DPR),
le gouvernement affirme sa volonté de favoriser
l'accès de tous au logement privé, que vous avez
confirmée aujourd'hui et je vous en remercie.
Plusieurs mesures phares sont envisagées, dont la
création d'une commission paritaire, chargée
d'évaluer la justesse des loyers, l'instauration d'un
certificat de location, attestant la conformité des
biens loués au Code bruxellois du logement... La
constitution d'un fonds universel de garantie
locative est également prévue, mais nous avons vu,
lors de notre réunion d'il y a quinze jours, que ce ne
serait pas chose aisée.

Pour évaluer la possibilité d'instaurer ces
dispositifs, la Région devra disposer, pour les
260.000 biens privés mis en location,
d'informations sur le contenu, les baux, les loyers,
les garanties locatives, les certificats de
performance énergétique des bâtiments (PEB), les
caractéristiques de l'habitation, etc.

Le gouvernement peut partiellement s'appuyer sur
l'enquête de l'Observatoire des loyers mais, dans la
mesure où elle ne porte que sur 2 % du parc locatif,
soit 5.000 logements, ses données sont
insuffisantes pour servir de base à une évaluation.
Bien entendu, pour les baux enregistrés, nous
pouvons utiliser les données recueillies par
l'administration fédérale. Quant aux garanties
locatives, les informations devraient être collectées
auprès des banques.

gesprekken over aangeknoopt? Heeft de administratie al bepaald aan welke technische en praktische vereisten voldaan moet zijn om de databank mogelijk te maken? Wat heeft de regering al gedaan om een systeem uit te werken voor de registratie van vastgoed dat verhuurd wordt in het gewest? Wanneer komt die registratie er? Is er een tijdschema voor de invoering van de databank? Hoeveel gewestelijke ambtenaren zullen die databank beheren?

Hoeveel zal de oprichting van de databank het gewest naar schatting kosten? In de oorspronkelijke begroting voor 2020 zijn daarvoor geen middelen uitgetrokken. Komen die er bij de begrotingsaanpassing in de lente, of pas naar aanleiding van de initiële begroting van 2021?

C'est la raison pour laquelle je vous interroge sur les avancées en la matière. La DPR prévoit la constitution d'une base de données centralisée. Ce dernier mot a toute son importance. La déclaration, indique que "cette base de données servira à assurer une plus grande transparence du secteur immobilier, en particulier sur le marché locatif". Elle prévoit en outre d'affiner la grille de référence dont nous avons abondamment parlé aujourd'hui.

Quelles démarches le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a-t-il entreprises en vue de préparer la constitution d'une base de données centralisée relative au marché locatif privé ? Le gouvernement régional a-t-il identifié l'ensemble des protocoles d'accord qui devront être conclus avec les institutions concernées, notamment avec l'administration fédérale, pour la transmission des données relatives aux baux enregistrés, et avec le secteur bancaire, pour l'obtention des renseignements relatifs aux garanties locatives ? La Région de Bruxelles-Capitale a-t-elle entamé des discussions avec ces différentes institutions en vue de négocier les protocoles d'accord ? L'administration régionale bruxelloise a-t-elle évalué les prérequis techniques et pratiques nécessaires à la création de la base de données centralisée, afin de planifier les différentes actions à mener ? Quelles initiatives le gouvernement bruxellois a-t-il prises en vue d'instituer un système d'enregistrement des biens mis en location dans notre Région, qui permettrait d'alimenter la base de données ? Quand ce dispositif régional d'enregistrement des biens loués pourrait-il être mis en place ? Le gouvernement a-t-il fixé un calendrier pour la constitution de la base de données centralisée consacrée au marché locatif privé ? Êtes-vous déjà en mesure de nous indiquer le nombre d'agents de l'administration régionale qui devraient être affectés à la gestion de cette grande banque de données ?

Pourriez-vous également nous fournir une estimation des dépenses que la Région devra réaliser pour financer la constitution de la base de données centralisée ? À ma connaissance, aucune enveloppe budgétaire n'a été prévue dans le budget initial de la Région pour l'année 2020. Les moyens servant à financer la mise en place de cette banque de données seront-ils débloqués par le gouvernement lors de l'ajustement prévu au printemps, ou cette question sera-t-elle plutôt

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De regering wil inderdaad een centrale databank oprichten die een betrouwbaar beeld moet geven van de huurmarkt. Een betere kennis daarvan is onmisbaar voor een beleid dat de huurders en verhuurders ondersteunt. De centralisering van de gegevens zal de hele regeerperiode duren.*

In eerste instantie evalueert de regering de praktische, technische en budgettaire aspecten van de databank en gaat ze na welke protocolakkoorden daarvoor nodig zijn. Voor de registratie van de huurcontracten zullen we moeten overleggen met de federale overheid.

Minister Maron van Leefmilieu en ikzelf zullen samenwerken rond de gegevens die op het EPB-certificaat staan. Ook Brussel Fiscaliteit beschikt, via de onroerende voorheffing, over nuttige ervaring met het verzamelen en beheren van gegevens inzake vastgoed.

Op termijn moet de databank, samen met het schema van referentiehuurprijzen, de basis vormen van een stroomlijning van de privéhuurmarkt. Dat is een werk van lange adem en het is nog te vroeg om uitspraken te doen over een budget of een precies tijdschema, maar ik zal in elk geval de doelstellingen uit de beleidsverklaring respecteren.

examinée dans le cadre de la confection du budget pour 2021 ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- La DPR précise que le gouvernement constituera une base de données centralisée permettant d'avoir une image fidèle du marché locatif. Il s'agit en premier lieu d'améliorer notre connaissance de celui-ci et d'en partager les tenants avec les bailleurs et locataires.

Nous estimons en effet que la connaissance du marché locatif constitue, pour les pouvoirs publics, un outil essentiel de détermination de sa politique de soutien aux bailleurs et aux locataires. Notre ambition est dès lors de centraliser les informations récoltées par des services et des niveaux de pouvoirs différents, concernant l'enregistrement des baux, le métrage des logements, les certificats PEB, ou encore l'état des lieux.

La centralisation de ces informations est un travail que nous démarrons et qui se poursuivra de manière concertée durant la législature.

Dans un premier temps, nous évaluons les prérequis pratiques, techniques et budgétaires nécessaires à la mise en place de cette base de données centralisée et nous identifions l'ensemble des protocoles d'accord nécessaires avec les institutions concernées.

En ce qui concerne l'enregistrement des baux, comme vous le signalez dans votre question, un dialogue devra être mené avec le gouvernement fédéral.

Quant aux données reprises sur le certificat PEB, M. Maron, ministre de l'environnement, et moi-même, avons décidé d'entamer une collaboration à ce sujet. J'entends également collaborer avec Bruxelles Fiscalité qui, via le précompte immobilier, dispose d'une expertise utile dans la collecte et la gestion des bases de données relatives aux biens immobiliers.

L'objectif à terme est que cette base de données, assortie de la grille de référence des loyers, serve de socle à l'établissement d'une approche conventionnée du marché locatif privé entre bailleurs et locataires.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).*- *De centrale databank, met de nadruk op het woord 'centrale', is inderdaad slechts een begin. De regering moet over correcte informatie beschikken inzake de privéhuurmarkt.*

De samenwerking met Brussel Fiscaliteit en met minister Maron is uitstekend nieuws. Wellicht zal de databank trouwens niet overdreven duur worden en ook dat is goed nieuws.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MARTIN CASIER

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

**betreffende "de evolutie van de
uitvoeringsgraad en duur van de
vierjarenplannen voor de OVM's".**

De heer Martin Casier (PS) *(in het Frans).*- *De Brusselse sociale woningen verouderen en dat zorgt voor moeilijkheden. Daarom kent de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) budgetten toe voor de noodzakelijke aanpassingen aan die woningen, in het kader van vierjarenplannen.*

Il s'agit d'un processus de longue haleine qui devrait s'étendre sur l'ensemble de la législature. Il est encore trop tôt pour se prononcer sur une enveloppe budgétaire précise ou sur un calendrier définitif. En tout état de cause, je m'engage à respecter les objectifs inscrits dans la DPR.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Effectivement, la banque de données centralisée - centralisée est le mot important - constitue l'étape zéro. Les discordances entre l'étude de l'Observatoire des loyers et celle de la CIB Vlaanderen en révèlent la nécessité. Il est indispensable d'avoir une banque de données centralisée pour obtenir des informations sur le marché locatif privé qui collent à la réalité.

