



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**Commissie voor de Huisvesting**

\_\_\_\_\_

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 17 SEPTEMBER 2020**

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**Commission du logement**

\_\_\_\_\_

**RÉUNION DU  
JEUDI 17 SEPTEMBRE 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](mailto:criv@parlement.brussels)

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op  
[www.parlement.brussels](http://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](mailto:criv@parlement.brussels)

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse  
[www.parlement.brussels](http://www.parlement.brussels)

**INHOUD**

Interpellatie van mevrouw Françoise De Smedt	6
tot mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevoegd voor Huisvesting en Gelijke kansen,	
betreffende "het einde van de opschorting van de huisuitzettingen".	
Bespreking – Sprekers:	
Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)	
Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)	
De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	
De heer Martin Casier (PS)	
De heer Geoffroy Coomans de Brachène (MR)	
Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)	
De heer Pascal Smet, staatssecretaris	
Persoonlijk feit	22
Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot	24
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de steunpremie voor de huurders die inkomensverlies lijden als gevolg van de Covid-19-gezondheids crisis".	
Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison	32

**SOMMAIRE**

Interpellation de Mme Françoise De Smedt	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 "la fin du moratoire sur les expulsions domiciliaires".	
Discussion – Orateurs :	
Mme Françoise De Smedt (PTB)	
Mme Zoé Genot (Ecolo)	
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
M. Martin Casier (PS)	
M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR)	
Mme Joëlle Maison (DéFI)	
M. Pascal Smet, secrétaire d'État	
Fait personnel	22
Question orale de Mme Zoé Genot	24
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 prime de soutien aux locataires subissant une perte de revenus à la suite de la crise sanitaire du Covid-19".	
Demande d'explications de Mme Joëlle Maison	32

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

betreffende "de strijd tegen ongezonde woningen en tegen huisjesmelkers".

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Geoffroy Coomans de Brachène (MR)

De heer Martin Casier (PS)

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

De heer Pascal Smet, staatssecretaris

Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison 44

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

betreffende "de steun voor de Community Land Trust Brussels".

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)

De heer Pascal Smet, staatssecretaris

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 52

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,

concernant "la lutte contre les logements insalubres et contre les marchands de sommeil".

Discussion – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR)

M. Martin Casier (PS)

Mme Zoé Genot (Ecolo)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

M. Pascal Smet, secrétaire d'État

Demande d'explications de Mme Joëlle Maison 44

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 soutien apporté au Community Land Trust Brussels".

Discussion – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)

M. Pascal Smet, secrétaire d'État

Question orale de Mme Joëlle Maison 52

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 hervorming van de berekeningswijze van de huurprijzen bij de openbare vastgoedmaatschappijen".		concernant "la réforme du mode de calcul des loyers au sein des sociétés immobilières de service public".	
Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre	57	Question orale de M. Mathias Vanden Borre	57
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 problematiek van de CO-vergiftiging".		concernant "la problématique de l'intoxication au CO".	
Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot	61	Question orale de Mme Zoé Genot	61
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "het gebrek aan gegevens over het profiel van de Brusselse verhuurders".		concernant "le manque de données sur le profil des bailleurs bruxellois".	
Mondelinge vraag van de heer Pierre-Yves Lux	63	Question orale de M. Pierre-Yves Lux	63
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "het bijzondere geval van het einde van de lockdown en de stopzetting van de projecten voor dringende opvang tijdens de gezondheidscrisis".		concernant "le cas particulier du déconfinement et de la fin des projets d'accueil d'urgence mis en place pendant la crise sanitaire".	
Toegevoegde mondelinge vraag van de heer Mohamed Ouriaghli,	64	Question orale jointe de M. Mohamed Ouriaghli,	64
betreffende "het project ISSUE (Inclusion Sociale pour Sortir de l'Urgence Efficacement - sociale inschakeling om op een doeltreffende manier uit de noodopvang te geraken)".		concernant "le projet ISSUE (Inclusion Sociale pour Sortir de l'Urgence Efficacement)".	

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

**De voorzitter.**- Bij afwezigheid van mevrouw Nawal Ben Hamou, die verontschuldigd is, zal de heer Pascal Smet de interpellatie, de mondelinge vragen en de vragen om uitleg beantwoorden.

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT**

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

**betreffende "het einde van de opschorting van de huisuitzettingen".**

**Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (*in het Frans*).- *Op 21 augustus berichtten de media dat de opschorting van uithuiszettingen afloopt op 31 augustus. De PTB is van mening dat die opschorting tot het einde van de coronacrisis moet worden verlengd.*

*We worden niet alleen met een ongekende gezondheids crisis, maar ook met een ongewone economische context geconfronteerd. Veel mensen werden tijdelijk of volledig werkloos, waardoor ze inkomstenverlies leden. De premie voor huurders was op 30 juni nog altijd niet uitbetaald.*

*Een expert van de Verenigde Naties (VN) is volgens de media voorstander van het behoud van de opschorting van uithuiszettingen tot het einde van de pandemie. In Brussel gaat het om 300 gezinnen die in de loop van de volgende weken of maanden op straat dreigen te belanden.*

*We moeten niet alleen de opschorting van de uithuiszettingen verlengen, maar de getroffen gezinnen naar de rechtmatige OCMW-steun begeleiden en ze helpen bij de zoektocht naar een nieuw onderkomen.*

*Evenmin zijn er steunmaatregelen getroffen voor huurders die uit hun huis dreigen te worden gezet.*

**M. le président.**- En l'absence de Mme Nawal Ben Hamou, excusée, M. Pascal Smet répondra à l'interpellation, aux questions orales et aux demandes d'explications.

**INTERPELLATION DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

**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 fin du moratoire sur les expulsions domiciliaires".**

**Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Nous avons appris dans la presse du 21 août que le moratoire sur les expulsions ne serait pas prolongé et qu'il prendrait fin le 31 août. Au PTB, il nous paraît nécessaire de prolonger ce moratoire et d'éviter des expulsions jusqu'à la fin de la crise sanitaire.

Outre le contexte sanitaire inédit, c'est également le contexte économique qui est particulier. De nombreuses personnes se sont retrouvées en chômage temporaire ou total, ce qui a entraîné des pertes de revenus. Nous pensons notamment aux artistes, aux personnes travaillant dans l'horeca et aux nombreuses entreprises qui ont fait ou feront faillite. Les personnes concernées ne résoudront pas leurs difficultés financières du jour au lendemain.

Nous avons envoyé une question au mois de juin pour nous informer au sujet de la prime qui devait aider au paiement des loyers. Nous y reviendrons. Cependant, à la date du 30 juin, aucune prime n'avait encore été versée aux locataires et seuls des courriers d'information leur avaient été envoyés.

Toujours par voie de presse, nous avons appris qu'un expert de l'Organisation des Nations unies (ONU) préconisait de maintenir la mesure d'interdiction des expulsions jusqu'à la fin de la pandémie. À Bruxelles, ce sont potentiellement 300

*Waarom heeft de regering het moratorium op uithuiszettingen niet verlengd tot na 31 augustus?*

*Welke maatregelen hebt u genomen of wilt u nemen om te voorkomen dat sommige mensen op straat belanden? Zult u in extra begeleiding voorzien voor de OCMW's? Bent u van plan maatregelen te treffen op het niveau van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) om een nieuwe woning te vinden voor uitgezette huurders? Aan welke andere oplossingen denkt u?*

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans).- Sommige huisbazen hebben tijdens het moratorium besloten om huurders uit hun woning te zetten. We weten dat omdat ze naar de rechter gestapt zijn en omdat al die verzoeken tot uithuiszetting uitgevoerd zouden worden na afloop van de opschorting. Honderden mensen liepen dus het risico uit huis te worden gezet en tegelijkertijd op zoek te moeten gaan naar een nieuw onderkomen.*

*In het segment van de huisvestingssector voor lage inkomens woedt de concurrentie hevig. Een vereniging die nieuw onderdak zoekt voor daklozen en daarvoor vastgoedmakelaars inschakelt, doet daar gemiddeld vier en een halve maand over. Het is dus erg lastig.*

*Hoe kunnen we zulke gevallen tot het minimum beperken?*

familles qui risquent de se retrouver à la rue dans les prochaines semaines et les prochains mois.

Nous pensons, nous aussi, qu'il est indispensable, non seulement, de prolonger le moratoire sur les expulsions, mais également de prévoir des mesures d'accompagnement pour les familles concernées, afin d'éviter qu'elles ne se retrouvent à la rue. Il s'agit de les aider à accéder aux aides du CPAS auxquelles elles ont droit et de les accompagner dans la recherche d'un nouveau logement. En effet, il n'y a rien de plus stressant dans la vie que la crainte de n'avoir plus de toit au-dessus de la tête.

Nous n'avons pas vu non plus de mesures de soutien aux locataires qui risquent d'être expulsés.

Pourquoi le gouvernement n'a-t-il pas décidé de prolonger le moratoire sur les expulsions au-delà du 31 août ?

Quelles mesures avez-vous prises ou envisagez-vous de prendre pour éviter que certaines personnes ne se retrouvent à la rue ? Allez-vous prévoir un accompagnement supplémentaire pour les CPAS ? Comptez-vous prendre des mesures au niveau de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) en vue de trouver des solutions de relogement pour les locataires ? Quelles autres pistes de solutions envisagez-vous ?

**Mme Zoé Genot (Ecolo).** - J'ai eu l'occasion d'interroger la secrétaire d'État avant les vacances parlementaires sur la manière d'anticiper au mieux la fin de ce moratoire sur les expulsions. Nous savions en effet que des décisions d'expulsion avaient été prises pendant le moratoire parce qu'une série de personnes se sont quand même rendues chez le juge et que toutes ces demandes d'expulsion seraient exécutées après le moratoire. Plusieurs centaines de personnes risquaient donc de se faire expulser et de chercher des solutions de relogement simultanément.

Par ailleurs, nous savons que la concurrence est particulièrement forte dans le secteur des logements pour les petits revenus et qu'il est déjà très compliqué de retrouver un logement. Il y a deux jours, une association active dans le relogement de personnes sans domicile fixe et engageant des agents immobiliers pour ce faire m'a

*Bij de OCMW's is geld vrijgemaakt, maar de communicatie tussen OCMW's en hulpbehoevenden loopt spaak. Veel OCMW's zijn momenteel enkel per telefoon bereikbaar. De burgemeester van Sint-Joost-ten-Node heeft tijdens de laatste gemeenteraad zelfs toegegeven dat hij het OCMW niet eens zelf kon bereiken.*

*Hulpbehoevenden moeten weten op welke steunmaatregelen ze kunnen rekenen en moeten ook daadwerkelijk geholpen worden. De Conseil bruxellois de coordination sociopolitique (CBCS) heeft de alarmbel geluid en wijst naar Duitsland als voorbeeld. Dat land heeft besloten om huurachterstanden toe te laten tot in 2022. Uit die maatregel blijkt dat we met een bijzondere situatie te maken hebben.*

*De betrokken instanties moeten zich organiseren in doeltreffende werkgroepen om te voorkomen dat hele gezinnen richting daklozenvoorzieningen worden geduwd.*

*Zo'n breuk is zeer ingrijpend, zowel voor kinderen als voor volwassenen.*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik ben het ermee eens dat de regering beter had kunnen anticiperen op het aflopen van het moratorium en dat ze alternatieve oplossingen had moeten vinden voor de huurders die na 31 augustus werden uitgezet.

Anderzijds zijn de huurders niet de enige slachtoffers. Zo berichtten de Franstalige media onlangs nog over een procedure die hangende is bij de Raad van State en die werd ingesteld door het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat (NEMS).

De eigenaars klagen aan dat veel huurders die dreigden te worden uitgezet, ook al voor de crisis, al verzuimd hadden om hun huur te betalen.

indiqué que trouver une solution de relogement prenait quatre mois et demi en moyenne. C'est donc vraiment compliqué.

Nous vous interrogeons pour savoir comment parvenir à limiter au maximum ces situations.

Des moyens ont été débloqués dans les CPAS, mais il y a un problème de contact entre ceux-ci et les personnes concernées. À l'heure actuelle, beaucoup de CPAS ne fonctionnent que par téléphone. Le bourgmestre de Saint-Josse-ten-Noode lui-même a reconnu lors du dernier conseil communal qu'il n'avait pas réussi à joindre le CPAS.

La difficulté se situe donc à différents niveaux et il faut que l'information relative aux aides disponibles en matière de logement parvienne aux personnes concernées et que ces dernières bénéficient effectivement de ces aides. Le Conseil bruxellois de coordination sociopolitique (CBCS) a tiré la sonnette d'alarme et a souligné que des pays comme l'Allemagne, par exemple, avaient décidé de permettre des arriérés de loyer jusqu'en 2022. Ce type de mesure démontre que la situation est très particulière.

Les acteurs doivent se regrouper en groupes de travail efficaces pour éviter que des familles entières ne soient poussées vers des dispositifs pour les sans-abri.

Une telle rupture est particulièrement violente, aussi bien pour l'enfant que pour l'adulte.

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Le gouvernement aurait en effet dû anticiper la fin du moratoire et trouver des solutions pour les locataires expulsés après le 31 août.*

*Mais les locataires ne sont pas les seules victimes. En effet, la presse francophone relatait récemment la procédure entamée par le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC) auprès du Conseil d'État. Pour certains petits propriétaires, les retards de loyer, qui peuvent aller jusqu'à huit mois, les mettent dans une situation financière très délicate, car ils comptent sur ces rentrées pour compléter qui leur salaire, qui leur pension. Le SNPC demande donc une compensation financière*



Sommige verhuurders zijn daardoor tot acht maanden huurgeld misgelopen. Volgens hun advocaten brengt dat een aantal kleine verhuurders in een moeilijke situatie, aangezien hun inkomsten uit de huur vaak een noodzakelijke aanvulling zijn op hun inkomsten uit arbeid of op hun pensioen.

De NEMS vraagt dan ook met terugwerkende kracht een financiële vergoeding van het gewest voor die verhuurders. Op dit moment zouden al ongeveer dertig eigenaars aanspraak willen maken op een schadeclaim.