L'amorce de collaboration avec Bruxelles Fiscalité et le ministre Alain Maron est une très bonne nouvelle. Ce sera un outil indispensable pour déployer les politiques annoncées dans la déclaration de politique régionale. De plus, il ne devrait pas revenir très cher, ce qui est une bonne chose dans notre contexte budgétaire.

Nous resterons attentifs à l'évolution de ce dossier.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. MARTIN CASIER

**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'évolution des taux et la durée
de réalisation de plans quadriennaux pour
les SISF".**

M. Martin Casier (PS).- Nous abordons souvent le sujet au sein de cette commission et, plus largement, au niveau régional. Construits il y a longtemps, nos logements sociaux sont vieillissants. La semaine passée, à l'occasion de la présentation faite par le directeur du Logement Bruxellois, nous avons rappelé que le vieillissement des bâtiments entraîne de réelles

Voor het vierjarenplan 2018-2021 bedraagt het budget 300 miljoen euro. Het geld wordt vooral besteed aan werken in verband met de veiligheid, de aanpassing van de woningen aan de normen, de verbetering van de energieprestaties en de strijd tegen leegstand.

Hoeveel sociale woningen worden er gerenoveerd via die vierjarenplannen? Hoe evolueert dat aantal? De uitvoering van de vierjarenplannen zou volgens de BGHM veel tijd kosten. Welke maatregelen hebt u al genomen om de uitvoering van de renovatieprojecten te bespoedigen?

De regering heeft een nieuwe enveloppe van 50 miljoen euro in het leven geroepen, onder de noemer "renovatie welzijn-klimaat". Welke zijn de prioriteiten voor die enveloppe?

Hebt u contact opgenomen met staatssecretaris Smet, die bevoegd is voor stedenbouw, om renovaties met betrekking tot de energieprestaties van geklasseerde gebouwen te faciliteren?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *De financiële steun van het gewest aan de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) is onmisbaar voor de renovatie van de sociale woningen.*

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) onderscheidt drie categorieën van renovaties:

difficultés sur le terrain et a une incidence sur la vie de nombreux locataires.

Cette problématique est encadrée par le biais de plans quadriennaux et des budgets sont alloués par le gouvernement à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) en vue de faire réaliser l'ensemble des travaux nécessaires.

Un budget de 300 millions d'euros a ainsi été dégagé pour le plan quadriennal en cours 2018-2021. Ce montant a été attribué pour la rénovation et la mise en conformité des logements sociaux. Ces moyens seront essentiellement affectés aux travaux relatifs à la sécurité, à la mise en conformité des logements, à l'amélioration des performances énergétiques et à la lutte contre les logements sociaux inoccupés.

Quel est le nombre de logements rénovés par le biais de ces différents plans ? Quel est le taux de réalisation ? Qu'en est-il de l'évolution de ce chiffre ? Nous avons compris que la SLRB avait pris cette problématique à bras-le-corps et entendu que libérer ces quadriennaux prenait trop de temps. Dans ce cadre, pourriez-vous détailler les mesures prises pour accélérer la mise en œuvre de ces projets de rénovation ?

J'évoquerai par ailleurs un enjeu de taille pour ce gouvernement : la création d'une nouvelle enveloppe budgétaire de 50 millions d'euros appelée "enveloppe rénovation social-climat". Quelles seront les priorités de cette enveloppe ?

Enfin, des contacts ont-ils été pris avec le secrétaire d'État Pascal Smet chargé de l'urbanisme, afin de faciliter la rénovation énergétique des bâtiments classés ? Ce point nécessite en effet une attention particulière.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Comme vous le savez, le soutien financier apporté aux sociétés immobilières de service public (SISP) par la Région est indispensable à la rénovation des logements sociaux.

Concernant le nombre de logements rénovés par les différents plans quadriennaux :

Tout d'abord, pour votre bonne compréhension des chiffres que je vais vous donner, sachez que pour la

- *renovaties van de volledige woning;*
- *envelopperenovaties, waarbij daken, muren of ramen en deuren geïsoleerd worden;*
- *renovaties inzake veiligheid of technische installaties, bijvoorbeeld de plaatsing van verwarmingsinstallaties.*

Aan sommige woningen wordt nog gewerkt, zelfs al dateren de subsidies van vroeger.

De aantallen renovaties zijn als volgt.

Voor het vierjarenplan 2010-2013:

- *complete renovaties: 473, waarvan 188 klaar en 285 aan de gang;*
- *envelopperenovaties: 2.110, waarvan 1.475 klaar en 135 aan de gang;*
- *technische renovaties: 3.055, waarvan 2.383 klaar en 488 aan de gang.*

In totaal zijn dus 908 woningen gerenoveerd en 4.046 renovaties aan de gang.

Voor het vierjarenplan 2014-2017:

- *complete renovaties: 807, waarvan 397 klaar, 42 aan de gang en 452 gepland;*
- *envelopperenovaties: 3.385, waarvan 1.091 klaar, 796 aan de gang en 1.492 gepland;*
- *technische renovaties: 9.883, waarvan 2.056 klaar, 5.404 aan de gang en 2.423 gepland.*

In totaal zijn dus 3.544 woningen gerenoveerd, 6.242 renovaties aan de gang en 4.289 renovaties gepland.

Het vierjarenplan 2018-2021 is het recentst, dus er zijn nog niet veel projecten afgewerkt. De OVM's wijzen de aanbestedingen toe en regelen de mutaties van de huurders:

- *complete renovaties: 111 klaar en 1.322 gepland;*

Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), il y a trois catégories de rénovations :

- les rénovations complètes, lors desquelles l'intégralité du logement est rénovée ;
- les rénovations d'enveloppe, portant sur l'isolation des toitures, des murs et/ou des châssis, permettant d'améliorer les performances énergétiques des logements ;
- les rénovations "sécurité et composants techniques", qui portent par exemple sur les installations de chauffage.

Par ailleurs, sachez également que certains logements sont encore aujourd'hui en chantier même si les subsides octroyés remontent aux premiers quadriennaux. C'est une problématique sur laquelle travaille la SLRB, mais nous y reviendrons plus loin.

Concernant le nombre de logements rénovés par les différents quadriennaux, voici les chiffres transmis par la SLRB.

Pour le quadriennal 2010-2013 :

- 188 logements ont été complètement rénovés et 285 sont actuellement en chantier. Le total des logements concernés par une rénovation complète est donc de 473 ;
- 1.475 logements ont fait l'objet d'une rénovation d'enveloppe et 135 sont en chantier. Le total de logements concernés par une rénovation d'enveloppe est donc de 2.110 ;
- 2.383 logements ont fait l'objet d'une rénovation "composants techniques" et 488 sont actuellement en chantier. Le total de logements concernés par une rénovation "composants techniques" est donc de 3.055.

Au total, 908 logements ont donc été rénovés et 4.046 sont en chantier.

Pour le quadriennal 2014-2017 :

- *envelopperenovaties: 32 aan de gang van de geplande 2.838;*

- *technische renovaties: 825 klaar van de geplande 14.000.*

In totaal zijn er voor het vierjarenplan 2018-2021 dus 936 woningen gerenoveerd, 32 renovaties aan de gang en 17.193 renovaties gepland.

Het lijkt alsof het vierjarenplan 2010-2013, dat voor 16% afgewerkt is, minder heeft opgeleverd dan dat van 2014-2017, met 25%, maar van het oudste vierjarenplan is wel 88% van de werven minstens aan de gang, tegen 70% voor dat van 2014-2017.

Er zit bovendien een duidelijke versnelling in de uitvoering van de werken: in 2014 werd nog maar 35 miljoen euro daadwerkelijk uitgegeven aan de werken, tegen 80 miljoen in 2018 en 2019. Dat betekent wel dat de uitvoeringstijd van de vierjarenplannen te lang is. Dat moet beter in de toekomst.