Kunt u bevestigen dat ook huurders die reeds voor de maand maart hun huur niet betaalden, een beroep hebben gedaan op het moratorium? Om hoeveel huurders en verhuurders gaat het? Plant u maatregelen om die verhuurders tegemoet te komen?

Hoe schat u het vonnis van de rechtszaak in? Ik heb begrepen dat er al een advies is uitgesproken in het voordeel van het gewest. Kunt u daar wat meer over vertellen?

**De heer Martin Casier (PS)** (in het Frans).- *De coronacrisis heeft veel van onze burgers in een lastig parket gebracht. Voor veel mensen vormt de huur een groot deel van hun maandelijks budget. Zeker in het Brussels Gewest, met zijn grote aandeel aan huurders (60%), is dat een probleem. De overheid moet voorkomen dat huurders nu op straat belanden.*

*De regering heeft al sterke maatregelen genomen: het moratorium op de uithuiszettingen en de coronapremie voor huurders. Het gewest heeft ook 30 miljoen euro vrijgemaakt voor de OCMW's, waarvan 12 miljoen specifiek voor steun inzake huisvesting. Die steun is echter nog te weinig bekend en wordt dan ook onderbenut. Inmiddels werkt de bevoegde staatssecretaris ook aan een noodplan voor de huisvesting, waarin onder meer rekening zal worden gehouden met huurders met betalingsproblemen.*

*Dankzij al die maatregelen kunnen de meeste uitzettingen voorkomen worden. Niemand kan beweren dat de regering daar geen werk van heeft gemaakt.*

*de la Région, avec effet rétroactif, pour une trentaine de petits propriétaires.*

*Confirmez-vous que le moratoire a été invoqué par des locataires qui, déjà avant mars, ne payaient pas leur loyer ? De combien de locataires et de propriétaires est-il question ? Comptez-vous indemniser ces derniers ?*

*À quel jugement vous attendez-vous ? J'ai cru comprendre que le Conseil d'État s'était déjà prononcé en faveur de la Région. Pouvez-vous nous en dire plus ?*

**M. Martin Casier (PS)**.- La crise du coronavirus a plongé nombre de nos concitoyens dans des situations particulièrement difficiles. Le paiement du loyer représente une part énorme du budget mensuel des personnes les plus précarisées. Dès lors, l'impact de la crise sanitaire est important dans notre Région, qui présente la spécificité de compter davantage de locataires (60 %) que de propriétaires. Dans ce contexte, éviter que des personnes se retrouvent à la rue du jour au lendemain représente un enjeu majeur.

Le gouvernement a déjà mis énormément de mesures en place : le moratoire sur les expulsions domiciliaires et la prime locataire Covid-19. Une partie de ces primes ont déjà été payées et l'administration fait tout son possible pour liquider les primes restantes dans les plus brefs délais, afin d'équilibrer la balance des budgets des ménages. Cette mesure était indispensable, nonobstant son poids pour les finances régionales.

Par ailleurs, la Région a débloqué un budget de 30 millions d'euros pour les CPAS, dont 12 millions d'aides spécifiques pour le logement. Cette information n'étant pas encore suffisamment

*De verenigingen spreken over 300 gezinnen die mogelijk getroffen kunnen worden door een uitzetting. Klopt dat cijfer?*

*Welke bijzondere maatregelen zijn expliciet bedoeld om die gezinnen te helpen? Hoever staat het noodplan? Komen er specifieke maatregelen in het herstelplan van de regering?*

*Overweegt u een nieuw moratorium als de gezondheidssituatie opnieuw verslechtert, wat trouwens erg waarschijnlijk is?*

**De heer Geoffroy Coomans de Brachène (MR)** *(in het Frans).- Het moratorium op uithuiszettingen is een van de maatregelen die de regering in maart heeft genomen krachtens de bijzondere machten in het kader van de gezondheidscrisis.*

*Tijdens de eerste coronagolf en de lockdown maakte niemand bezwaar tegen het verbod op uithuiszettingen.*

*Uw regering heeft het moratorium drie keer verlengd, tot 31 augustus. De gevolgen van deze beslissingen moeten worden geëvalueerd.*

*Volgens een recente studie van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-*

connue, cette enveloppe financière est sous-utilisée. Il s'agit néanmoins d'une mesure supplémentaire que nous avons adoptée pour éviter à certains de se trouver dans une situation d'incapacité de paiement de leur loyer et d'être expulsés, ce qui constituerait un échec à la fois pour le locataire et le propriétaire. Par ailleurs, la secrétaire d'État travaille sur un plan d'urgence pour le logement (PUL), qui intégrera un ensemble de thématiques liées aux problèmes de paiement du loyer.

Grâce à l'ensemble de ces mesures, nous devrions éviter la grande majorité des expulsions. Même si toutes ne sont pas encore suffisamment mises en place, on ne peut pas dire que le gouvernement n'ait pas pris les devants.

Les associations parlent de 300 familles potentiellement concernées par des expulsions. Confirmez-vous ce chiffre ? Pouvez-vous préciser cette information ?

Quelles sont les mesures particulières mises en œuvre afin d'apporter explicitement une aide adéquate à ces familles ? Il me semble essentiel de repérer ces dernières et de les accompagner afin d'éviter une expulsion. Où en est le PUL ? Des mesures spécifiques sont-elles prévues en la matière dans le plan de relance du gouvernement ?

Un nouveau moratoire est-il envisageable si la situation sanitaire empirait à nouveau, ce qui est très probable pendant l'automne et le printemps prochains ?

**M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).**- Le moratoire sur les expulsions domiciliaires est l'une des dispositions adoptées par le gouvernement dès le mois de mars dernier dans le cadre des pouvoirs spéciaux liés à la crise sanitaire.

Au moment où notre pays faisait face à la première vague de Covid-19 et que la grande majorité de la population était appelée à respecter les mesures de confinement, l'interdiction des expulsions domiciliaires n'a fait l'objet d'aucune contestation.

Alors que l'exécutif fédéral et les entités fédérées organisaient le déconfinement progressif des activités économiques, sociales et scolaires, votre gouvernement a prolongé par trois fois le

*Hoofdstad vinden jaarlijks gemiddeld 600 uithuiszettingen plaats in het Brussels Gewest. Hoeveel zullen dat er dit jaar zijn?*

*Sinds enkele dagen stellen eerstelijnsactoren opnieuw een sterke toename vast van het aantal uithuiszettingen. Die vaststelling is des te zorgwekkender omdat de financiële situatie van tal van gezinnen er sterk op achteruit is gegaan door de gezondheids crisis. Een dergelijk scenario was voorspelbaar na een zeer lang moratorium.*

*Wat denkt de Brusselse regering over haar verbod op uithuiszettingen tijdens de zomer, wetende dat het Waalse en Vlaamse Gewest de gevolgen van het moratorium hebben beperkt, respectievelijk tot 8 juni en 17 juli? Een golf van uithuiszettingen de komende weken en maanden zou plaatsvinden vlak voor de winter. Beschikt u over objectieve informatie over een eventuele golf van uithuiszettingen?*

*Zijn er hiervoor initiatieven genomen, eventueel in samenwerking met minister Maron?*

*Hoe wilt u de OCMW's en maatschappelijke diensten inzetten om deze mensen te helpen?*

*Hoeveel transitwoningen telt het Brussels Gewest?*

*Voorziet de regering in steun voor bepaalde categorieën van verhuurders, vooral kleine eigenaars, om de huurachterstallen te compenseren, die door het moratorium verder zijn kunnen oplopen? Die eigenaars hebben immers geen uitstel gekregen om hun hypothecaire lening aan de bank terug te betalen.*

*Bovendien is voor veel eigenaars de huur een extra inkomen naast het pensioen. Ook zij zitten soms in een moeilijke situatie omdat dat extra inkomen is weggevallen.*

*Voor sommigen loopt het verlies op tot bijna een jaar huurgeld. Wat gaat de regering hieraan doen?*

*Hebt u een onderzoek ingesteld naar de maatschappelijke gevolgen van het moratorium voor niet-professionele verhuurders?*

moratoire, qui a pris fin le 31 août dernier. Il faut aujourd'hui évaluer les conséquences de ces décisions. Dans cette perspective, je souhaite prolonger les interventions de mes collègues.

Selon une récente étude de l'Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale, près de 600 expulsions effectives ont lieu en moyenne chaque année en Région bruxelloise. Qu'en sera-t-il cette année ?

Depuis quelques jours, des acteurs de première ligne, dont les CPAS, les maisons d'accueil ou des bailleurs sociaux, notent un redémarrage en force des expulsions domiciliaires. Ce constat est d'autant plus inquiétant que la situation économique de nombreux ménages s'est fortement dégradée en raison de la crise sanitaire. Un tel scénario était prévisible au lendemain d'une très longue période de moratoire.

Que pense le gouvernement bruxellois de sa décision d'interdire toute expulsion durant l'été, sachant que les Régions wallonne et flamande ont limité les effets du moratoire, respectivement au 8 juin et au 17 juillet ? La reprise des expulsions et la vague qui risque d'être observée au cours des prochaines semaines et des prochains mois nous rapprochent très fort de la période critique de l'hiver. Disposez-vous d'informations objectives sur une éventuelle vague d'expulsions ?

Des initiatives - le cas échéant, conjointes avec votre homologue chargé de l'action sociale, M. Maron - ont-elles été prises ?

Comment comptez-vous mobiliser les CPAS et services sociaux pour venir en aide à ces personnes ?

Quel est, par exemple, le nombre de logements de transit mobilisables en Région bruxelloise ?

Dans un autre registre, je souhaite revenir sur les conséquences économiques et sociales du moratoire régional pour les bailleurs privés, voire publics, qui n'ont pu bénéficier de la faculté de mettre un terme aux situations de non-paiement de loyer. Le gouvernement a-t-il prévu une aide pour certaines catégories de bailleurs, particulièrement les petits propriétaires, visant à compenser les arriérés locatifs qui ont pu être aggravés par l'effet

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ik vind het goed dat de regering alle uithuiszettingen drie maanden lang heeft opgeschort. Dat is langer dan in de overige gewesten. Het zou onmenselijk zijn geweest om gezinnen op straat te zetten tijdens een strikte lockdown.*

*Ik wil de betrokken verenigingen niet bekritisieren, maar in een rechtsstaat moet de rechterlijke macht haar rol spelen. Dat mogen we niet vergeten. Het opschorten van de uitvoering van gerechtelijke beslissingen moet uitzonderlijk blijven. Dit moratorium vond plaats in een uitzonderlijke situatie. DéFI is geen voorstander van een moratorium dat aanhoudt tot het einde van de coronacrisis, want dat einde is nog ver. Er komt misschien nog een tweede golf.*

*We moeten dus streven naar een evenwicht tussen de belangen van huurders en die van verhuurders, te meer omdat de regering corrigerende maatregelen doorvoert, zoals het extra budget van 30 miljoen euro voor de OCMW's.*

*Hoe zult u de betrokkenen inlichten over de maatregel?*

*De uitzettingsprocedures werden in 1998 wettelijk aangepast. Sindsdien zijn ze menselijker. Toch is een uitzetting nog steeds onaangenaam, zowel voor de verhuurder als voor de huurder. De*

du moratoire ou, à tout le moins, par sa pérennisation ? En effet, les propriétaires n'ont pas tous pu bénéficier du report de remboursement de leur crédit hypothécaire auprès de leur banque.

Par ailleurs, pour de nombreux petits propriétaires, la perception d'un loyer est un revenu complémentaire de la pension. N'ayant pu percevoir de rentrées, ils sont aussi, parfois, en grande difficulté. J'en connais qui sont au bord du suicide !

Pour certains, sur la foi de jugements rendus à la fin de l'année 2019, ce manque à gagner pourrait représenter près d'un an de loyers. Qu'a prévu le gouvernement à cet égard ?

Avez-vous ouvert une enquête sur les conséquences sociales du moratoire pour les bailleurs non professionnels ?

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Je salue le sens des responsabilités du gouvernement, qui a suspendu les expulsions pour une durée de trois mois, donc plus longue que dans les deux autres Régions. Il aurait été totalement inhumain de jeter des familles à la rue alors que l'ordre était donné aux citoyens de rester chez eux dans une perspective de confinement strict.

Je ne souhaite aucunement opposer les diverses associations, car un tel débat serait stérile. Nous devons nous référer à des notions juridiques. Un État de droit est un État où le pouvoir judiciaire a un rôle à jouer, et la suspension de l'exécution de décisions de justice doit rester une exception. La suspension des expulsions a été motivée par une situation exceptionnelle. Le groupe DéFI ne serait pas favorable à une suspension illimitée tant que durera la crise du Covid-19, car celle-ci n'est pas près de s'éteindre. Le virus continue de circuler et nous sommes peut-être à la veille d'une deuxième vague.

Ainsi, sans opposer les divers intervenants et considérant la rupture d'équilibre entre bailleurs et locataires, j'estime qu'il faut maintenir un certain équilibre, d'autant plus que le gouvernement apporte des correctifs, par exemple en dégageant 30 millions d'euros pour les CPAS.

*vrederechter heeft een beoordelingsmarge en kan rekening houden met de omstandigheden.*

*Hoe zal de regering het huidige efficiënte sociaal beleid op korte termijn voortzetten en de betrokken instanties inschakelen door onder meer een beroep te doen op het extra budget voor de OCMW's?*

**De heer Pascal Smet, staatssecretaris** (in het Frans).- *Gezien de snelle verspreiding van het coronavirus, moest absoluut vermeden worden dat mensen die bedreigd werden door een uitzetting, op straat zouden belanden. Daarom keurde de Brusselse regering op 17 maart een moratorium inzake uitzettingen goed. Dat werd tweemaal verlengd, tot 31 augustus.*

*Dat moratorium gaat verder dan de lockdownmaatregelen van de Nationale Veiligheidsraad en heeft meer om het lijf dan de moratoria die in de andere gewesten werden ingevoerd op respectievelijk 8 juni en 17 juli. In Brussel wonen zeer veel huurders en de regering wilde hen blijven beschermen, ook na de afloop van de strengste lockdownmaatregelen.*

*Op die manier konden mensen die bedreigd werden met een uitzetting gerustgesteld worden in afwachting van de toekenning van sociale steun of van een andere woning.*

*De armste gezinnen lijden ook het zwaarst onder de economische gevolgen van de crisis. De gedwongen werkonderbreking en de gedeeltelijke werkloosheid hadden ernstigere gevolgen voor mensen met een lager inkomen.*

*In die moeilijke omstandigheden zou een uitzetting een erg heftige vorm van uitsluiting van arme gezinnen zijn. Door het moratorium tot 31 augustus kregen bedreigde huurders extra tijd om de nodige*

Comment ces mécanismes seront-ils mis en œuvre ? Comment comptez-vous informer les acteurs pour que la mesure soit connue et efficace à court terme ?

Rappelons aussi que le Code judiciaire a humanisé les procédures d'expulsion en 1998, même si - surtout en ces temps de crise sanitaire - elles sont toujours un échec, tant pour le bailleur que le locataire. Le juge de paix dispose aussi d'un pouvoir d'appréciation sur les circonstances et la manière dont les expulsions sont menées.

Comment, à court terme, le gouvernement compte-t-il prolonger cette politique sociale très efficace et mobiliser les acteurs, via notamment la dotation aux CPAS ?

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- Vos questions donnent à la secrétaire d'État, Mme Nawal Ben Hamou, l'occasion de faire le point sur la problématique des expulsions et la sortie du moratoire.

Vu la rapidité de la propagation de l'épidémie du coronavirus, il était indispensable - afin de préserver la santé des Bruxellois - d'éviter que des personnes menacées d'expulsion se retrouvent sans solution pérenne de logement ou tout simplement à la rue. C'est la raison pour laquelle le gouvernement bruxellois a adopté un moratoire sur les expulsions domiciliaires le 17 mars dernier. Ce moratoire a été prolongé à deux reprises et ce, jusqu'au 31 août dernier. Les décisions judiciaires et administratives ordonnant une expulsion de domicile ont dès lors été suspendues jusqu'à cette date.

Ce moratoire a donc été au-delà des mesures de confinement décidées par le Conseil national de sécurité (CNS), mais aussi au-delà des moratoires adoptés en Région wallonne et en Région flamande, lesquels ont pris respectivement fin le 8 juin et le 17 juillet. Nous avons considéré qu'à Bruxelles, vu la proportion importante de locataires, il était indispensable de continuer à protéger les locataires les plus fragilisés par la crise, dont les effets continuent de se faire sentir bien au-delà de la levée des mesures de confinement.

*stappen te zetten om ander onderdak te vinden of hulp te krijgen bij het betalen van de huur. In een uitzonderlijke situatie als deze zijn dergelijke noodmaatregelen broodnodig.*

*Sommigen vragen zich af waarom het moratorium niet nog langer kan worden voortgezet. De crisis is nog niet voorbij, maar de cijfers zijn ondertussen lang niet meer zo zorgwekkend als in maart en de lockdownmaatregelen zijn versoepeld. Mensen zijn verplicht om een mondkapje te dragen, maar dat weerhoudt hen er niet van om de nodige stappen te doen inzake huisvesting. Het moratorium leek daarom niet meer gerechtvaardigd.*

*Overigens liepen de bijzondere machten die de regering kreeg van het parlement, af in juni 2020. Daardoor is een verlenging van het besluit van bijzondere machten dat de uitzettingen tijdelijk verbiedt, ook technisch onmogelijk.*

*Vanaf eind augustus is staatssecretaris Ben Hamou gestart met een reeks raadplegingen over de gevolgen van het stopzetten van het moratorium.*

*Ze streefde twee doelen na:*

*- het aantal potentiële uitzettingen objectief in kaart brengen;*

*- een overzicht opstellen van de beschikbare steun voor huurders met moeilijkheden.*

*Staatssecretaris Ben Hamou heeft gesproken met het Syndicat des locataires, de Federatie van Brusselse OCMW's en de Franstalige en Nederlandstalige eigenaarssyndicaten. Haar kabinet had ook contact met de kamer van deurwaarders van het arrondissement Brussel, het departement Statistiek van de FOD Justitie, de voorzitters van het hof van beroep en de rechtbanken van eerste aanleg van Brussel en een aantal vrederechters.*

*Staatssecretaris Ben Hamou wilde een zo betrouwbaar mogelijk beeld ontwikkelen van de problemen in de praktijk, om zo efficiënt mogelijke oplossingen te vinden.*

*Een objectief cijfer plakken op het aantal uitzettingen is niet gemakkelijk. Volgens de cijfers van de OCMW's, die enkel ingelicht worden als het gaat om de hoofdverblijfplaats van de huurders,*

Cette mesure de protection a notamment permis aux locataires qui faisaient l'objet d'une mesure d'expulsion ou qui risquaient une expulsion de bénéficier d'une certaine stabilité dans l'attente de l'octroi d'une aide sociale ou d'une solution de relogement.

Nous sommes tous bien conscients que les ménages les plus pauvres souffrent davantage des conséquences économiques de la crise. Les arrêts de travail contraints et le chômage partiel entraînent de grandes difficultés pour toutes les personnes qui perçoivent de faibles revenus ou qui ont un contrat précaire.

Dans ce contexte déjà difficile et anxiogène, l'expulsion est un acte extrêmement violent d'exclusion des ménages pauvres ou modestes, et ce alors qu'ils ont déjà vu leurs difficultés s'aggraver de façon inquiétante dans le cadre de la pandémie.

Le gouvernement estimait donc que cette prolongation jusqu'au 31 août était nécessaire pour offrir un répit supplémentaire à ces familles, afin de leur permettre d'entreprendre les démarches nécessaires pour se reloger ou, le cas échéant, obtenir une aide pour le paiement de leur loyer. Les retards accumulés en raison de la crise, tout comme le commencement de la période estivale, rendaient en effet ces démarches plus longues et plus compliquées.

Nous vivons une crise d'une ampleur exceptionnelle et prolonger des mesures d'urgence comme celle-ci était indispensable pour éviter à certaines familles de plonger plus encore dans la spirale de la précarité. Certains d'entre vous se demandent dès lors pourquoi ne pas prolonger le moratoire au-delà du 31 août.

Même si la crise sanitaire est loin d'être terminée et que nous ne pouvons pas considérer que la vie a repris son cours normal, nous sommes néanmoins très loin des chiffres de mars dernier et des mesures strictes de confinement prises à l'époque. Le maintien du moratoire ne se justifiait donc plus. Le port du masque imposé à Bruxelles ne représente en effet pas un frein insurmontable pour effectuer les démarches nécessaires pour obtenir une aide, trouver un nouveau logement ou déménager.

*waren er in 2017 5.000 aanvragen voor een uitzetting, maar slechts in een kwart van de gevallen wordt dat toegestaan door het gerecht. Zo kom je op ongeveer 104 uitzettingen per maand in het Brussels Gewest.*

*De heer Mampaka Mankamba sprak in zijn interpellatie, die werd ingetrokken omdat hij afwezig is, over 200 tot 300 gezinnen die nu met uitzetting worden bedreigd, maar dat is niet gebaseerd op concrete en verifieerbare gegevens. De nieuwe aanvragen tot uitzetting werden bovendien nog niet behandeld.*

*De verschillende gemeenten en OCMW's melden dat ze niet meteen meer uitzettingen hebben opgetekend. Ook de kamer van deurwaarders heeft geen klachten ontvangen over aanvragen tot uitzetting.*

*Het moratorium was niet bedoeld om huurders en eigenaars tegen elkaar op te zetten. Ook sommige eigenaars hadden financiële problemen door de crisis. Veel kleine eigenaars hebben toegevingen gedaan om hun huurders in moeilijkheden tegemoet te komen, waarvoor de staatssecretaris hen van harte bedankt.*

*De Federatie van Brusselse OCMW's herinnerde eraan dat de OCMW's een buitengewone dotatie van 30 miljoen euro hadden gekregen om tegemoet te komen aan de noden die het gevolg zijn van de coronacrisis. Dat bedrag moet voor eind 2020 gebruikt worden.*

*De OCMW's hebben dus aanzienlijke middelen om huurders in moeilijkheden bij te staan, maar tot nu toe wordt er onvoldoende gebruikgemaakt van die mogelijkheid. Huurders die anders niet bij het OCMW moeten aankloppen, zetten moeilijk die stap.*

*Als een OCMW geïnformeerd wordt over een aanvraag tot uitzetting, neemt het meteen contact op met de huurder om de situatie te bespreken en hulp voor te stellen, maar dat levert weinig op. Niet alle gevallen worden aan het OCMW gemeld, terwijl dat nochtans verplicht is, en veel huurders reageren bovendien niet op de brieven van het OCMW.*

Le gouvernement dans son ensemble reste, bien entendu, attentif à la situation et aux décisions du Conseil national de sécurité. Par ailleurs, ma collègue Nawal Ben Hamou entend également rappeler à Mme De Smedt que les pouvoirs spéciaux octroyés à l'exécutif par le parlement ont cessé au mois de juin 2020. Une prolongation de l'arrêté de pouvoirs spéciaux interdisant temporairement les expulsions était dès lors exclue.

Dès la fin du mois d'août, ma collègue a entamé différentes consultations pour anticiper les répercussions de la fin du moratoire sur la situation des locataires concernés, dont les premiers effets devraient se faire ressentir à la mi-octobre.

L'objectif de ma collègue était double :

- objectiver le nombre potentiel d'expulsions. De nombreux chiffres circulent, ils varient entre 100 et 300 expulsions, mais ils n'ont pas été objectivés à ce jour ;
- dresser un état des lieux des aides disponibles pour les locataires en difficulté.

C'est à l'aune de ces deux objectifs que ma collègue a rencontré le Syndicat des locataires, la Fédération des CPAS bruxellois et les syndicats francophones et néerlandophones des propriétaires.

En marge de ces rencontres, des contacts ont également été pris par le cabinet de ma collègue avec la chambre des huissiers de l'arrondissement de Bruxelles, le département statistiques du service public fédéral Justice (SPF Justice), les chefs de corps de la cour d'appel et les tribunaux de première instance de Bruxelles, ainsi que certains juges de paix des cantons bruxellois.

Le souci de la secrétaire d'État était de pouvoir disposer d'une image la plus fiable possible de la situation et de prendre connaissance des difficultés rencontrées par les professionnels de terrain concernés, afin de pouvoir dégager les pistes de solutions les plus efficaces.

Concernant l'objectivation du nombre réel d'expulsions, il est très difficile de quantifier le nombre exact dans notre Région. Si l'on prend les chiffres des CPAS, lesquels sont avertis de demandes d'expulsion judiciaire pour les baux de

*Alleen de betrokkenen die al een uitkering van het OCMW krijgen, kunnen rechtstreeks per telefoon gecontacteerd worden, omwille van de bescherming van de privacy.*

*De Federatie van Brusselse OCMW's heeft nog eens herinnerd aan de verplichting voor deurwaarders en griffiers om alle aanvragen tot uitzetting aan het OCMW te melden.*

*De eigenaarssyndicaten waren niet op de hoogte van de hulp die de OCMW's kunnen aanbieden. Die zou nochtans heel wat geschillen tussen eigenaars en huurders kunnen helpen voorkomen. De twee syndicaten zullen hun leden op de hoogte brengen, zodat ze huurders die in gebreke blijven, kunnen informeren over de mogelijke bijstand van het OCMW.*

*Ook de staatssecretaris zelf heeft contact opgenomen met de korpschefs van de vrederechters om te vragen om alle aanvragen tot uitzetting samen te brengen in een maandelijks of tweemaandelijks zitting, zodat de bevoegde OCMW's aanwezig kunnen zijn. Sommige OCMW's en vrederechters zijn bereid om op dat vlak samen te werken.*

*Daardoor kunnen de OCMW's ook rechtstreeks in contact komen met de huurders en bepaalde hulp voorstellen, door de schuld geheel of gedeeltelijk op zich te nemen of zich garant te stellen voor het naleven van een terugbetalingsplan.*

*De heer Mampaka Mankamba stelde voor om de verplichting om de huur te betalen tijdelijk op te schorten, omdat de eigenaars ook de afbetaling van hun hypothecaire lening konden uitstellen tot 31 december 2020, maar die laatste regeling geldt enkel voor eigenaars die zelf in de woning verblijven.*

*Mijnheer Casier, het noodplan voor de huisvesting zal ook rekening houden met de begeleiding van de uitzettingen en de uitgezette personen, want het betreft moeilijke en traumatiserende situaties. Alles hangt natuurlijk af van de begrotingsbesprekingen.*

*Een eventuele nieuwe opschorting van de uitzettingen zal afhangen van de verdere evolutie van de gezondheidscrisis en de regels inzake sociale afstand.*

résidence principale uniquement, on recense 5.000 procédures sur l'année 2017. Selon ces mêmes chiffres, seule une procédure sur quatre aboutit à une décision d'expulsion, ce qui donne environ 104 expulsions par mois sur l'ensemble du territoire de la Région.

Les chiffres doivent donc être interprétés avec beaucoup de prudence. Le nombre d'expulsions cité par M. Mampaka Mankamba - absent et dont l'interpellation a été retirée de l'ordre du jour -, s'élevant de 200 à 300 familles dès le 1<sup>er</sup> septembre, ne repose sur aucune donnée vérifiée ou concrète. Les nouvelles demandes d'expulsion n'ont pas encore été traitées et ne démarreront que dans un ou deux mois.

Des contacts également pris avec les différentes communes et CPAS, il apparaît qu'aucune augmentation du nombre de demandes d'expulsion n'est à signaler. De même, la chambre des huissiers de justice, contactée par le cabinet de ma collègue, n'a pas communiqué de chiffres. Néanmoins, elle a indiqué n'avoir reçu aucune réclamation quant à des demandes d'expulsion.

Pour objectiver la problématique sur le terrain et tenter de dégager des solutions d'accompagnement des personnes susceptibles d'être expulsées, la secrétaire d'État a également rencontré la présidente de la Fédération des CPAS bruxellois, le Syndicat des locataires, ainsi que le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC).