De BGHM heeft maatregelen genomen om de uitvoering van de werken te versnellen:

- *de invoering van initiële globale plannings, die de OVM's verplichten om hun voorontwerpen in te dienen en de werken te starten, respectievelijk binnen 24 en 48 maanden na de toekenning van het budget;*

- *comités die de projecten volgen bij de BGHM;*

- *technische en juridische steun aan individuele projecten;*

- *verplichte actieplannen voor werven met vertraging;*

- *stimuli voor OVM's die de termijnen respecteren;*

- *een versterking van de teams van de OVM's als voorwaarde voor de toekenning van een budget in het vierjarenplan 2018-2021;*

- *technische en juridische opleidingen voor de sector.*

- 397 logements ont été complètement rénovés, 42 sont actuellement en chantier et 452 logements sont planifiés. Le total des logements concernés par une rénovation complète est donc de 807 ;

- 1.091 logements ont fait l'objet d'une rénovation d'enveloppe, 796 sont en chantier et 1.492 sont planifiés. Le total de logements concernés par une rénovation d'enveloppe est donc de 3.385 ;

- 2.056 logements ont fait l'objet d'une rénovation "composants techniques", 5.404 sont actuellement en chantier et 2.423 logements sont planifiés. Le total de logements concernés par une rénovation "composants techniques" est donc de 9.883.

Au total, pour le quadriennal 2014-2017, 3.544 logements ont été rénovés, 6.242 sont en chantier et 4.289 sont planifiés.

Le quadriennal 2018-2021 étant le plus récent, les chiffres de réalisation sont encore peu élevés car les SISPs sont en cours d'attribution des marchés et de mise en place des mutations de locataires.

- 111 logements ont été complètement rénovés et 1.322 logements sont planifiés ;

- 32 logements sont en chantier de rénovation d'enveloppe sur les 2.838 planifiés ;

- 825 logements ont fait l'objet d'une rénovation "composants techniques" sur les 14.000 prévus.

Au total, pour le quadriennal 2018-2021, 936 logements ont donc été rénovés, 32 sont en chantier et 17.193 sont planifiés.

Concernant le taux de réalisation et son évolution par programme quadriennal, il est nécessaire de tenir compte des chiffres dans leur globalité. Si le taux de chantiers réceptionnés passe de 16 % pour le quadriennal 2010-2013 à 25 % pour le quadriennal 2014-2017, les chiffres sont plus honorables lorsqu'on inclut les chantiers en cours. Le taux est de 88 % pour le quadriennal 2010-2013 et de 70 % pour le quadriennal 2014-2017.

Il est également important de tenir compte du taux d'exécution des dépenses. En effet, on voit une très nette accélération dans la réalisation des travaux de rénovation : de 35 millions d'euros de travaux

Ik heb de BGHM gevraagd om nog verdere maatregelen uit te werken, zoals de mutualisering van een aantal aanbestedingen of vernieuwende manieren om bewoners tijdelijk te huisvesten.

De enveloppe welzijn-klimaat van 50 miljoen euro moet in de eerste plaats de OVM's helpen bij hun renovaties. Dankzij studies vooraf kunnen ze de renovatiewerken beter voorbereiden en sneller starten. Alle studies die van ver of dichtbij met zo'n project te maken hebben, komen in aanmerking.

Met het geld uit die enveloppe kunnen er ook andere soorten werken uitgevoerd worden: aanpassing van woningen aan de gezondheidsnormen, strijd tegen leegstand, werken om de energielasten voor de huurders te verminderen, werken aan de omgeving van de woningen en aan collectieve uitrustingen en werken die door de lopende vierjarenplannen nog niet werden gefinancierd.

Mijn kabinet overlegt ook met het kabinet van staatssecretaris Smet over oplossingen voor de isolatie van geklasseerde gebouwen.

réalisés en 2014 à plus de 80 millions en 2018 et 2019. Ces chiffres nous indiquent que le temps d'exécution des quadriennaux est trop long. On ne peut se permettre de poursuivre dans cette voie pour les quadriennaux en cours et suivants. Vous avez raison sur ce point. Tant pour des questions comptables que pour les locataires qui attendent ces travaux.

La SLRB a pris des mesures concrètes prises pour accélérer la mise en œuvre des travaux :

- l'instauration des plannings initiaux globaux (PIG) qui imposent aux SISP de déposer leurs avant-projets de travaux et de commencer les chantiers, respectivement dans les 24 et 48 mois à dater de l'octroi des budgets ;
- les réunions des comités de suivi des projets par la SLRB ;
- l'appui technique et juridique par projet aux SISP ;
- l'exigence de présentation de plans d'action pour les dossiers en retard ;
- l'octroi d'incitants aux SISP qui respectent les délais ;
- l'exigence d'un renforcement des équipes des SISP comme condition d'octroi de budgets pour le quadriennal 2018-2021 ;
- et enfin, les formations techniques et juridiques pour le secteur.

Par ailleurs, j'ai demandé à la SLRB de préparer d'autres actions pour faire avancer les projets, comme la mutualisation d'une série de marchés publics qui permettra aux SISP de gagner du temps et des ressources humaines - je pense que ce sera vraiment utile - ou la recherche de solutions de relogement innovantes pendant les travaux exigeant l'inoccupation des biens.

Par ailleurs, nous souhaitons que l'enveloppe sociale-climat de 50 millions d'euros permette en priorité aux SISP de préparer leurs projets de rénovation. Mener des études en amont leur permettra de mieux préparer les travaux de rénovation et de les démarrer plus rapidement. Y

seront éligibles toutes les études préalables et les désignations de marché d'auteurs de projets nécessaires à la préparation des dossiers de rénovation à proposer dans de futurs financements régionaux.

Cette enveloppe permettra également d'effectuer certains types de travaux que nous avons identifiés avec la SLRB et les SISP, à savoir : des travaux de mise en conformité et de sécurisation afin d'éradiquer les pathologies dans le diagnostic, des travaux relatifs à la lutte contre les logements inoccupés, des travaux énergétiques pouvant diminuer les charges des locataires, des travaux concernant les trois premiers points qui n'avaient pas été financés dans le cadre de quadriennaux en cours, ainsi que les abords et les équipements collectifs connexes aux ensembles de logements.

Enfin, mon cabinet a pris les contacts nécessaires avec mon collègue Pascal Smet, chargé de l'urbanisme afin d'étudier les pistes de solution transversales devant faciliter la rénovation énergétique des bâtiments classés.

De heer Martin Casier (PS) *(in het Frans).*- *Ik onthoud uit de cijfers dat de projecten meer en meer opschieten, maar dat ze nog altijd veel te veel tijd kosten.*

In elk geval blijft de BGHM niet werkloos toekijken, maar wil ze de onbewoonbaarheid van de woningen grondig aanpakken. Het is afwachten welk effect al die maatregelen zullen hebben die u opsomt. Ik denk dat er meer nodig zal zijn.

Er moet ook eens worden nagedacht over de toekenning van de vergunningen. De termijnen daarvoor zijn erg lang en er ontstaat een zekere concurrentie tussen de gemeenten. Zeker in het geval van sociale woningen moeten de procedures worden versneld.

- Het incident is gesloten.

M. Martin Casier (PS).- De ces chiffres, je retiendrais deux éléments. Tout d'abord, leur hausse permanente de quatre ans en quatre ans, qui atteste de l'avancement des projets. Ensuite, le taux de réalisation, qui est bien trop faible et qui montre que la durée des processus et des travaux est encore trop longue.

En revanche, bien que les rénovations arrivent souvent trop tard et prennent trop de temps, on ne peut pas dire que la SLRB reste inactive face aux situations d'insalubrité de ces logements. Ce problème est réellement pris à bras-le-corps et nombre d'actions sont entreprises afin d'y remédier de la manière la plus transversale possible. Nous verrons les effets qu'auront ces réflexions et ces propositions. Je pense que certains aspects devront être amplifiés.