Le moratoire n'a jamais eu pour objectif d'opposer locataires et propriétaires. Certains propriétaires ont également connu des difficultés financières qu'on ne peut ignorer. De nombreux petits propriétaires ont également consenti à des aménagements financiers au bénéfice de leurs locataires en difficulté. La secrétaire d'État tient à les remercier pour ces gestes de solidarité, qui ont permis d'éviter des situations difficiles.

En ce qui concerne les aides disponibles, la Fédération des CPAS bruxellois nous a rappelé que les CPAS avaient reçu une dotation extraordinaire de 30 millions d'euros de la part du gouvernement bruxellois pour répondre aux besoins sociaux engendrés par la crise du coronavirus. Cette somme devra être liquidée d'ici la fin de l'année 2020.



Les CPAS disposent donc de moyens d'action importants pour aider les locataires touchés par la crise sanitaire à payer des arriérés de charges ou des loyers et ainsi éviter une expulsion. Actuellement, ces moyens restent trop peu utilisés. La difficulté réside, selon la Fédération des CPAS bruxellois, à amener les locataires en difficulté qui ne sont pas "clients habituels des CPAS" à entamer une démarche pour se faire aider.

Dès que les CPAS se voient notifier les requêtes et les citations en expulsion, conformément au Code judiciaire, ils adressent un courrier au locataire lui proposant une aide et un rendez-vous pour évaluer sa situation. Toutefois cette procédure ne donne que très peu de résultats. L'obligation faite aux greffes et aux huissiers de justice de notifier tous les actes introductifs d'instance contenant une demande d'expulsion aux CPAS n'est pas toujours respectée et, quand elle l'est, peu de locataires risquant une expulsion répondent à ce courrier.

Seules les personnes menacées d'expulsion qui sont déjà allocataires du CPAS peuvent être contactées directement par téléphone. Les autres ne peuvent l'être, en vertu du respect de la vie privée.

La Fédération des CPAS bruxellois a donc rappelé l'obligation imposée aux huissiers de justice et aux greffes de notifier les demandes d'expulsion aux CPAS, et a indiqué qu'elle avait également communiqué depuis le mois de juillet à ses membres et à plus de 300 professionnels du secteur l'importance de ces aides et de contacter le CPAS compétent.

Il est à noter que, de leur côté, les syndicats des propriétaires n'étaient pas au courant du dispositif d'aide mis en place par les CPAS. Pourtant, cette aide pourrait éviter le passage de nombreux contentieux locatifs pour non-paiement du loyer devant les justices de paix avec, à la clé, un risque accru d'expulsion. Les deux syndicats se sont engagés à communiquer cette information à leurs membres, afin qu'ils puissent informer les locataires défaillants de cette possibilité d'obtenir de l'aide auprès des CPAS.

Sous l'impulsion de la Fédération des CPAS bruxellois, la secrétaire d'État a également pris contact avec les chefs de corps des juges de paix, afin d'envisager que toutes les affaires présentant

une demande d'expulsion soient fixées lors d'audiences communes mensuelles ou bimensuelles, ce qui permettrait ainsi aux CPAS compétents d'être présents à l'audience. Certains CPAS et juges de paix ont manifesté leur volonté de collaborer en ce sens. Nous espérons que cette initiative pourra se concrétiser et se généraliser très rapidement. La secrétaire d'État et son cabinet mettent tout en œuvre pour que ce soit le cas.

Cette solution permettrait aux CPAS d'être en contact direct avec le locataire défaillant et de lui proposer éventuellement la prise en charge du paiement partiel ou total de sa dette, ou de se porter garant du respect d'un plan d'apurement permettant d'éviter, in fine, une expulsion extrêmement dommageable pour le justiciable et lourde de conséquences pour nous tous.

Concernant la proposition de M. Mampaka Mankamba relative à la possibilité de suspendre l'obligation du paiement des loyers dès lors que l'accord conclu au niveau fédéral avec le secteur bancaire permettrait aux propriétaires de reporter le remboursement de leur crédit hypothécaire jusqu'au 31 décembre 2020, la secrétaire d'État précise que l'accord conclu au niveau fédéral ne bénéficie qu'aux propriétaires occupants et non aux multipropriétaires non occupants.

Il ne peut donc être question d'une quelconque coordination entre les politiques bancaires du niveau fédéral et la politique du logement régional, comme le suggère M. Mampaka Mankamba.

Enfin, pour répondre à M. Casier, le plan d'urgence pour le logement (PUL) comprendra évidemment un volet sur l'encadrement des expulsions et le suivi des personnes expulsées. Nous devons accompagner, autant que faire se peut, ces situations difficiles et humainement traumatisantes. Le plan d'urgence pour le logement, vous le comprendrez aisément, dépend des discussions budgétaires en cours.

Quant à votre question sur une éventuelle nouvelle suspension des expulsions, la secrétaire d'État a déjà précisé à diverses reprises que cette question sera étroitement liée à l'évolution de la situation sanitaire et des règles en vigueur en matière de distanciation sociale.

**Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *De staatssecretaris kondigt aan dat zij het aantal uitzettingen objectief wil bekijken en nagaan hoeveel woningen er beschikbaar zijn. Dat gebeurt half oktober. Waarom is het moratorium op de uitzettingen niet tot dan verlengd?*

*De voorbije maanden gaat het vaak over een noodplan voor de huisvesting, maar concreter wordt het niet. Om uitzettingen te voorkomen, hadden we de opschorting moeten verlengen tot er zo'n noodplan is.*

*Mijnheer de minister, u zegt dat mensen die met uitzetting worden bedreigd, tot 31 augustus kunnen verhuizen, maar op de privémarkt zijn woningen schaars voor wie zijn inkomsten ziet slinken. Kent u de huurprijzen? Ik ben helemaal voor een overzicht van beschikbare panden, maar een verbod op uitzettingen van mensen zonder nieuw onderkomen zou van gezond verstand getuigen.*

*Mevrouw Maison had het over de rechtsstaat. Laten we dan ook het fundamentele recht op huisvesting niet onvermeld laten.*

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Met een grootschalige informatiecampagne moeten we mensen duidelijk maken dat het geen schande is om bij het OCMW aan te kloppen, ook niet voor mensen die werk hebben.*

*Van de politie horen we geregeld dat ze geen tijd heeft voor uitzettingen. Die mogen ook geen*

**Mme Françoise De Smedt (PTB).**- *Votre réponse m'interpelle car, comme vous l'avez précisé, les trois prolongations du moratoire sur les expulsions domiciliaires sont dues à des conditions particulières. La secrétaire d'État annonce maintenant qu'elle compte objectiver le nombre d'expulsions et vérifier le nombre de logements disponibles. Les effets seront étudiés à la mi-octobre. Pourquoi ne pas avoir prolongé le moratoire jusqu'à cette date afin de disposer d'outils permettant d'aider concrètement les personnes concernées ? Pourquoi un tel flottement ? Nous aurions pu encore attendre quelques mois.*

*Depuis plusieurs mois, nous entendons également souvent parler d'un plan d'urgence pour le logement (PUL), sans pour autant le voir venir. Pour éviter ces expulsions, le moratoire aurait dû être prolongé jusqu'à ce que nous disposions d'un tel outil.*

*Vous indiquez que les personnes menacées d'expulsion ont eu jusqu'au 31 août pour se reloger. Or, sur le marché privé, il est très difficile de trouver un logement quand on fait face à une baisse de revenus. Connaissez-vous les prix des locations ? Si ces personnes sont déjà menacées d'expulsion, comment voulez-vous qu'elles puissent retrouver un logement, en tout cas sur le marché privé ? Je salue l'idée de la réalisation d'un état des lieux destiné à identifier les logements disponibles, mais le bon sens voudrait, selon nous, qu'on ne puisse pas expulser des personnes sans solution de relogement.*

*Mme Maison a abordé la question de l'État de droit. Parlons alors du droit fondamental au logement. Lorsque des personnes sont expulsées sans que des solutions de relogement ou des aides des CPAS - et ce, afin d'aider les petits propriétaires que nous n'avons pas oubliés - ne leur soient proposées, ce droit fondamental n'est pas respecté.*

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- *J'entends que la secrétaire d'État a tenté de mesurer, au travers d'une multitude de contacts, l'ampleur des expulsions et la manière dont les acteurs soutenus pour limiter la multiplication des situations dramatiques pouvaient redoubler d'efforts.*

*Nous sommes face à un mur. Il nous faut réfléchir à une campagne qui informe le grand public sur le*

*prioriteit zijn zolang we er niet in slagen om mensen die uitgezet worden, te helpen.*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Uit uw antwoord kan ik niets afleiden over de situatie van de verhuurders. Ook onder de verhuurders zijn er heel wat mensen die hun inkomsten uit de verhuur van hun tweede eigendom echt nodig hebben. Als huurders weigeren de huur te betalen, is dat voor die verhuurders een zware aderlating. Het is dan ook begrijpelijk dat zij zich organiseren en een rechtszaak aanspannen.

Wat is nu het standpunt van de regering in die zaak? U zegt dat het niet de bedoeling is om een tegenstelling te creëren tussen huurders en verhuurders. U hebt heel wat maatregelen opgesomd die in het voordeel zijn van de huurders, maar over de verhuurders hebt u niets gezegd. Wat doet u voor hen?

**De heer Martin Casier (PS).**- Mijnheer Vanden Borre, zoals de staatssecretaris al zei: wie een oplossing creëert om de huurders te helpen hun huur te betalen, helpt ook de verhuurders. Ik begrijp uw bijkomende vragen dan ook niet.

*(verder in het Frans)*

*Mevrouw De Smedt, dat mensen op straat dreigen te belanden, verontwaardigt mij net zozeer als u, maar in het licht van wat de Brusselse regering en de staatssecretaris hebben gedaan, kunnen we niet beweren dat er niets is gebeurd.*

*Net als mevrouw Genot ben ik van mening dat we ervoor moeten zorgen dat burgers tijdig bij het OCMW durven aan te kloppen, ook degenen die niet tot het gebruikelijke doelpubliek behoren. Zo*

fait qu'il n'y a pas de honte à pousser la porte de l'aide sociale, même quand on a un travail. Je rencontre des indépendants, des travailleurs à temps partiel qui ne savent pas qu'ils ont droit à un complément du CPAS. Nous devons mieux les informer.

La police dit souvent qu'elle est débordée et n'a pas le temps de procéder à des expulsions. Et, en effet, cela ne peut être une priorité tant que nous ne serons pas capables d'épauler utilement ceux qui sont confrontés à ces situations.

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- *Les revenus locatifs sont essentiels pour de nombreux propriétaires. En cas de refus de paiement, il est compréhensible qu'ils s'organisent et intentent une action en justice.*

*Qu'en pense le gouvernement ? Vous avez énuméré de nombreuses mesures en faveur des locataires, mais que faites-vous pour les propriétaires ?*

**M. Martin Casier (PS)** *(en néerlandais).*- *M. Vanden Borre, comme l'a dit le secrétaire d'État, celui qui aide les locataires à payer leur loyer aide aussi les propriétaires.*

*(poursuivant en français)*

Mme De Smedt, je partage votre indignation quant au fait que des personnes pourraient se retrouver à la rue. Je crois néanmoins que vu le travail accompli par le gouvernement bruxellois, et par la secrétaire d'État en particulier, les contacts noués et les montants financiers octroyés, qui ne sont pas négligeables, on ne peut affirmer que rien n'est fait. Des solutions existent pour que les personnes précarisées ne se retrouvent pas à la rue si elles ne peuvent pas payer leur loyer.

Par contre, comme Mme Genot, je pense que nous devons accomplir un travail essentiel de

*zullen we meer problematische toestanden kunnen vermijden.*

**De heer Geoffroy Coomans de Brachène (MR)** *(in het Frans).*- *Ik zou het te weinig, te laat en te discreet willen noemen. De Vlaamse regering heeft de opschorting van de uitzettingen stopgezet op 8 juni. De Brusselse regering heeft dus 53 dagen langer kunnen nadenken over mogelijke oplossingen!*

*Mevrouw Ben Hamou zei dat ze middelen uittrok om mensen te informeren over de beschikbare steun. Voor de grote meerderheid heeft ze echter geen oplossing. De toestand is intussen nog verslechterd, want 100 of 150 mensen helpen is gemakkelijker dan 300. Eens te meer schiet de Brusselse regering tekort bij een toestand die een echte sociale tijdbom blijkt te zijn.*

*Ik heb niet begrepen wat de regering zegt over verhuurders, die het soms ook erg moeilijk hebben. Ze had moeten bekijken hoe ze hen kan helpen, in plaats van naar het OCMW te verwijzen. Zij behoeven een specifieke begeleiding.*

**De heer Martin Casier (PS)** *(in het Frans).*- *Kunnen verhuurders volgens u niet naar het OCMW omdat het niet voor hen is?*

**De heer Geoffroy Coomans de Brachène (MR)** *(in het Frans).*- *Die vraag moet de staatssecretaris beantwoorden. Parlementsleden van de meerder-*

"démystification" des CPAS à destination des citoyens qui n'ont jamais dû faire appel à leurs services. Les indépendants, par exemple, n'ont en général jamais contacté le CPAS de leur commune et ne le souhaitent pas. C'est l'une des raisons pour lesquelles le nombre de nouveaux dossiers ne commence à augmenter que maintenant, en tout cas dans ma commune de Watermael-Boitsfort. Les gens ne s'adressent aux CPAS que tardivement, lorsqu'ils n'ont plus d'autre solution. Des situations problématiques auraient pourtant pu être évitées si nous avions, en tant que service public, réussi à créer la confiance pour inciter les habitantes et habitants à demander plus rapidement de l'aide au CPAS.

**M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).**- J'ai envie de dire "trop peu, trop tard et trop discret" ! Il y a un vrai problème. J'évoquais la date du 8 juin, à laquelle le gouvernement flamand a choisi de mettre fin à ce moratoire contre les expulsions. Le gouvernement bruxellois a quant à lui choisi de le prolonger. Vous avez donc eu 53 jours de plus pour trouver des solutions !

Mme Ben Hamou avait annoncé consacrer un budget à la communication afin d'informer ces personnes et leur permettre d'être aidées. Pourtant, la grande majorité d'entre elles n'ont pas trouvé de solution. La situation actuelle est encore plus dramatique, car il aurait été plus facile d'aider alors 100 ou 150 personnes que 300 maintenant. Une fois de plus, le gouvernement bruxellois n'a pas été à la hauteur face à une situation qui s'avère être une véritable bombe sociale.

Je n'ai pas compris le sens de la réponse du gouvernement à propos des bailleurs, qui eux aussi se trouvent parfois dans des situations dramatiques. Il aurait fallu voir comment les aider, au lieu de simplement les renvoyer vers les CPAS. Il s'agit d'un autre type de population, qui mérite un accompagnement spécifique.

**M. Martin Casier (PS).**- Les bailleurs ne peuvent pas aller au CPAS parce que ce n'est pas fait pour eux ?

**M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).**- C'est au secrétaire d'État de répondre, et pas à certains

*heid moeten de verdediging van de regering niet op zich nemen.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*- *Mevrouw De Smedt, een rechtsstaat berust op drie pijlers: de uitvoerende, de wetgevende en de rechterlijke macht. Als de uitvoerende macht rechterlijke beslissingen wil opschorten, kan dat enkel voor een heel korte tijd en in uitzonderlijke omstandigheden. Het recht op huisvesting is fundamenteel en de regering heeft haar verantwoordelijkheid genomen, maar het principe van de scheiding der machten mag niet worden aangetast.*

*Voorts speelt het OCMW inderdaad een cruciale rol. Om te beginnen kan het een reeks uitzettingen helpen vermijden, maar het kan ook oplossingen aanreiken voor mensen die toch uitgezet zullen worden. Dat is het grote belang van de extra dotatie van 30 miljoen euro. Het kan er huurders, maar soms ook eigenaars mee helpen.*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik vraag het woord voor een persoonlijk feit.

*Persoonlijk feit*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Mijnheer Casier, ik denk dat u in de eerste plaats naar de huurpremie verwijst. Net voor de zomer bleek dat de uitbetalingstermijnen bijzonder lang zullen uitvallen en dat de premies, in tegenstelling tot in Vlaanderen, nog niet zijn uitbetaald. Uw bewering klopt volgens mij dus niet. De verhuurders zitten nog altijd met problemen.

Ik wil mevrouw Maison nog even een hart onder de riem steken. Ik steun uw oproep voor een

membres de la majorité de se poser en avocats du gouvernement.

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Mme De Smedt, un État de droit repose sur trois piliers : l'exécutif, le législatif et le judiciaire. Si l'exécutif décide à un moment donné de suspendre des décisions judiciaires, il ne peut le faire que pour un bref délai et dans des circonstances tout à fait exceptionnelles. C'est la raison pour laquelle j'ai parlé d'État de droit et de démocratie.

Le droit au logement est un droit fondamental et, à cet égard, le gouvernement a pris ses responsabilités. Ceci étant, en vertu de l'État de droit, je n'accepte pas, en tant que démocrate, que le pouvoir exécutif poursuive la suspension de décisions du judiciaire en dehors d'une période de confinement strict, sinon à rendre poreux le principe même de la séparation des pouvoirs. En tant que juriste et démocrate, j'ai beaucoup de peine à entendre de tels propos.

Le CPAS joue, en effet, un rôle crucial. D'abord, en amont, pour éviter toute une série d'expulsions, mais aussi en aval, pour apporter des solutions à toutes ces personnes qui vont être expulsées et vont devoir trouver à qui s'adresser. C'est là toute l'importance de doter les CPAS de 30 millions d'euros, afin de leur permettre d'agir au plus près de chaque situation. Le plus souvent, il s'agit de celle des locataires, mais aussi parfois de celle des bailleurs.

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- *Je demande la parole pour un fait personnel.*

*Fait personnel*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- *M. Casier, j'imagine que vous faites référence à la prime locataire. Cette prime n'ayant pas encore été versée, les problèmes des propriétaires ne sont cependant pas résolus.*

*Mme Maison, je soutiens votre appel en faveur d'un débat démocratique et du respect des principes de l'État de droit. Nous devons les protéger face aux éléments extrémistes dans ce parlement.*

democratisch debat en de principes van de rechtsstaat, die we continu ter harte moeten nemen en tegen extremistische elementen in het parlement moeten verdedigen.

**De heer Pascal Smet, staatssecretaris** (*in het Frans*).- *Mevrouw De Smedt, ik heb u geantwoord over de termijn van 31 augustus. Zoals mevrouw Maison zei, leven we in een rechtstaat en in elk geschil zijn er twee partijen. De bestaansgrond van het moratorium verdween omdat de volledige lockdown voorbij was. In geval van een nieuwe lockdown kan de situatie opnieuw veranderen.*

*(verder in het Nederlands)*

Mijnheer Vanden Borre, als iemand uit huis dreigt te worden gezet, moet het OCMW daarvan op de hoogte worden gebracht. Het OCMW stuurt de betrokkene vervolgens een brief met de vraag om contact op te nemen, zodat het OCMW de situatie kan analyseren en een oplossing kan voorstellen. Die oplossing omvat tevens het voorschieten van de huur, zodat de eigenaar kan worden vergoed.

De kern van het probleem bestaat er echter in dat niet iedereen deze procedure volgt en dat het OCMW dus niet altijd op de hoogte is. Staatssecretaris Ben Hamou heeft nochtans contact opgenomen met de betrokken diensten om iedereen in die zin op zijn of haar verantwoordelijkheid te wijzen.

Ik zal het probleem voorleggen aan de regering.

Als het OCMW een brief kan schrijven, lijkt het me vreemd dat het niet zou kunnen telefoneren.

*(verder in het Frans)*

*Deze kwestie moet worden aangekaart in het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie (GGC) en met de OCMW's. Dit probleem moet worden opgelost, want een brief kan altijd verloren raken.*

*(verder in het Nederlands)*

Dat is meteen ook het antwoord op de vraag van de heer Vanden Borre over de verhuurders. Staatssecretaris Ben Hamou is er zich terdege van

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État**.- *Mme De Smedt, je vous ai répondu sur la date du 31 août. Comme l'a dit Mme Maison, nous sommes dans un État de droit. Il y a toujours deux parties. La raison pour laquelle le gouvernement avait décidé d'instaurer un moratoire n'existait alors plus, puisque le confinement total n'était plus à l'ordre du jour. En cas de reconfinement, la situation pourrait à nouveau changer.*

*(poursuivant en néerlandais)*

*M Vanden Borre, si quelqu'un risque d'être expulsé de son logement, le CPAS doit en être informé. Il invite ensuite par courrier la personne concernée à le contacter pour analyser la situation et proposer une solution. Avancer le loyer pour payer le propriétaire fait partie de cette solution.*

*Le nœud du problème est que tout le monde ne suit pas cette procédure et que le CPAS n'est pas toujours au courant. La secrétaire d'État Ben Hamou a pris contact avec les services concernés afin de souligner les responsabilités de chacun.*

*Je vais soumettre ce problème au gouvernement.*

*(poursuivant en français)*

Il est étrange d'entendre que le service juridique du CPAS a la possibilité d'écrire une lettre pour des raisons privées, mais qu'il ne lui est pas possible de prendre contact avec les personnes par téléphone. Ce n'est pas normal et nous devons aborder cette question au sein du Collège réuni de la Commission communautaire commune (Cocom) et avec les CPAS. Il importe de régler ce problème, car il existe une différence entre envoyer une lettre et téléphoner à une personne, un courrier pouvant toujours se perdre.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Cela répond aussi à la question de M. Vanden Borre sur les propriétaires. La secrétaire d'État Ben Hamou fait tout ce qu'elle peut pour que les*

bewust dat ook zij in moeilijke omstandigheden kunnen terechtkomen en doet er alles aan om ervoor te zorgen dat de OCMW's kunnen optreden, zodat het probleem van de verhuurders zich eigenlijk niet stelt.

**Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Wat de democratie en de scheiding der machten betreft, herinner ik eraan dat de PTB zich over de bijzondere machten onthouden heeft, net omdat die volgens ons problematisch waren op het vlak van de democratie. Toen de periode van bijzondere machten afliep, had de regering een ordonnantie kunnen voorleggen, waardoor het parlement zich bij urgentie had kunnen uitspreken over de verlenging van het moratorium.*

*De regering heeft onvoldoende geanticipeerd op het risico van mogelijke uitzettingen. Daarom moet het moratorium zeker enkele maanden worden verlengd.*

- *Het incident is gesloten.*

#### **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ZOË GENOT**

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

**betreffende "de steunpremie voor de huurders die inkomensverlies lijden als gevolg van de Covid-19-gezondheids crisis".**

**Mevrouw Zoë Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Door de lockdown moesten heel wat werknemers thuisblijven en leden zij inkomensverlies. De regering besliste daarom vrij snel via het volmachtenbesluit van 29 mei 2020 om een huurderspremie toe te kennen.*

*Voor die premie wordt met twee procedures gewerkt. De eerste is de automatische procedure, waarbij de gegevens van Brussel Fiscaliteit, Brussel Huisvesting en Brussel Financiën en Begroting worden gekruist om de huurders te identificeren die in aanmerking komen en hen een*

*CPAS puissent agir et éviter le problème des propriétaires.*

**Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- *J'aimerais revenir sur les questions de séparation des pouvoirs et de démocratie. Je rappelle que nous nous sommes abstenus sur les pouvoirs spéciaux, car ils posaient, à notre sens, un problème démocratique. À la fin de la période de pouvoirs spéciaux, le gouvernement aurait pu proposer au parlement une ordonnance à voter en urgence pour prolonger ce moratoire.*

*M. Smet, le manque d'anticipation du gouvernement pour trouver des réponses au risque d'expulsion justifie que ce moratoire soit prolongé de quelques mois.*

- *L'incident est clos.*

#### **QUESTION ORALE DE MME ZOË 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 "la prime de soutien aux locataires subissant une perte de revenus à la suite de la crise sanitaire du Covid-19".**

**Mme Zoë Genot (Ecolo)**.- *Nous venons de débattre du problème des expulsions potentielles. Ce débat y est fortement lié.*

*Le confinement, particulièrement violent, a obligé toute une série de travailleurs et de travailleuses à rester chez eux en subissant une importante perte de revenus. Le gouvernement a très rapidement voulu leur envoyer un signal en décidant de cette prime locataire Covid-19 pour donner un coup de pouce à ceux qui allaient avoir énormément de mal à payer leur loyer.*



*brief op te sturen met informatie over de premie. Het systeem werkt evenwel niet perfect. Sommige werknemers zonder inkomensverlies kregen de brief, terwijl werknemers met inkomensverlies en zelfstandigen die recht hadden op het overbruggingskrediet, de brief niet ontvingen. Het systeem moet dus worden verbeterd.*

*De tweede procedure is die van de individuele aanvraag. Elke huurder die denkt aan de voorwaarden te voldoen, kan een aanvraag indienen via het platform MyTax. Ook daar zijn er evenwel heel wat problemen. Een deel van het doelpubliek is immers kwetsbaar en niet altijd digitaal onderlegd, waardoor het niet in staat is om zelf de premie online aan te vragen.*

*Om een aanvraag in te dienen moeten mensen bijvoorbeeld over een identiteitskaartlezer beschikken en het Frans goed beheersen.*

*Sommige gebruikers van de sociale diensten hebben hulp van die diensten gekregen om de aanvraag in te dienen, maar ander mensen, zoals de dienstchequewerkers die ik heb ontmoet, zijn het niet gewoon om bij de sociale diensten aan te kloppen. Zij kunnen de premie niet aanvragen omdat de procedure te ingewikkeld is. Het papieren formulier is nog maar sinds enkele dagen beschikbaar via de website. De automatische procedure is misschien efficiënt, maar ze kan ook te ingewikkeld voor bepaalde groepen zijn. Er moeten dus altijd twee mogelijkheden zijn.*

*Wat ook belangrijk is, is dat mensen een snel antwoord op hun online aanvraag krijgen. Sommige personen die de premie in juli hebben aangevraagd, hebben de betaling nog altijd niet ontvangen, terwijl de procedure van de individuele aanvraag net bedoeld was om het proces te versnellen.*

*Hoe verloopt de samenwerking tussen de verschillende administraties?*

*Voor welke doeleinden zal de databank worden gebruikt?*

*Hoeveel brieven zijn er verstuurd? Hoeveel betalingen zijn er al uitgevoerd? Wat verklaart de vertraging?*

Il y a eu d'autres dispositifs, tels que le moratoire sur les expulsions qui a été prolongé à plusieurs reprises ou les mesures qui ont été mises en place dans les logements sociaux pour les locataires sociaux.

Un arrêté de pouvoirs spéciaux datant du 29 mai 2020 a été publié pour l'octroi d'une prime de soutien aux locataires. Deux types de procédure existent pour cette prime. La première est une procédure dite automatique, une procédure de masse avec un groupe de travail mixte composé de Bruxelles Fiscalité, Bruxelles Logement et Bruxelles Finances et budget. Ce processus a permis d'identifier des locataires par croisement de données et d'envoyer ainsi un courrier aux potentiels locataires pour les informer directement à leur domicile de cette prime de soutien.

D'après les retours de terrain relatifs à ce processus - qui était en effet un bon outil -, des salariés sans perte de revenus ont reçu ce courrier, alors que des salariés ayant subi une perte de revenus et des indépendants bénéficiaires du droit passerelle n'avaient pas reçu la lettre. Il faudrait analyser plus finement le problème afin d'améliorer ces processus automatiques.

La seconde procédure est une procédure de demande individuelle selon laquelle un locataire qui pense être dans les conditions peut tenter d'introduire sa demande via la plateforme MyTax. En discutant sur le terrain, j'ai entendu qu'il y avait énormément de difficultés. En effet, une partie du public qui devrait demander cette prime est un public précaire. Par exemple, j'ai rencontré des travailleuses des titres-services, qui répondent aux conditions, puisqu'elles ont dû arrêter de travailler pendant toute une période lors du confinement. Certaines de ces travailleuses n'avaient pas reçu la lettre, d'autres l'avaient reçue mais n'avaient pas été en mesure d'introduire la demande via le logiciel.