Par ailleurs, une réflexion devrait également être menée sur l'attribution des permis. Qu'il s'agisse de bâtiments classés ou non, les délais sont particulièrement longs dans notre Région et créent une certaine concurrence entre les communes. Une discussion à ce sujet avec votre collègue ministre de l'urbanisme serait d'ailleurs nécessaire en vue de trouver des moyens d'accélérer ces procédures dans

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW
JOËLLE MAISON**

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

**betreffende "het intuitu personae karakter
van de huurovereenkomst voor een sociale
woning".**

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Een klassiek privéhuurcontract is niet intuitu personae. Het werd, met andere woorden, niet afgesloten in functie van de concrete persoon van een van de contractanten. Dat betekent dat het huurcontract niet ophoudt te bestaan wanneer de huurder overlijdt, maar dat het overgaat op diens erfgenamen.*

Een huurcontract voor een sociale woning is echter wel intuitu personae. De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) kennen de woningen immers toe op basis van de sociale, familiale en financiële situatie van de huurder. Zo'n huurcontract loopt dus wel af wanneer de huurder overlijdt en in principe moeten meerderjarige erfgenamen daarna binnen de drie maanden de woning verlaten.

Dat lijkt op het eerste zicht terecht. Die meerderjarige erfgenamen hebben misschien inkomsten die hoger liggen dan die van de duizenden kandidaten die op de wachtlijsten staan.

De rechtspraak heeft echter het bovenstaande principe wat getemperd. Strikt genomen geldt het contract alleen voor de gezinsleden die het contract ondertekend hebben, maar als de OVM's op de hoogte zijn van de gezinssamenstelling, kan volgens de rechtspraak het contract toch overgedragen worden op een ander gezinslid.

le cas de logements sociaux et peut-être de certains autres projets.

- *L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE 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 "le caractère intuitu personae
du contrat de bail portant sur un logement
social".**

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Le bail classique, portant sur un logement privé, n'est pas intuitu personae, c'est-à-dire conclu en fonction de la personnalité du cocontractant. C'est l'article 1742 du Code civil qui dispose que le bail n'est pas dissous au décès du bailleur, mais est transmis à ses ayants droit.

En revanche, par dérogation à cet article, et donc au droit commun, le bail d'habitation sociale est une convention intuitu personae, puisque les sociétés immobilières de service public (SISP) attribuent un logement en fonction de la situation sociale, familiale et financière de la personne.

L'article 28, paragraphe 5, du contrat type de bail à durée indéterminée en vigueur dans le parc locatif social prévoit que "le contrat de bail prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant". Dans ce cas, ses ayants droit majeurs doivent quitter le logement en principe dans les trois mois.

L'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ou par les SISP définit le locataire social comme "la personne ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie et qui concluent un contrat de bail avec la société".

De verenigingen die de belangen van de sociale huurders verdedigen, in het bijzonder de Huurdersbond, pleiten ervoor de regel aan te passen.

Kunt u voor elk van de voorbije drie jaar aangeven hoeveel sociale huurcontracten in het Brussels Gewest ontbonden werden als gevolg van het overlijden van de huurder die het contract ondertekende? Vragen de OVM's in zo'n geval systematisch aan de overgebleven gezinsleden om de woning binnen de drie maanden te verlaten, of bekijken ze dat geval per geval? Bieden de OVM's een begeleiding aan de kinderen die op die manier hun woning moeten verlaten?

Hebt u deze kwestie besproken met de huurdersverenigingen? Wat heeft dat opgeleverd? Heeft de regering besloten om haar besluit van 1996 te wijzigen om ook de kinderen te beschouwen als medeondertekenaars van het huurcontract? Wordt er al gewerkt aan een nieuw besluit of een omzendbrief?

Het Waals Gewest heeft dezelfde regeling als het Brussels Gewest, maar het heeft in zijn regelgeving wel de mogelijkheid van een regularisatie voorzien. Op vraag van een gezinslid dat gedomicilieerd is op het adres in kwestie, kan de sociale huisvestingsmaatschappij een contract afsluiten met die persoon als medeondertekenaar. Overweegt de Brusselse regering een soortgelijke oplossing?

Ces conditions - "la personne ou les personnes qui constituent un ménage" et "la ou les personnes qui concluent un contrat de bail avec la société" - sont cumulatives. Par conséquent, dans les SISF, le locataire est le signataire du bail. Aussi, les enfants majeurs qui n'ont pas signé doivent-ils partir dans les trois mois.

Cela paraît juste, a priori : les enfants locataires sociaux adultes et majeurs ont peut-être des revenus supérieurs, et la possibilité accordée aux enfants - ou à toute personne faisant partie de la composition de ménage du signataire du bail social - de rester dans les lieux ferait passer ces personnes avant des milliers de candidats inscrits sur les listes d'attente.

La jurisprudence a toutefois quelque peu tempéré le principe de non-transmissibilité du bail pour cause de décès et a assimilé le signataire à un membre du ménage qui ne serait pas signataire si - et seulement si - la SISF a connaissance de la composition de ménage, et donc de l'existence de cette personne, et l'accepte comme faisant partie du ménage qui occupe les lieux.

Les associations de défense des locataires sociaux, notamment le Syndicat des locataires, plaident pour que le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifie la règle.

Pourriez-vous nous indiquer, pour chacune des trois dernières années, le nombre de baux portant sur des logements sociaux situés en Région bruxelloise qui ont été dissous de plein droit à la suite du décès du locataire ayant conclu le contrat ? En cas de décès du locataire signataire du bail, les SISF demandent-elles systématiquement aux éventuels autres membres du ménage qui occupent encore le bien de quitter le logement social dans les trois mois au plus tard, ou prennent-elles des décisions au cas par cas, en tenant compte des spécificités de chaque situation ? Les SISF offrent-elles une aide ou un accompagnement aux enfants de locataires décédés qui se voient évincés du logement social ?

Avez-vous rencontré les représentants des organisations de défense des droits des locataires afin d'évoquer cette question ? Dans l'affirmative, qu'est-il ressorti de ces discussions ? Le gouvernement bruxellois a-t-il décidé de modifier l'arrêté du 26 septembre 1996 et le contrat de type

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De verhuur van woningen door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) of de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) wordt geregeld door het besluit van de Brusselse regering van 26 september 1996.*

Daarin wordt de huurder gedefinieerd als de persoon of personen die een gezin vormen of er deel van uitmaken en die een huurcontract afsluiten met de maatschappij. Wie getrouwd is met een huurder of er wettelijk mee samenwoont, wordt beschouwd als medehuurder.

Wanneer de overlevende huurder overlijdt, loopt het huurcontract af en moet de woning binnen de drie maanden vrijgemaakt worden. De personen die op dat moment nog in de woning wonen, maar geen huurder zijn, kunnen zelf een sociale woning krijgen, maar daarvoor moeten ze zich net als iedereen inschrijven op de wachtlijsten.

Ze kunnen in bepaalde gevallen wel een uitzondering krijgen op basis van artikel 33 van het eerdergenoemde besluit. Aanvragen daarvoor worden geval per geval bekeken. Daarvoor is een volledig dossier nodig en het akkoord van een sociale afgevaardigde. Het aantal woningen dat op die manier wordt toegewezen, mag niet meer zijn

"bail social" en vigueur dans notre Région, en vue de clarifier la notion de locataire aux enfants de la personne ayant signé le contrat ? Dans l'affirmative, un projet d'arrêté ou un projet de circulaire interprétative est-il en cours d'élaboration ?

De son côté, le gouvernement de la Région wallonne, qui adopte une définition du locataire social similaire à la définition bruxelloise, a introduit dans sa réglementation une possibilité de régularisation. À la demande d'un membre du ménage qui n'est pas signataire du bail et qui est domicilié à l'adresse du bien, la société de logements sociaux peut conclure un contrat de bail avec celui-ci en tant que cosignataire. Ce contrat porte évidemment sur la même habitation. Le gouvernement bruxellois a-t-il examiné la possibilité d'insérer dans sa réglementation un mécanisme de régularisation en s'inspirant du modèle wallon ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Pour bien saisir le champ d'application d'un contrat de bail afférent à un logement social, je vous propose de nous pencher ensemble sur l'arrêté du gouvernement bruxellois du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ou par les sociétés immobilières de service public (SISP). Il définit, en son article 2, § 1, 7°, le locataire comme la personne ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie et qui concluent un contrat de bail avec la société. La conclusion d'un contrat de bail est matérialisée par sa signature.