Il faut se rendre compte de l'importance de la fracture numérique. Or, la procédure retenue impose la possession d'un lecteur de carte d'identité et une bonne compréhension du français. Au début, lorsque vous appelez le numéro indiqué, il vous était répondu qu'il suffisait d'acheter un lecteur de carte d'identité. Cette réponse est un peu courte au regard de la fracture numérique et des difficultés

*Welk publiek kon niet via de gegevenskruising worden geïdentificeerd? Hoe hebt u de informatie verbeterd en de toegang tot de informatie vergemakkelijkt?*

linguistiques que connaissent de nombreuses personnes.

Certains habitués des services sociaux ont pu se faire aider. Certaines associations ont d'ailleurs passé beaucoup de temps et rencontré des difficultés pour réaliser les encodages. Cependant, les travailleuses des titres-services que j'ai rencontrées ne fréquentent pas les services sociaux, et se débrouillent habituellement très bien toutes seules.

Or, dans ces circonstances, elles se trouvent confrontées à un obstacle car la procédure est vraiment trop compliquée. Le formulaire papier n'est disponible via le site que depuis quelques jours. Si la procédure automatique peut s'avérer très efficace, elle peut également se révéler trop compliquée pour certains publics. Il faut donc systématiquement prévoir deux possibilités.

Il faut également que les personnes qui ont fait l'effort d'effectuer une demande en ligne puissent obtenir une réponse rapide. Certaines qui se sont enregistrées en juillet n'ont toujours pas reçu le paiement, alors qu'il me semblait que l'encodage par le citoyen lui-même présentait précisément l'avantage d'accélérer le processus. Cela ne semble donc pas si évident.

Pouvez-vous nous expliquer et détailler le protocole de collaboration entre les différentes administrations ?

Quelle utilisation sera-t-elle faite de la base de données ainsi créée ?

Quel est le nombre de courriers envoyés ? Combien de paiements ont-ils déjà été effectués ? Une fois les dossiers acceptés, quelles sont les causes des retards de paiement ?

Quel est le public non identifié ? Comment améliore-t-on l'information destinée au public qui a "décroché" et comment peut-on lui permettre d'accéder facilement à l'information ?

**De heer Pascal Smet, staatssecretaris** *(in het Frans).*- De twee procedures waarnaar u verwijst, zijn operationeel sinds 29 juni 2020.

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- Mme Genot, sachez que les deux procédures mentionnées dans votre question sont opérationnelles depuis le 29 juin 2020.

*De eerste procedure bestond erin de potentiële begunstigden van de premie te identificeren en hun een brief te sturen.*

*Om in aanmerking te komen moeten de potentiële begunstigden aan de volgende criteria voldoen:*

*- huurder zijn in de privésector in het Brussels Gewest (en geen eigenaar zijn van een andere woning);*

*- een inkomensverlies hebben geleden als gevolg van de Covid-19-crisis;*

*- een inkomen hebben dat niet hoger ligt dan de inkomensgrens voor een bescheiden woning.*

*Toen eind mei de beslissing is genomen om deze premie in het leven te roepen, bestond er geen enkele databank om deze criteria te evalueren.*

*Het is voor het eerst dat op dergelijke schaal een premie wordt toegekend aan huurders op de privéhuurmarkt. Bovendien heeft staatssecretaris Ben Hamou er bewust voor gekozen om de premie semiautomatisch toe te kennen, om zo veel mogelijk potentiële begunstigden te bereiken.*

*In de eerste plaats zijn de eigenaars en bewoners van sociale woningen uit de databank van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) en de adressen van de sociale verhuurkantoren (SVK) verwijderd. Zo bleef een eerste doelgroep over van ongeveer 300.000 personen.*

*Ondertussen had Brussel Fiscaliteit de garantie gekregen van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ) dat de gegevens over tijdelijke werkloosheid en overbruggingsrecht tijdig beschikbaar zouden zijn om een deel van de brieven voor eind juni te kunnen versturen.*

*Vervolgens is de doelgroep aanzienlijk ingeperkt om geen valse verwachtingen te scheppen bij velen. Zo werden er ongeveer 61.000 brieven verstuurd in de weken van 29 juni en 6 juli naar huurders in de privésector die tijdelijk werkloos waren of het overbruggingsrecht genoten.*

*Eind augustus heeft de FOD Financiën de gegevens verstrekt over de inkomsten en*

La première procédure, dite de masse, a consisté à identifier les bénéficiaires potentiels de la prime, à leur envoyer un courrier les informant de leur droit potentiel et à les inviter, le cas échéant, à confirmer ce droit sur le portail MyTax de Bruxelles Fiscalité.

Pour rappel, pour avoir droit à la prime, les bénéficiaires potentiels doivent répondre aux critères suivants :

- être locataires dans le secteur privé en Région bruxelloise (et ne pas être propriétaires d'un autre logement) ;

- avoir subi une perte de revenus à la suite de la crise du Covid-19 (bénéficiaires du droit passerelle, du chômage temporaire ou de la prime régionale accordée aux intermittents du spectacle) ;

- avoir un revenu qui ne dépasse pas les seuils de revenus pour le logement modéré.

Lorsque la décision de créer cette prime de soutien a été prise à la fin du mois de mai, il n'existait aucune base de données pour évaluer ces critères.

C'est la première fois qu'une prime est accordée aux locataires sur le marché locatif privé à une telle échelle. En outre, la secrétaire d'État Mme Ben Hamou a délibérément choisi d'accorder la prime de manière semi-automatique afin d'atteindre le plus grand nombre possible de bénéficiaires potentiels. Il s'agissait d'un défi supplémentaire. Il a donc fallu beaucoup de créativité et de travail de la part de toutes les administrations concernées pour mettre en place cette prime.

En premier lieu, les propriétaires et les occupants de logements sociaux ont été retirés sur la base des données des sociétés immobilières de service public (SISP) et des adresses des agences immobilières sociales (AIS) disponibles au mois de mai. Suite à ce tri, un premier groupe cible a donc été identifié, concernant environ 300.000 personnes.

Entre-temps, Bruxelles Fiscalité avait reçu l'assurance de la Banque-carrefour de la sécurité sociale (BCSS) que les données relatives au chômage temporaire et au droit passerelle seraient

*eigendommen buiten het gewest. Daarmee kon het doelpubliek nog nauwkeuriger worden afgebakend.*

*In de weken van 29 augustus en 7 september zijn nog eens 6.000 brieven verstuurd. Volgens de informatie waarover we beschikten, voldeden de geadresseerden aan alle voorwaarden.*

*De brieven zullen verder maand na maand worden verstuurd op basis van de nieuwe gegevens van de KSZ en de FOD Financiën. Aangezien de federale regering de maatregelen inzake sociale afstand uitbreidt, zijn er immers elke maand nieuwe potentiële begunstigten.*

*Daarnaast bestaat de mogelijkheid om zelf een individuele aanvraag in te dienen. Daarvoor werd het platform MyTax op 29 juni in het leven geroepen. Daar kunnen de begunstigten hun recht op de premie valideren en hun rekeningnummer meedelen.*

*Ten gepaste tijde zal een evaluatie worden uitgevoerd om na te gaan of alle potentiële begunstigten een brief hebben ontvangen en of we bijkomende maatregelen moeten nemen om alle begunstigten te bereiken.*

*De premie kan worden aangevraagd tot 31 december 2020.*

*Op 8 september waren 12.861 premieaanvragen ingediend. Ongeveer 11.910 personen hadden hun recht op de premie gevalideerd en 951 hadden een individuele aanvraag ingediend.*

*Wat de gegevensbronnen en de vergunningen betreft, is voor het gebruik van de gegevens van Brussel Fiscaliteit en de openbare vastgoedmaatschappijen een vergunningsaanvraag ingediend bij de Brusselse Controlecommissie. Voor het gebruik van de gegevens van het rijksregister is een aanvraag ingediend bij de FOD Binnenlandse Zaken.*

*Voor het gebruik van de gegevens over tijdelijke werkloosheid, overbruggingsrecht en handicap is een vergunningsaanvraag ingediend bij de KSZ. Ten slotte is voor het gebruik van de gegevens over de inkomsten en eigendommen buiten het Brussels Gewest een vergunningsaanvraag ingediend bij de FOD Financiën.*

disponibles dans un délai permettant l'envoi des courriers, pour partie, avant la fin du mois de juin.

Par la suite, la stratégie d'envoi a été adaptée et la cible considérablement réduite. Cette nouvelle approche a évité de créer de fausses attentes auprès d'un nombre important de personnes, mais a également diminué significativement les charges administratives. Ainsi, environ 61.000 courriers ont été envoyés dans les semaines du 29 juin et du 6 juillet 2020. Ces courriers ciblaient les locataires dans le secteur privé qui étaient bénéficiaires du chômage temporaire ou du droit passerelle.

Fin août, le service public fédéral Finances (SPF Finances) a également fourni les données relatives aux revenus et aux propriétés en dehors de la Région. Cela a permis de préciser le public cible : les locataires dans le secteur privé bénéficiaires du chômage temporaire ou du droit passerelle après le 3 mai et qui remplissent également les conditions de revenus.

Ainsi, dans les semaines du 29 août et du 7 septembre 2020, 6.000 autres courriers ont été envoyés. Sachez que d'après les données fournies par les sources, les personnes concernées remplissaient toutes les critères.

Les envois se poursuivront de mois en mois sur la base des nouvelles données transmises par la BCSS et le SPF Finances. En effet, l'extension des mesures de distanciation sociale par le gouvernement fédéral amène chaque mois de nouveaux bénéficiaires potentiels.

Concernant votre question sur les possibilités d'introduire une demande, la plate-forme MyTax a été ouverte le 29 juin. Il est possible d'y valider, après identification, son droit à la prime et de communiquer le compte bancaire sur lequel elle doit être versée.

Une évaluation sera effectuée en temps voulu pour vérifier si tous les bénéficiaires potentiels ont reçu un courrier et déterminer si une communication ciblée visant à soumettre des demandes manuelles de leur propre initiative est appropriée. Il pourrait aussi être envisagé d'envoyer un nouveau courrier aux personnes ayant déjà reçu un courrier et dont on sait avec certitude qu'elles remplissent les conditions. Les personnes visées sont celles qui n'ont pas validé leur prime et n'ont donc pas

*De kruising van de gegevens wordt uitgevoerd door Brussel Fiscaliteit.*

*De databank van de begunstigen van de premie of van de personen van wie het dossier tijdens de procedure is verwerkt, is tijdelijk en zal niet voor andere doeleinden worden gebruikt.*

*Tot op heden zijn er 6.017 premies uitgekeerd en voor 4.503 premies is de procedure begin deze week gestart.*

*Er zijn twee redenen voor de vertraging bij de uitbetaling. Ten eerste bepaalde het betreffende besluit in eerste lezing dat de betaling op een Belgische bankrekening diende te worden verricht. Deze bepaling moest worden gewijzigd na het advies van de Raad van State, die ze als een beperking van het vrije dienstenverkeer beschouwde.*

*Deze wijziging had ook praktische gevolgen: nieuwe procedures waren nodig om misbruiken te voorkomen.*

*Ten tweede zijn de gegevens afkomstig van verschillende instanties.*

*De inkomensgegevens zijn eind augustus door de FOD Financiën overgemaakt. Daarop moest dus worden gewacht om controles op de aanvragen en betalingen te kunnen uitvoeren.*

*Wat ten slotte de taakverdeling onder de verschillende administraties betreft, valt de premie onder de bevoegdheid van Brussel Huisvesting, die deze via een samenwerkingsovereenkomst heeft uitbesteed aan Brussel Fiscaliteit, behalve de betalingen, die zijn verricht door Brussel Financiën en Begroting.*

*Een werkgroep met vertegenwoordigers van de drie administraties en het kabinet van mevrouw Ben Hamou komt wekelijks samen. De samenwerking verloopt uitstekend.*

communiqué leur numéro de compte bancaire. La prime peut être demandée jusqu'au 31 décembre 2020.

Au 8 septembre, 12.861 demandes de prime avaient été introduites. Quelque 11.910 personnes avaient validé leur droit à la prime et 951 personnes avaient introduit une demande individuelle. À cela s'ajouteront fort probablement, les personnes qui ont reçu un courrier début septembre ou qui en recevront un sur la base des nouvelles données disponibles.

Concernant les sources de données et les autorisations y relatives, l'utilisation des données enregistrées au sein de Bruxelles Fiscalité et des SISF a fait l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la Commission de contrôle bruxelloise. L'utilisation des données du registre national a fait l'objet d'une demande au service public fédéral Intérieur (SPF Intérieur).

L'utilisation des données relatives au chômage temporaire, au droit passerelle et au handicap a fait l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la BCSS. Enfin, l'utilisation des données relatives aux revenus et à la propriété de biens en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale a fait l'objet d'une demande d'autorisation auprès du SPF Finances.

Dans l'intervalle, toutes les données demandées ont été obtenues dans le respect des procédures relatives à la protection de la vie privée au sein de ces organes. Le croisement des données a été effectué par Bruxelles Fiscalité.

La base de données des locataires bénéficiaires de la prime ou dont le dossier a été traité durant la procédure n'est pas pérenne. Elle sera conservée durant le même temps que les dossiers des bénéficiaires, dans le respect des délais d'archivage (dix ans en Région bruxelloise). Cette base de données ne sera pas utilisée à d'autres fins.

Quant aux raisons des retards de paiement, les premiers versements de la prime ont été réalisés dans le courant de la semaine du 31 août, soit quelques semaines après la date initialement prévue. À ce jour, 6.017 primes ont été payées et, pour 4.503 primes, la procédure a été lancée au début de cette semaine. Les paiements se poursuivront dans les semaines à venir, en fonction

de la disponibilité des informations nécessaires aux contrôles.

Ce retard s'explique essentiellement par deux raisons :

Premièrement, l'arrêté approuvé en première lecture prévoyait que le paiement de la prime devait être effectué sur un compte bancaire belge. Cette disposition a dû être modifiée à la suite de l'avis du Conseil d'État, qui la considérait comme une restriction à la libre circulation des services, garantie par le droit de l'Union européenne. Les différentes administrations impliquées dans ce projet ont relevé qu'il s'agissait d'une première de la part du Conseil d'État.