Par ailleurs, on trouve la définition de la notion de ménage dans ce même arrêté, en son article 2, § 1^{er}, 6° : "Ménage : la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné".

L'époux ou le cohabitant légal d'un locataire est également considéré comme locataire, même s'il n'a pas signé le contrat. Cette personne est reconnue comme locataire à partir du moment où le bailleur a connaissance du mariage ou de la cohabitation légale. Cette extension de la notion de locataire provient de la protection accordée par

dan 40% van het totale aantal toewijzingen van sociale woningen in het voorgaande jaar.

De BGHM houdt geen statistieken bij op basis van de redenen voor de ontbinding van de huurcontracten.

Problematische situaties als gevolg van het overlijden van de overlevende huurder worden per geval behandeld door de OVM's, met name in het licht van de bepalingen van artikel 33 van het besluit van 26 september 1996. De algemene regel blijft echter dat de bewoners aan het einde van de huurovereenkomst de woning moeten verlaten en dat eventuele uitzonderingen mogelijk zijn, waarbij rekening wordt gehouden met de individuele sociale en gezinssituatie van de bewoners.

Voor kinderen van overleden huurders wordt per geval bekeken of ze begeleiding kunnen krijgen.

Mijn kabinet heeft de vertegenwoordigers ontmoet van organisaties die opkomen voor de rechten van huurders. Voorts bestaat er ook een beperkt overlegcomité, samengesteld uit vertegenwoordigers van de BGHM, de OVM's en mijn kabinet. Op initiatief van dat comité is een werkgroep opgericht die zich buigt over het statuut van huurders en daarbij uitgaat van de ondervonden probleemsituaties.

De resultaten van de activiteiten van de werkgroep zijn aan het beperkt overlegcomité voorgesteld. Die worden nu uitgewerkt tot concrete voorstellen ter verduidelijking of wijziging van de regelgeving, die mij vervolgens worden voorgelegd.

De leden van het sociaal overlegcomité, namelijk de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV), de vakbond van sociale huurders en de BGHM, hebben deelgenomen aan de denkoefening over het statuut van de huurder. Hun standpunten zullen aan de werkgroep worden gecommuniceerd. Het sociaal overlegcomité zal ook op de hoogte worden gehouden van de voorstellen. Er wordt ook gekeken naar de Waalse regelgeving als inspiratiebron.

In dit stadium zijn er dus geen plannen om het besluit van 26 september 1996 of de huidige sociale huurovereenkomst te wijzigen, maar ik zal op basis

l'article 215 du Code civil au logement familial. À l'origine, cette disposition ne concernait que les couples mariés. Par la loi instaurant la cohabitation légale, la protection du logement familial a été étendue aux couples vivant sous le régime de la cohabitation légale.

L'article 28, § 5 des contrats types de bail afférents au logement social prévoit que le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant. Dans ce cas, le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard.

En tenant compte de la réglementation en vigueur dans le secteur du logement social, l'octroi d'un logement aux personnes qui occupaient le logement au moment du décès sans disposer de la qualité de locataire doit passer par l'inscription comme candidats locataires de ces occupants. Les personnes se trouvant dans ces situations peuvent se voir attribuer un logement social par le biais d'une dérogation, cela dans le respect des dispositions prévues à l'article 33 de l'arrêté susmentionné. Cela implique une analyse de chaque situation particulière, puisque ledit article 33 dispose que "le conseil d'administration de toute société de logements sociaux peut, pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger aux dispositions de l'article 8 sur la base d'une décision motivée. Ladite décision est prise sur la base d'un dossier complet et après accord du délégué social.

Rappelons également que cet arrêté dispose, toujours à l'article 33, qu'en aucun cas, la part des logements attribués sur la base du présent article ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente pour la catégorie des logements sociaux.

Quant au nombre de baux dissous à la suite du décès de locataires, la SLRB m'informe qu'elle ne dispose pas de statistiques sur les motifs à l'origine de la fin de bail. Les situations problématiques découlant du décès du locataire survivant sont traitées au cas par cas, notamment eu égard aux dispositions de l'article 33 de l'arrêté du 26 septembre 1996, par les SISP et débattues au sein des organes de celles-ci. La règle générale doit rester la suivante : en fin de bail, les occupants quittent le logement. Les éventuelles exceptions sont traitées directement par les sociétés de

van de lopende besprekingen en bijbehorende conclusies bekijken of dat alsnog noodzakelijk is.

logements sociaux, au regard de la situation sociale et familiale individuelle des occupants.

Pour ce qui touche à l'accompagnement des enfants des locataires décédés, un accompagnement social ou une orientation sociale est effectivement assuré au cas par cas et en fonction de la situation concrète des personnes concernées.

Mon cabinet a par ailleurs rencontré les représentants des organisations de défense des droits des locataires. La teneur des discussions ne porte pas principalement sur la matière dont question. Je précise qu'il existe un comité restreint de concertation (CRC) regroupant des représentants de la SLRB, des SISP et de mon cabinet. À l'initiative du CRC, un groupe de travail sur le statut du locataire a été constitué. Son objectif consiste, sur la base des situations problématiques rencontrées, à modifier éventuellement la réglementation, à adopter des circulaires, ainsi qu'à définir un cadre bien précis pour faire face aux dites situations.

Le fruit des réflexions du groupe de travail a été présenté au CRC. Le travail se poursuit en vue de parvenir à des propositions concrètes de clarification ou de modification de la réglementation, qui seront ensuite soumises à mon appréciation.

Notez par ailleurs que les membres du comité de concertation sociale, à savoir la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Febul), le Syndicat des locataires de logements sociaux et la SLRB, ont participé à la réflexion sur le problème du statut du locataire. Leurs points de vue seront communiqués au groupe de travail pour alimenter la démarche. Ce comité de concertation sociale sera par ailleurs tenu au courant des propositions qui seront faites à cet égard. La réglementation wallonne fait partie des sources d'inspiration et est bien connue des groupes de travail. Elle sera analysée et évaluée au cours de ses travaux.

À ce stade, il n'est donc pas prévu de modifier l'arrêté du 26 septembre 1996 ou le contrat type de bail social en vigueur, mais j'évaluerai la nécessité d'une modification sur la base des réflexions en cours et des conclusions qui en seront tirées.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).*- *De sociale huurovereenkomst blijft dus persoonsgebonden, maar in bepaalde gevallen zijn uitzonderingen op basis van artikel 33 mogelijk. Bovendien kan, volgens het gemene recht, ook de rechtspraak uitzonderingen toestaan. Dat is een goede zaak, want zo kan er rekening gehouden worden met individuele situaties.*

Een sociale woning wordt op individuele basis toegewezen. Het moet immers als springplank fungeren en niet als woning die van generatie op generatie wordt doorgegeven. Als de wetgeving duidelijk en rechtvaardig is en ze de individuele beoordeling van situaties mogelijk maakt, ben ik als juriste van mening dat ze niet noodzakelijkerwijs hoeft te worden gewijzigd.

Wij wachten daarom uw beoordeling en aanbevelingen af.

- Het incident is gesloten.

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER
PIERRE-YVES LUX**

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

**betreffende "de aankopen-renovaties van
sociale woningen om de noodsituatie aan te
pakken".**

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) *(in het Frans).*- *Er is een groot gebrek aan toegankelijke woningen in het Brussels Gewest. Sociale huisvesting is een van de oplossingen voor de meest kwetsbaren. Uit de meest recente cijfers blijkt echter dat meer dan 47.000 gezinnen op de wachtlijsten voor een sociale woning staan.*

Mme Joëlle Maison (DéFI).- *Merci pour cette réponse extrêmement claire. Au stade actuel, le caractère intuitu personae demeure. Une dérogation existe pour l'article 33, qui selon chaque situation peut être accordée de manière exceptionnelle, urgente et en vertu des proportions que vous avez citées. En outre, selon le droit commun, la jurisprudence peut accueillir des exceptions. Ce double degré de juridiction permet d'édulcorer les sentiments personnels entre magistrats pour tenir compte des situations individuelles. Je pense notamment à des aidantes proches d'une locataire officielle ayant dû, à plus de 50 ans, quitter son logement alors qu'elle se trouvait dans un état de précarité absolue.*

Le logement social est attribué à titre individuel, il constitue un tremplin vers une autre situation - c'est en tout cas ainsi que nous l'appréhendons - et il n'est pas souhaitable qu'il se transmette de génération en génération. Si une législation est claire et ses principes justes, si elle offre des possibilités d'appréciation individuelle des situations, je considère, en tant que juriste, qu'elle ne doit pas nécessairement être modifiée.

Nous attendrons donc votre évaluation et vos recommandations.

- L'incident est clos.

**QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES
LUX**

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

**concernant "les acquisitions-rénovations de
logements sociaux pour faire face à
l'urgence".**

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- *La crise de l'accès au logement en Région bruxelloise est une réalité, nous le savons bien au sein de cette commission. Le logement social constitue indéniablement une des solutions pour les Bruxelloises et les Bruxellois les plus fragilisés. Or, les chiffres les plus récents montrent que plus de 47.000 ménages répondant*

Tegelijkertijd staat een aanzienlijk deel van het sociale woningbestand leeg omdat het een grondige renovatiebeurt nodig heeft. Daarnaast zal een groot deel van de nu bezette woningen de komende jaren ook grote verbouwingen moeten ondergaan.

Het aantal nieuwe woningen, of ze nu gebouwd of gekocht zijn, is ontoereikend, ondanks de aanzienlijke middelen die zijn toegewezen in het kader van de gewestelijke plannen (het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie wonen) en de recente opkomst van een nieuwe trend om woningen te verwerven in plaats van ze te bouwen.

De regering heeft de noodzaak om verder te gaan dan louter nieuwe sociale woningen bij te bouwen, goed begrepen. Zo maakt ze in de algemene beleidsverklaring gewag van een gewestelijke aankoop- en renovatiestrategie, met onder meer tegen de zomer van 2020 een openbare oproep voor de aankoop van bestaande woningen en woningen in aanbouw, alsook een veralgemeende perimeter van voorkoop ter bevordering van operaties met bestaande gebouwen. Ten slotte zal er ook ingespeeld worden op het stadsvernieuingsbeleid en zal er bij bouw- en renovatieprojecten aandacht uitgaan naar gemeenschapsvoorzieningen en buurtdiensten.

Kunt u ons een overzicht geven van wat er de afgelopen jaren op dat vlak is bereikt? Omvat het concept van sleutelklare aankopen alle genoemde aankopen? Zo niet, hoe worden de andere dan omschreven?

Hoeveel sleutelklare woningen zijn er precies verkocht, in welke geografische gebieden en voor welke bedragen?

Is deze aanpak al beoordeeld? Zo ja, wat zijn de voor- en nadelen ten opzichte van de conventionele bouw? Zo niet, is er dan een dergelijke evaluatie gepland, wanneer en volgens welke methode?

Kunt u uitleggen wat de in de beleidsverklaring vermelde gewestelijke aankoop- en renovatiestrategie precies inhoudt? Werd ze al uitgestippeld? Door wie? Wanneer wordt ze formeel voorgesteld? Wanneer gaat ze van start?

aux conditions d'obtention d'un logement social sont inscrits sur les listes d'attente régionales.

Parallèlement, le parc de logement social est composé d'une quarantaine de milliers de logements, dont une partie non négligeable est vide et en attente de rénovation lourde. Nous en avons discuté tout à l'heure concernant les plans quadriennaux. Par ailleurs, une énorme partie des logements aujourd'hui occupés devra également faire l'objet de rénovations lourdes dans les prochaines années.

Les chiffres relatifs aux nouveaux logements, qu'ils soient construits ou acquis, sont faibles et les taux d'accroissement actuels du parc ne permettront pas de faire face aux importants besoins de rénovation de l'existant tout en répondant à la forte demande qui malheureusement s'accroît, et ce malgré les moyens substantiels alloués aux plans régionaux - plan régional du logement (PRL) et alliance habitat - et l'apparition depuis peu d'une nouvelle tendance visant à faire l'acquisition de logements plutôt que de les construire. Lors de notre visite à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), cette dernière évoquait 353 logements acquis par les sociétés immobilières de service public (SISP) en 2019, dont quatre projets clé sur porte.

Le gouvernement a bien compris cette urgence et la nécessité de ne pas se contenter de constructions neuves de logements sociaux pour faire face à l'urgence dont il est question. Ainsi, je suis heureux de lire dans la déclaration de politique régionale (DPR) que "le gouvernement élaborera, dès l'entame de la législature, une stratégie régionale d'acquisition-rénovation de logements, l'objectif étant de mettre, sur le marché locatif social, de nouveaux logements dans un délai répondant à l'urgence. À cet effet, un appel public sera lancé d'ici l'été 2020 pour acquérir des logements existants ou en cours de production. Un périmètre de préemption généralisé sera également établi en vue de favoriser les opérations visant le bâti existant. La politique de revitalisation urbaine, enfin, sera également mobilisée dans cet objectif et une attention sera portée, dans les projets de construction et de rénovation, à l'intégration d'équipements collectifs et de services de proximité."

Kunt u meer informatie geven over de oproep voor de zomer van 2020? Is ze al effectief aan de gang?

Wat betekent een "veralgemeende perimeter van voorkoop"? Hoe wordt die toegepast?

Hoe zult u inspelen op het stadsvernieuwingsbeleid?

Mes questions portent à la fois sur le passé et sur les démarches d'acquisition-rénovation qui ont déjà été entamées. Pouvez-vous nous dresser l'état des lieux de ce qui a été réalisé ces dernières années ? Le concept d'acquisition clé sur porte englobe-t-il l'ensemble des acquisitions dont il est fait mention ou englobe-t-il différentes réalités ? Dans la négative, comment sont décrites les autres démarches ?

S'agissant des acquisitions clé sur porte, pouvez-vous nous dire, globalement, combien de projets et de logements sont concernés, et ce dans quelles zones géographiques et pour quels montants ?

Une évaluation des démarches a-t-elle pu déjà être réalisée ? Dans l'affirmative, quels sont les principaux éléments qui en ressortent, notamment en ce qui concerne les avantages et les inconvénients par rapport à la construction classique ? Dans la négative, une telle évaluation est-elle prévue, dans quels délais et avec quelle méthodologie ?

Concernant l'avenir et ce que contient la déclaration de politique régionale (DPR), pouvez-vous préciser, d'une part, la stratégie régionale d'acquisition-rénovation de logements ? Est-elle déjà définie ? Qui contribue-t-il, ou a-t-il contribué, à la définir ? Que contient-elle ? Quand sera-t-elle formellement présentée et lancée ?

L'appel public prévu pour l'été 2020 est-il bien en marche, et pouvez-vous nous en donner davantage de détails ?

Qu'entend-on par "périmètre de préemption généralisé" ? Pouvez-vous nous informer sur sa mise en œuvre ?

Enfin, pouvez-vous nous en dire plus au sujet de la mobilisation de la politique de revitalisation urbaine ?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De openbare grondreserves in Brussel worden steeds zeldzamer. De overheid heeft dus steeds minder grond om op te bouwen.*

Sinds 2015 verkent de BGHM ook de privésector voor de aankoop van grond of onroerend goed. Om een juridisch kader voor zulke transacties te

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Permettez-moi tout d'abord de revenir sur les instruments qui existent aujourd'hui.

Afin de permettre une bonne compréhension des éléments de cette réponse, je vais bien distinguer les différentes notions évoquées dans votre question. Je tiens avant tout à rappeler que les

scheppen, heeft de regering op 25 oktober 2018 het zogenaamde "aankoopbesluit" goedgekeurd, waarin de toekenningsvoorwaarden en procedure-regels voor de BGHM, de OVM's, de gemeenten en de OCMW's zijn vastgelegd, evenals de financieringsmaatregelen die specifiek voor aankoopprojecten van toepassing zijn. Dit besluit betreft projecten waarbij woningen worden geproduceerd zowel door de aankoop van onroerende goederen, als door de afbraak en heropbouw van gebouwen die toebehoren aan de OVM's.