Cette modification a aussi eu des conséquences pratiques : divers mécanismes de contrôle sont intégrés pour les numéros de comptes belges, ce qui n'était pas encore le cas pour les numéros de comptes étrangers. De nouvelles procédures ont dû être introduites pour prévenir d'éventuels abus. La réglementation européenne sur les comptes bancaires a entièrement changé il y a un an ou deux. Désormais, les comptes nationaux sont valables dans tous les autres États membres de l'Union européenne.

Deuxièmement, comme ma collègue vous l'a expliqué précédemment, les données proviennent de différents organes.

Les données relatives aux revenus ont été transmises à la fin du mois d'août par le SPF Finances. Il fallait donc les attendre avant d'effectuer des contrôles sur les demandes et les paiements. En effet, l'option choisie était de procéder aux contrôles avant le paiement, plutôt que de réclamer la prime a posteriori et d'imposer une sanction administrative pour fausse déclaration.

Enfin, en ce qui concerne la répartition des tâches entre les différentes administrations, la prime de soutien aux locataires relève de Bruxelles Logement, qui est donc l'ordonnateur et qui, par le biais d'un accord de coopération, en sous-traite le service à Bruxelles Fiscalité, à l'exception des paiements, effectués par Bruxelles Finances et budget.

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Een nieuwe brief sturen lijkt mij erg nuttig, want sommigen hebben de eerste niet ontvangen of niet begrepen. Voor wie geen computer of kaartlezer heeft, pin- of pukcode kwijt is of weinig Frans begrijpt, is het goed dat de brief ook de mogelijkheid vermeldt om zich tot een loket of een vereniging te wenden. Zo niet, blijft een groep in de kou staan en dat is bovendien het deel van de bevolking dat de premie het hardst nodig heeft.*

*Sommige studenten die een inkomensverlies hebben geleden, komen blijkbaar niet in aanmerking voor de premie.*

*Toen de regering besloot een premie van 200 euro toe te kennen, werd er nog gedacht dat de lockdown beperkt zou blijven tot twee maanden en dat het normale leven dan zou hernemen. Heel wat mensen, met name in de handel en de horeca, zijn echter nog steeds niet terug aan het werk. Men zou zich dan ook kunnen afvragen of die ene premie dan wel volstaat.*

*- Het incident is gesloten.*

Toutes les modalités de travail sont fixées dans un protocole approuvé par les directeurs généraux des différentes administrations concernées.

Chaque semaine, un groupe de travail composé de représentants des trois administrations et du cabinet de Mme Ben Hamou, se réunit. La coopération est excellente.

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Envoyer un nouveau courrier me paraît une bonne initiative car, manifestement, certaines personnes ne l'ont pas reçu ou pas compris.

Cependant, pour les gens qui n'ont pas d'ordinateur, pas de lecteur de cartes, ou qui ne connaissent pas leur code pin ou puk, parlent mal le français ou sont peu familiarisés avec l'informatique, il me paraît important que ce courrier mentionne une possibilité de se rendre à un guichet ou de s'adresser à une association. Si on ne propose qu'une procédure semi-automatique, on risque de passer à côté d'une partie du public cible, car certaines personnes ont vraiment besoin de quelqu'un pour les aider à remplir le document.

Pour l'instant, le formulaire envoyé par la poste précise qu'il est interdit de le remplir si l'on peut passer par MyTax ! Il est donc indispensable que le nouveau courrier présente les procédures automatiques, mais offre également la possibilité de se rendre à un guichet ou de prendre rendez-vous. Sinon, notre objectif de toucher les personnes qui en ont le plus besoin risque de ne pas être atteint.

Par ailleurs, apparemment, certains étudiants qui ont subi des pertes de revenus n'entrent pas dans les conditions pour bénéficier de la prime.

Enfin, lorsqu'il a été décidé d'accorder une prime de 200 euros, nous pensons que le confinement se limiterait à deux mois et que la vie reprendrait ensuite son cours normal. Aujourd'hui, on s'aperçoit que beaucoup de gens n'ont pu reprendre le travail, notamment dans l'horeca et les commerces. Dans ce contexte, on peut se demander si octroyer une seule prime sera suffisant.

*- L'incident est clos.*

**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 strijd tegen ongezonde  
woningen en tegen huisjesmelkers".**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*-  
*Door een tekort aan betaalbare kwaliteitswoningen  
op de Brusselse huurmarkt moeten sommige  
gezinnen met een laag of bescheiden inkomen  
genoegen nemen met een woning die niet over  
basiscomfort beschikt of te klein is voor het gezin.  
Er worden niet alleen ongezonde woningen  
verhuurd op de private huurmarkt, maar ook op de  
sociale huurmarkt.*

*Elk jaar ontvangt de Gewestelijke Huisvestings-  
inspectie klachten van huurders omdat eigenaars  
weigeren om renovatiewerken uit te voeren.  
Bovendien dienen heel wat huurders geen klacht in,  
omdat ze bang zijn dat ze hun woning zullen  
verliezen of dat de eigenaar represailles neemt.*

*In een enquête van het Observatorium van de  
Huurprijzen van 2017 bevestigde 7% van de  
ondervraagde huurders dat hun huurwoning in  
slechte staat was en 3% dat hun woning in heel  
slechte staat was. Het gaat over duizenden  
woningen in Brussel.*

*De overheid moet de strijd tegen ongezonde  
woningen en meer bepaald tegen huisjesmelkers  
versterken. Die gewetenloze eigenaars buiten de  
kwetsbaarheid van mensen uit door woningen te  
verhuren die niet aan de veiligheids-, gezondheids-  
en woonbaarheids-eisen voldoen, onder meer  
door woningen overmatig op te splitsen.*

*Huisjesmelkerij kan de gezondheid en de veiligheid  
van de huurders in gevaar brengen. Bovendien  
ondermijnt ze het sociaal leven in bepaalde  
Brusselse wijken, omdat er een te grote verdichting  
ontstaat en de woonomstandigheden verslechteren.*

**DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME  
JOËLLE MAISON**

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

**concernant "la lutte contre les logements  
insalubres et contre les marchands de  
sommeil".**

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Faut de trouver des  
logements de qualité à des prix raisonnables sur le  
marché locatif bruxellois, certains ménages à  
revenus faibles ou modestes doivent se résoudre à  
prendre en location des biens en mauvais état qui  
ne disposent pas des équipements de base et/ou qui  
sont souvent trop petits par rapport à la composition  
de leur famille. Ce phénomène d'insalubrité touche  
non seulement le marché locatif privé, mais  
également le parc locatif à finalité sociale géré par  
les différents opérateurs immobiliers publics.

Chaque année, la direction de l'inspection régionale  
du logement (DIRL) reçoit plusieurs centaines de  
plaintes introduites par des locataires qui estiment  
habiter dans des biens insalubres pour lesquels les  
bailleurs refusent d'effectuer les travaux de  
rénovation nécessaires. Ajoutons-y toutes les  
plaintes non formulées par des locataires qui  
craignent légitimement de se retrouver sans  
logement ou de subir des mesures de rétorsion de la  
part de leurs bailleurs.

En 2017, l'Observatoire des loyers a réalisé une  
enquête qui révélait que 7 % des locataires  
interrogés affirmaient habiter dans un logement se  
trouvant en mauvais état, et que 3 % des locataires  
sondés déclaraient même occuper une habitation se  
trouvant en très mauvais état. En tout état de cause,  
cela concerne des milliers d'habitations en Région  
bruxelloise.

Ma formation politique, DéFI, considère que les  
pouvoirs publics doivent tout mettre en œuvre pour  
intensifier la lutte contre l'insalubrité des logements  
et plus particulièrement contre le phénomène des  
"marchands de sommeil". Ces bailleurs peu  
scrupuleux exploitent sans vergogne la  
vulnérabilité de certaines personnes précarisées en



*De DéFI-fractie is bijzonder blij dat de regering de middelen van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie zal verdriedubbelen om samen met de gemeenten de strijd tegen ongezonde woningen en huisjesmelkerij op te voeren.*

*Heeft de gewestelijke administratie betrouwbare indicatoren opgesteld waarmee het aantal ongezonde woningen in het totale huurpark kan worden gemeten?*

*Welke acties heeft de Gewestelijke Inspectiedienst in 2019 ondernomen?*

*Hoeveel klachten werden er door huurders ingediend?*

*In hoeveel woningen werd een controle uitgevoerd?*

*Welk percentage van de in 2019 gecontroleerde woningen voldeed niet aan de normen?*

*Hoeveel woningen vormden een gevaar voor de gezondheid en de veiligheid van de bewoners en werden onmiddellijk onbewoonbaar verklaard? Hoeveel onbewoonbaar verklaarde woningen zijn in orde gebracht?*

*Kunt u voor de vorige vragen telkens de cijfers geven voor de private huurmarkt en de sociale huurmarkt?*

*Hoeveel medewerkers zal de regering rekruteren om de Gewestelijk Huisvestingsinspectie te versterken?*

*Heeft de regering al werk gemaakt van een conformiteitsattest voor de huurwoningen, conform de Brusselse Huisvestingscode? Zal dat attest enkel gelden voor de openbare vastgoedmaatschappijen of ook voor de erkende externe operatoren zoals de vastgoedmakelaars? Welke informatie moet er op dat attest worden vermeld?*

*Welke samenwerking overweegt het gewest met de gemeenten? Maakt een gewestelijk coördinatieplatform deel uit van de scenario's die op tafel liggen?*

leur louant des biens non conformes aux normes élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, notamment en divisant à outrance les habitations.

Cette situation peut avoir des conséquences dramatiques sur la santé et la sécurité des locataires. Elle mine en outre la vie sociale dans certains quartiers bruxellois en entraînant une densification excessive ainsi qu'une dégradation des conditions de logement.

À la grande satisfaction de ma formation politique, la déclaration de politique régionale (DPR) prévoit pour cette législature que "le gouvernement triplera les moyens mis à la disposition de la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) afin d'améliorer, en concertation avec les communes, la lutte contre les logements insalubres et contre les marchands de sommeil".

L'administration régionale bruxelloise est-elle parvenue à élaborer des indicateurs fiables permettant de quantifier le phénomène de l'insalubrité dans l'ensemble du parc locatif ?

Pourriez-vous dresser le bilan des activités de la DIRL au cours de l'année 2019 ?

Pourriez-vous nous indiquer le nombre total de plaintes introduites par des locataires ?

Combien de logements ont-ils fait l'objet d'un contrôle de salubrité ?

Quel est le pourcentage d'habitations contrôlées en 2019 qui ont été jugées non conformes ? Combien de logements présentant un danger imminent pour la santé et la sécurité de leurs occupants ont-ils été frappés par une décision d'interdiction immédiate de mise en location ? Combien d'habitations ont-elles fait l'objet d'une interdiction de mise en location ? Combien de logements autrefois interdits à la location ont-ils pu être remis en conformité ?

Pour chacune de ces questions, pourriez-vous ventiler les chiffres entre le secteur locatif privé et le secteur locatif public ?

Le gouvernement régional a-t-il déterminé le nombre d'agents qu'il entend recruter sous cette législature en vue de renforcer les effectifs de la

*Huisjesmelkerij is strafbaar. Heeft staatssecretaris Ben Hamou overleg gepleegd met federaal minister van Justitie Koen Geens om te pleiten voor een nultolerantie?*

*Beschikt de regering over een strategisch plan om het aantal transitwoningen in samenwerking met de gemeenten, de OCMW's en de sociale verhuurkantoren uit te breiden, zodat snel een herhuisvestingsoplossing kan worden voorgesteld?*

*Zal de regering een informatiecampaagne organiseren om huurders en eigenaars te sensibiliseren?*

**De heer Geoffroy Coomans de Brachène (MR)** *(in het Frans).- De MR verdedigt het recht op een degelijke en veilige woning. Arme gezinnen wonen vaak in erbarmelijke omstandigheden. Daar kan ik als voormalige schepen over meespreken.*

*De strijd tegen ongezonde woningen is een bevoegdheid van de gemeenten en het gewest. Het gewest heeft een arsenaal aan reglementen die*

DIRL, conformément à l'objectif inscrit dans la DPR ?

Quelles initiatives le gouvernement régional bruxellois a-t-il prises au cours de cette première année de législature pour préparer l'instauration d'un certificat attestant la conformité des biens mis en location, au regard du Code bruxellois du logement ? Cela se fera-t-il uniquement sur une base volontaire et par la DIRL, ou également par des opérateurs externes agréés, comme des agents immobiliers ?

Quelle est la nature des informations qui devraient figurer sur ce certificat assimilable à un permis de location ?

Quelle collaboration la Région envisage-t-elle avec les communes en matière de lutte contre les logements insalubres et les marchands de sommeil ? Une plate-forme de coordination régionale fait-elle partie des scénarios examinés ?

Les agissements des marchands de sommeil constituent des infractions pénales. Mme Ben Hamou a-t-elle rencontré le ministre fédéral de la justice, M. Koen Geens, dans le cadre d'une concertation autour de cette question et d'une politique de tolérance zéro à l'égard de ces bailleurs peu scrupuleux ?

Le gouvernement régional s'est-il doté d'un plan stratégique ayant pour but d'élargir l'offre de logements de transit en partenariat avec les communes, les CPAS et les agences immobilières sociales (AIS) afin de pouvoir proposer rapidement des solutions de relogement ?

Le gouvernement bruxellois a-t-il mené ou envisage-t-il de lancer une campagne d'information visant à sensibiliser aussi bien les bailleurs que les locataires au problème de l'insalubrité ?