Tot nu toe heeft de BGHM op basis van dat regelgevende kader haar aankopen in drie afzonderlijke onderdelen van de Alliantie wonen onderverdeeld. Deel 3: Aankopen na prospectie door de BGHM. Het gaat om aankopen van gronden of gebouwen die moeten worden gerenoveerd of gesloopt. De BGHM treedt hierbij op als bouwheer. Deel 4 betreft projectoproepen tot aankoop-, sloop- en wederopbouwprojecten voor openbare partners (OVM's, gemeenten en OCMW's). De bouwheer is echter niet de BGHM, maar een OVM, een OCMW of een gemeente. Deel 5 omvat ten slotte de projectoproepen gericht tot privépartners voor sleutelklare aankopen. Die hebben alleen betrekking op de aankoop van nieuwe woningen die voldoen aan de voorwaarden van de openbare projectoproepen van de BGHM. De verkoper is hier bouwheer.

Ik zal de commissie een tabel overhandigen met een overzicht van de lopende aankoopprojecten met renovatie. Die bevat per project het aantal woningen, de gemeente, alsook een overzicht van alle kosten.

Alle projecten van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie wonen worden driemaandelijks geëvalueerd. Er wordt telkens verslag gedaan van de voortgang van elk project, volgens de uitsplitsing per onderdeel van de Alliantie wonen.

Momenteel wordt ongeveer 43% van de projecten uitgevoerd volgens de conventionele methode, namelijk aan de hand van projectoproepen gericht tot openbare partners, zoals OVM's, gemeenten en OCMW's.

De aankopen waren goed voor 33 % van de woningproductie. De aankoop van onroerend goed

réserves foncières publiques sont de plus en plus rares à Bruxelles. Les autorités publiques disposent donc de moins en moins de terrains sur lesquels construire. Si, d'une part, on peut s'en réjouir car cela signifie que des projets publics sortent de terre, il faut constater, d'autre part, que cela réduit le champ des projets possibles.

Depuis 2015, la SLRB prospecte activement dans le secteur privé pour l'achat de terrains ou de biens en vue d'y créer et d'y développer des logements. Afin de donner un cadre légal à ces transactions, le gouvernement a adopté, le 25 octobre 2018, l'arrêté dit "d'acquisition" fixant les conditions d'octroi et les règles de procédures applicables à la SLRB, aux SISF, communes et CPAS, ainsi que les mesures de financement propres aux projets d'acquisition. Cet arrêté concerne les projets de développement de logements :

- par acquisitions de biens immeubles par la SLRB, les SISF, les communes et les CPAS ;
- par démolition et reconstruction d'immeubles appartenant aux SISF.

Jusqu'à aujourd'hui, et sur la base de ce cadre réglementaire, la SLRB a réparti ses acquisitions en trois volets distincts de l'alliance habitat.

Volet 3 : les acquisitions prospectées par la SLRB. Il s'agit d'acquisitions d'immeubles ou de terrains qui nécessitent des travaux de construction, de rénovation ou de démolition-reconstruction. La SLRB assure la maîtrise d'ouvrage pour les travaux en question comme pour les projets habituels de l'alliance habitat.

Volet 4 : les appels à projets "acquisitions et démolition-reconstruction à destination des partenaires publics" (des SISF, communes et CPAS). Il s'agit du même cas de figure que pour le volet 3. Toutefois, la maîtrise d'ouvrage ne relève pas de la SLRB, mais d'une SISF, d'un CPAS ou d'une commune.

Volet 5 : les "appels à projets clé sur porte à destination des partenaires privés". Ceux-ci ne concernent que les acquisitions de logements neufs qui répondent aux conditions des appels publics à

of grond leidt wel tot bijkomende kosten, want bij de conventionele bouwprojecten hoeft de grond niet meer aangekocht te worden. Wat de sleutelklare projecten betreft, moeten de kosten ook bekeken worden in het licht van de geringere menselijke middelen die voor dit soort operaties nodig zijn.

Wat hier wordt aangegeven als "aankoop-renovatie", staat in deel 3 en/of deel 4 van de Alliantie wonen. Deel 5, inzake de sleutelklare aankopen, is een aanvulling die het mogelijk maakt om binnen een kortere periode van ongeveer drie jaar vastgoed te verwerven en in gebruik te nemen.

Gezien de procedure heeft de BGHM echter geen invloed op de stedenbouwkundige planning, de typologie en de programmering van de aangekochte woningen. De toekomstvisie voor de aankoop- en renovatiestrategie wordt opgesteld door de regering. In de zomer van 2020 ben ik van plan om een grote openbare aanbesteding uit te schrijven om alle publieke en private actoren te vinden die een bijdrage kunnen leveren aan de sociale huisvesting in Brussel.

Mijn kabinet werkt nauw samen met de administraties om de beste manieren te vinden om de belangstelling van die verschillende actoren te wekken. Zo werken we aan een herziening van het "aankoopbesluit" om de aankoopprocedures van de overheid te versnellen en zo haar reactievermogen op de private markt te vergroten.

Het veralgemeende perimeter van voorkoop en de stadsvernieuwing zijn bevoegdheden van minister-president Vervoort. Hij heeft me echter laten weten dat, in het kader van de stadsvernieuwing, vastgoedoperaties in aanmerking komen voor de bouw van met sociale woningbouw gelijkgestelde openbare woningen. De cijfers daarover staan in het jaarverslag van de Alliantie wonen.

Voorts voorziet het beleid rond ruimtelijke ordening in een jaarlijks budget voor de Brusselse gemeenten en OCMW's. Dat budget zal gebruikt worden voor de aankoop van verlaten of onbewoonde eigendommen en voor de renovatie of sloop en heropbouw van onbewoonbare of ongeschikte gebouwen tot openbare woningen. De afgelopen zes maanden werden daarover een aantal informatiebijeenkomsten georganiseerd.

projets lancés par la SLRB. La maîtrise d'ouvrage des travaux est assurée par le vendeur.

En ce qui concerne les démarches d'acquisition-rénovation déjà entamées, le tableau que je vous transmettrai reprend le nombre de logements, la commune et le coût total du projet intégrant le coût d'acquisition, le coût de construction et tous les frais liés au développement du projet.

Quant à l'évaluation de ces démarches, l'ensemble des projets du plan régional du logement (PRL) et de l'alliance habitat sont évalués sur la base d'un bilan trimestriel. Celui-ci fait état de l'avancée de chaque projet par rapport à sa phase et à son avancement. Le bilan est réalisé suivant la répartition par volet de cadre du plan alliance habitat.

Actuellement, environ 43 % des projets lancés sont réalisés sur une base de construction classique, à savoir un appel à projets à destination des partenaires publics, c'est-à-dire des partenaires présents sur les terrains publics comme les SISP, les communes et les CPAS.

Les acquisitions ont permis de développer 33 % de logements, et donc d'augmenter de manière significative le nombre de projets lancés dans le cadre du plan alliance habitat. L'acquisition du bien ou du terrain représente un coût supplémentaire. En effet, dans le cadre du volet "construction classique", il n'y a pas d'intervention de foncier. Concernant les clés sur porte, il faut nuancer les coûts au regard des ressources humaines moindres que réclame ce type d'opération.

Ce qui est appelé ici "acquisition-rénovation" est repris dans le volet 3 et/ou le volet 4 du plan alliance habitat. Le volet 5 "acquisitions clé sur porte" est un volet complémentaire à l'acquisition, qui permet d'acquérir un bien et de le réceptionner dans un délai plus court d'environ trois ans.

Cependant la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), au vu de la procédure, n'a aucune influence sur l'urbanisme, la typologie et la programmation des logements acquis. Quant à la vision régionale d'avenir pour la stratégie acquisition-rénovation, elle est élaborée par le gouvernement. Sur la base des informations dont je vous ai fait part à propos des leviers disponibles pour acquérir des biens et les transformer en

De regering heeft in haar beleidsverklaring aangegeven een veralgemeende perimeter van voorkoop te willen instellen om operaties met bestaande gebouwen in het hele gewest te bevorderen.

Eind november 2019 vroeg het kabinet van de minister-president urban.brussels om na te denken over de praktische en wettelijke uitvoering van die ambitieuze doelstelling. Op dit moment worden verschillende werkhypothesen onderzocht en verfijnd.

logements sociaux, je compte lancer, en été 2020, un vaste appel public pour solliciter l'ensemble des acteurs publics et privés qui peuvent apporter leur pierre à l'édifice du logement social bruxellois.

Actuellement, mon cabinet collabore étroitement avec les administrations pour clarifier les meilleures manières de susciter un intérêt dans le chef de ces divers acteurs. Sans vouloir vous gâcher la surprise, je peux d'ores et déjà vous dire que nous travaillons sur une révision de l'arrêté "d'acquisition" que j'ai évoqué plus tôt, afin d'accélérer les procédures d'achat des pouvoirs publics et donc d'augmenter leur réactivité sur le marché privé.

Enfin, concernant vos dernières questions sur la préemption généralisée et la revitalisation urbaine, veuillez noter que ces compétences relèvent du ministre-président Rudi Vervoort. Ce dernier m'a toutefois informée qu'à ce stade, dans le cadre de programmes de revitalisation urbaine, des opérations immobilières sont éligibles pour réaliser des logements publics assimilés à du logement social. Les données chiffrées de cet apport spécifique sont d'ailleurs déjà mentionnées chaque année dans le cadre du bilan annuel de l'alliance habitat. La politique de revitalisation urbaine continuera donc bien à contribuer à la production de logements publics durant cette législature.

Ensuite, dans le cadre spécifique de la politique de la ville par l'aménagement du territoire, un budget annuel destiné aux communes et CPAS de la Région de Bruxelles-Capitale est prévu. Ce dernier sera destiné, d'une part, à l'acquisition de biens abandonnés ou inoccupés et, d'autre part, à la rénovation, la démolition-reconstruction ou la réhabilitation de biens insalubres ou inadaptés pour en faire des logements publics assimilés à du logement social gérés par les communes et les CPAS. De nouvelles séances d'information ont d'ailleurs eu lieu ces six derniers mois pour expliquer et rappeler la possibilité de mobiliser ces moyens financiers.

Le gouvernement a inscrit dans la déclaration de politique régionale (DPR) sa volonté d'établir un périmètre de préemption généralisé, en vue de permettre la réalisation d'opérations visant le bâti existant sur l'ensemble du territoire bruxellois.

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- *U hebt helaas niets gezegd over de kwaliteit van de projecten. Zijn de projectontwikkelaars verplicht zich te houden aan dezelfde regels die de BGHM en de OVM's opleggen voor hun eigen bouwprojecten? Ik hoop van wel en ook dat dat effectief geëvalueerd wordt.*

De aankoop van gebouwen waarvoor al een vergunning werd gegeven, gaat inderdaad sneller, maar dan wel ten koste van het overleg. Daardoor hebben de wijken niet de kans gehad zich voor te bereiden op de komst van sociale woningen. Overleg met de buurtbewoners en met de gemeente lijkt me essentieel om de integratie van nieuwe bewoners in dit soort wijken mogelijk te maken.

Voorts verheugt het me dat u nog steeds mikt op de zomer van 2020 als timing voor de strategie en dat u een wijziging van het besluit overweegt.

De aankoop van grond biedt zeker voordelen, maar de slinkende openbare grondreserves vallen niet alleen te verklaren doordat er steeds meer nieuwe openbare projecten verwezenlijkt worden. Er zijn helaas ook andere factoren waardoor er soms geen openbare woningen gebouwd kunnen worden op openbare grond. De steeds schaarser wordende grond is een belangrijk aandachtspunt voor de regering en het parlement.

Le droit de préemption tel qu'il existe aujourd'hui est un formidable outil, qui donne à l'autorité publique une faculté supplémentaire de renforcer la maîtrise foncière publique sur une zone spécifique.

À la fin du mois de novembre 2019, le cabinet du ministre-président a ainsi chargé urban.brussels, par l'intermédiaire de son département Direction de la rénovation urbaine, de réfléchir à la mise en œuvre pratique et juridique de cet objectif ambitieux.

À ce stade, plusieurs hypothèses de travail sont en cours d'examen et méritent d'être encore peaufinées.

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Votre réponse a permis de clarifier la démarche poursuivie dans le cadre d'une politique relativement complexe.

J'ai noté les éléments relatifs aux évaluations réalisées. Toutefois, je regrette de ne pas avoir reçu de réponse sur la qualité des projets. Les promoteurs sont-ils tenus de respecter les règles que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les sociétés immobilières de service public (SISP) exigent pour leurs propres constructions ? J'espère que c'est le cas. J'aurais souhaité que les évaluations s'assurent que ces normes ont bien été observées. Si ce n'est pas le cas, il conviendrait d'y être attentif dans le prochain appel à projets.

L'acquisition de bâtiments ayant obtenu le permis accélère les délais, mais en court-circuitant la concertation. Par conséquent, l'implantation de ces logements sociaux se fait dans des quartiers qui n'ont pas eu l'occasion de s'y préparer. Il me semble pourtant qu'une telle concertation avec les riverains et avec la commune est essentielle pour permettre l'intégration des nouveaux habitants dans ce type de quartier.

Concernant la stratégie, je suis très heureux d'entendre que l'été 2020 reste votre point de mire, que le travail est en cours et qu'une modification d'arrêté est envisagée. Nous suivrons ce dossier ensemble dans les mois qui viennent.

S'agissant des réserves foncières, je suis d'accord avec vous. Ces acquisitions présentent notamment l'avantage de permettre de se réappropriier le

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *U zegt dat deze manier van aankopen ten koste gaat van het lokale overleg. Vindt u dan dat er in bepaalde gemeenten en wijken geen sociale woningen gebouwd mogen worden?*

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- *Sociale woningen worden in bepaalde wijken soms slecht onthaald. Daarom bestaan er overleg-procedures waarbij buurtbewoners betrokken worden en die nemen inderdaad wat tijd in beslag. Toch blijft een dergelijk overleg met buurtbewoners en gemeenten noodzakelijk. Bouwen zonder overleg kan spanningen veroorzaken. Ik hoop dat daarmee rekening gehouden wordt bij toekomstige projecten.*

Dat neemt natuurlijk niet weg dat ook ik van mening ben dat er in alle gemeenten sociale woningen moeten zijn. In het regeerakkoord staat overigens duidelijk dat alle gemeenten een percentage van 15% moeten halen.

- *Het incident is gesloten.*

foncier. Néanmoins, contrairement à ce que vous dites, la diminution du foncier public n'est pas toujours directement liée au fait que de nouveaux projets publics sortent de terre. Le foncier public est parfois soumis à des enjeux qui ne permettent pas de construire des projets publics. Je le regrette et je pense qu'il faudra que le gouvernement et le parlement soient collectivement attentifs à la pression foncière et veillent à préserver au mieux cette ressource de plus en plus rare à Bruxelles.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- *Peut-être ai-je besoin à mon tour d'éclaircissements. Vous dites que le fait de passer par ces acquisitions élude la concertation locale lorsqu'il s'agit de la construction de logements sociaux. Rassurez-moi : êtes-vous en train de me dire que vous êtes contre la construction de logements sociaux dans certains quartiers ou certaines communes ?*

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- *L'implantation de logements sociaux dans certains quartiers est parfois mal perçue. Des processus de concertation existent et les riverains peuvent s'exprimer à travers les enquêtes publiques. Même si ce processus peut paraître long, il facilite la construction de logements sociaux dans les quartiers qui y sont parfois réfractaires. La concertation avec les riverains et les communes est nécessaire. Foncer tête baissée dans des projets sans concertation peut générer des tensions. J'avais donc envie d'entendre les expériences menées pour accueillir de nouveaux projets. Je suis bien entendu favorable à la présence de logements sociaux dans toutes les communes*

L'accord de majorité indique clairement que les communes doivent atteindre un taux de 15 %. Certaines ne jouent pas le jeu. Comme vous, je suis convaincu que toutes les communes de la Région bruxelloise doivent accueillir des logements sociaux. Toutefois, cette nouvelle pratique a des conséquences sur l'enjeu qu'est la concertation. Restons attentifs à ces différents points dans la perspective des nouveaux projets.

- *L'incident est clos.*