**M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).**- À l'instar de tout mon parti, je me préoccupe du droit de chacune et chacun à vivre dans un logement décent, conforme et pourvu d'installations sûres. En tant qu'ancien échevin partiellement chargé de ces questions, j'ai souvent été confronté à la réalité des familles précarisées occupant un logement inhabitable, que ce soit pour cause d'insalubrité ou de surpopulation. Dans les cas les plus graves, il

*minimumnormen opleggen op het vlak van hygiëne, veiligheid en uitrusting. Sinds 2003 kan de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) de naleving daarvan controleren en straffen opleggen.*

*In veel gemeenten is er een observatorium van de huisvesting, dat ongezonde woningen kan inspecteren en het naleven van de gewestelijke normen stimuleert.*

*De laatste jaren zijn beide instellingen steeds meer gaan samenwerken. De inspectieteams van de DGHI en de gemeentelijke observatoria zijn versterkt. Ik ben dan ook erg geïnteresseerd in het overzicht van de resultaten van de DGHI over de afgelopen jaren en vooral de afgelopen maanden.*

*Kunt u meedelen hoeveel woningen werden geïnspecteerd, een sanctie of verhuurverbod opgelegd kregen, maar ook hoeveel woningen weer bewoonbaar werden gemaakt en aan de normen voldoen? Een verhuurverbod opleggen voor woningen die vervolgens blijven leegstaan, is geen oplossing voor de aanhoudende huisvestingscrisis.*

*Welke initiatieven hebt u sinds het begin van de regeerperiode genomen om de samenwerking tussen de DGHI en de gemeentelijke observatoria te verbeteren?*

*In 2019 was de strijd tegen ongezonde woningen nog een speerpunt uit het Brussels Armoederapport. Dat wees erop dat arme huurders ervoor terugdeinzen om hun rechten te laten gelden, omdat ze bang zijn dat ze hun woning kunnen verliezen als die onbewoonbaar wordt verklaard.*

*Deze huurders krijgen voorrang bij de toekenning van een sociale woning maar neemt het gewest ook maatregelen om hen te begeleiden?*

était de ma responsabilité, mais aussi de celle du bourgmestre, d'ordonner l'évacuation, avec le risque d'aggraver encore l'état de précarité du ménage concerné.

Je remercie d'ailleurs Mme Maison de relever ici l'immense responsabilité des marchands de sommeil, qu'il est temps de sanctionner encore bien plus durement.

La lutte contre les logements insalubres est une compétence partagée entre la Région et les communes. En effet, depuis plusieurs années, la Région s'est dotée d'un arsenal réglementaire fixant les normes minimales de salubrité, de sécurité et d'équipement. Depuis 2003, la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) est dotée de prérogatives d'inspection et de sanctions relatives aux logements enfreignant les normes minimales.

Complémentairement, dans le cadre de la loi communale visant à garantir la sécurité et la salubrité publiques, les communes et les bourgmestres sont également chargés de lutter contre les logements insalubres. De nombreuses communes se sont dotées d'un observatoire du logement, qui peut inspecter ceux-ci, mais soutient et promeut également le respect des normes régionales minimales.

L'action conjointe de ces acteurs a, ces dernières années, été progressivement renforcée : renforcement des équipes d'inspection de la DIRL, soutien aux observateurs communaux du logement. Je m'intéresse donc particulièrement aux réponses concernant le bilan de la DIRL de ces dernières années, et principalement de ces derniers mois.

Outre le nombre de logements visités, sanctionnés ou interdits à la location, je souhaiterais connaître le taux de logements qui ont pu être mis en conformité et rendus salubres. En effet, frapper d'interdiction des logements qui resteront vides ne constitue pas une politique suffisante au vu de la crise du logement. Nous voyons d'ailleurs çà et là des éléments qui indiquent que ces logements sont parfois laissés pendant de très longues années fermés, dans des situations qui ne règlent donc en rien la crise du logement que nous connaissons.

**De heer Martin Casier (PS)** (in het Frans).- *We hebben het al gehad over onbewoonbare woningen bij de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM), maar ook op de privémarkt zijn er wantoestanden, hoofdzakelijk ten gevolge van huisjesmelkerij.*

*Huisjesmelkers roepen des te meer weezin en woede op, omdat ze kwetsbare mensen uitbuiten. Het probleem valt moeilijk te bestrijden, omdat de slachtoffers hier vaak illegaal verblijven en daardoor liever geen klacht indienen.*

*De strijd tegen de ondergrondse economie is per definitie lastig, omdat die niet zichtbaar is. Daarom staat in de gewestelijke beleidsverklaring dat het budget voor de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) verdrievoudigd wordt, meer bepaald voor de strijd tegen huisjesmelkerij en onbewoonbare woningen.*

*Hoe zit het met de verdrievoudiging van de middelen van de DGHI? We moeten ervoor zorgen dat die middelen goed benut worden.*

Je souhaiterais également connaître les initiatives mises en œuvre depuis le début de la législature afin de renforcer la collaboration entre la DIRL et les observateurs communaux.

En 2019, la lutte contre l'insalubrité des logements constituait encore une des priorités identifiées à l'occasion du rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté dédié aux précarités, au mal-logement et aux expulsions domiciliaires en Région bruxelloise. Ce rapport pointe la réticence des locataires précarisés à faire valoir leur droit à un logement décent, face au risque de perte du logement en raison de l'intervention de la DIRL ou de la prise d'un arrêté par le bourgmestre pouvant, dans les cas les plus sérieux, ordonner et faire exécuter l'évacuation du logement concerné.

Dans ce cadre, au-delà de la réglementation en vigueur, qui permet aux ménages visés par un arrêté du bourgmestre ou d'une décision de la DIRL de bénéficier de titres de priorité dans l'octroi d'un logement social, je souhaiterais connaître les mesures prises par la Région pour accompagner les Bruxellois qui perdent leur logement pour cause d'insalubrité.

**M. Martin Casier (PS)**.- Nous avons déjà eu l'occasion de débattre du problème de l'insalubrité dans le cas spécifique des sociétés immobilières de service public (SISP), mais il est clair que le parc locatif privé offre également un nombre trop important de situations humainement dramatiques qui trouvent souvent leur origine dans des actes de marchands de sommeil.

Le problème des marchands de sommeil éveille d'autant plus la répulsion et la colère que ces individus s'attaquent lâchement aux publics les plus fragilisés, que ce soit sur le plan socio-économique ou administratif, et bien souvent les deux. Le problème n'est cependant pas neuf, et il est d'autant plus compliqué à combattre que les victimes ne sont pas toujours en situation régulière de séjour sur notre territoire, ce qui complique la situation, et ne souhaitent pas nécessairement porter plainte, par peur de perdre leur toit ou d'être expulsées par les services de l'immigration.

L'économie souterraine est par essence difficile à combattre dans la mesure où elle n'est pas visible. C'est bien la raison pour laquelle la déclaration de

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *We zijn blij dat het budget van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) verdrievoudigd werd. De inspectiedienst levert grote inspanningen. Maar toch blijven we op eigenaars botsen die hardnekkig en soms jarenlang panden verhuren die ongeschikt en ronduit gevaarlijk zijn, ondanks inspectiebezoeken en boetes. Soms gaan ze uiteindelijk over tot wat renovatiewerken, maar meestal is dat ruim onvoldoende.*

*De inspanningen moeten dus worden opgedreven. In bepaalde gemeenten werden al lokale technische comités in het leven geroepen. Die zijn samengesteld uit vertegenwoordigers van de DGHI, de cel Leegstaande Woningen, de OCMW's, de politiezones en de diensten voor stadsvernieuwing. Op die manier kan elk door de DGHI bezocht pand opgevolgd worden. Bent u van plan dergelijke lokale initiatieven te steunen?*

*Elk pand zal ook vanuit leefmilieuoogpunt bezocht worden, met als bedoeling een werkplan op te stellen voor tien, vijftien of twintig jaar. Daarbij wordt een lijst opgemaakt van de investeringen die nodig zijn om zuiniger met energie om te springen. Is het niet mogelijk om beide inspecties, de gezondheids- en de milieu-inspectie, samen te laten plaatsvinden?*

politique régionale (DPR) vise à tripler les moyens dédiés à la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL), notamment pour combattre ce fléau et celui des logements insalubres. Évidemment, il s'agit d'un projet très ambitieux. La question est de savoir comment employer ces moyens de la manière la plus efficace possible.

Je rejoins les questions de Mme Maison et j'aimerais savoir où en est ce triplement des moyens dévolus à la lutte contre l'insalubrité prévu par la DPR. À mon sens, il s'agit du début de toute une politique à mener en la matière, c'est pourquoi il est essentiel de s'assurer que ces moyens arrivent à bon port à la DIRL.

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Nous sommes tous conscients du défi à relever et du travail effectué par la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL). Nous nous réjouissons d'ailleurs du triplement de son budget. Néanmoins, nous restons confrontés, sur le terrain, à des propriétaires souvent multirécidivistes qui, parfois pendant dix ans, continuent à louer des biens indécentes et dangereux, malgré les amendes et les visites d'inspection. Parfois, ils font procéder à de vagues travaux de rénovation, mais c'est largement insuffisant.

Il faut donc amplifier le travail et, dans certaines communes, certains comités techniques locaux ont été créés. Ils rassemblent la DIRL, l'urbanisme, la cellule logements vides, le CPAS, la police et les services chargés de la rénovation urbaine. Ces comités permettent un suivi à long terme de chaque logement visité par la DIRL. Cela nous semble une bonne pratique, car elle empêche les propriétaires peu scrupuleux de s'en sortir. Allez-vous soutenir ce type d'initiative locale ?

Enfin, des visites vont être réalisées sur le terrain pour examiner chaque logement sur le plan environnemental. L'objectif est d'établir un plan de travail sur dix, quinze ou vingt ans. Il s'agit de lister les investissements à réaliser à des fins d'économie d'énergie. Serait-il possible d'unir les forces afin que les inspecteurs procèdent à la fois à une inspection environnementale et sanitaire ? Il serait, en effet, peu souhaitable de procéder à un audit

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Mijn eigen recente vraag over dit onderwerp werd afgewezen, maar gelukkig biedt deze vraag om uitleg me de kans om ze toch te stellen.

Huisjesmelkerij is een acuut probleem in het Brussels Gewest. In 2019 heeft de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) maar liefst 526 klachten geregistreerd, voornamelijk in de gemeenten Schaarbeek, Anderlecht en Brussel-Stad, die samen goed zijn voor bijna de helft van de klachten. Volgens de voorlopige cijfers over 2020 werden er voor 9 juli van dit jaar al 234 klachten geregistreerd, opnieuw hoofdzakelijk in dezelfde gemeenten.

Het is dus heel belangrijk dat deze kwestie zowel op gemeentelijk als op gewestelijk niveau wordt aangepakt. Laat dat ook een bijkomend argument zijn om de problematiek voortaan te centraliseren op het niveau van het gewest en ze aldus te vereenvoudigen. De problemen slepen immers al jaren of zelfs decennia aan en er lijkt bijzonder weinig te veranderen.

Hoe verklaart u dat huisjesmelkerij vooral in Schaarbeek, Brussel-Stad en Anderlecht lijkt voor te komen?

Welk gevolg geeft de inspectie aan de klachten? Hoeveel processen-verbaal stellen de zes politiezones op in verband met huisjesmelkerij?

De middelen van de inspectie om de problematiek aan te pakken, zijn verdrievoudigd. Hoeveel middelen worden er nu vrijgemaakt? Wanneer zullen de nieuwe middelen ter beschikking zijn van de inspectie?

Wat is de stand van zaken met betrekking tot de modaliteiten voor een eenvormigheidsattest? Hebt u daar al werk van gemaakt? Zo neen, binnen welke termijn bent u dat van plan?

**De heer Pascal Smet, staatssecretaris.**- U vraagt heel veel cijfers. Dergelijke vragen kunt u beter schriftelijk stellen.

énergétique d'un logement indécent. Ce serait une occasion manquée.

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).**- *Les marchands de sommeil constituent un problème grave en Région bruxelloise. En 2019, la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) a reçu pas moins de 526 plaintes, qui concernent principalement les communes de Schaerbeek, d'Anderlecht et la Ville de Bruxelles. En 2020, les chiffres provisoires révèlent déjà 234 plaintes en date du 9 juillet, en majorité dans les mêmes communes.*

*Il importe donc de traiter le problème à la fois aux niveaux communal et régional. Il serait d'ailleurs encore plus simple de centraliser la question au niveau régional. Cela fait des années, voire des décennies que cette situation dure, sans grand changement.*

*Comment expliquez-vous que le problème se pose surtout à Schaerbeek, Anderlecht et à la Ville de Bruxelles ?*

*Quelles suites l'inspection donne-t-elle aux plaintes ? Combien de procès-verbaux ont-ils été établis par les six zones de police ? Les moyens de l'inspection ont été triplés. À combien s'élèvent les nouveaux moyens octroyés et quand seront-ils disponibles ?*

*Avez-vous déjà défini les modalités d'un certificat de conformité ? Dans la négative, quand comptez-vous le faire ?*

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *Vu la quantité de chiffres demandés, mieux vaudrait poser une question écrite. Quant au*

Wat uw laatste vraag betreft: zodra ik klaar ben, hoort u ervan.

*(verder in het Frans)*

*Voor de regering is de strijd tegen huisjesmelkers, onbewoonbare woningen en discriminatie in de huisvesting een van de prioriteiten voor deze regeerperiode.*

*Volgens de algemene beleidsverklaring zal de regering de middelen voor de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) verdrievoudigen. Daarvoor heeft de administratie begin september hervormingsvoorstellen ingediend bij het kabinet van mevrouw Ben Hamou.*

*De DGHI heeft verschillende opties uitgewerkt, zoals een bijkomende onderzoekscel, een versterking van het juridische kader, een betere samenwerking met de gemeenten en een betere sociale begeleiding. Ze heeft ook onderdak gecreëerd voor huurders waarvan de woning onbewoonbaar wordt verklaard.*

*Tegen 2021 wil mevrouw Ben Hamou een globale strategie uitwerken in de strijd tegen onbewoonbare woningen. Tijdens de volgende begrotingsbesprekingen komen de financiële en menselijke middelen daarvoor aan bod.*

*Over de mogelijkheid van een vrijwillig systeem van certificaten voor conforme woningen, heeft de DGHI een rapport klaar, dat besproken zal worden bij het uitwerken van de globale strategie.*

*Daarbij wordt rekening gehouden met de ervaringen uit 2004 en 2013. Het certificaat moet nuttig zijn voor de verhuurder (die een duidelijker beeld wil van zijn situatie) en de huurder (die zeker wil zijn van wat hij huurt).*

*De DGHI wil die certificering liever niet uitbesteden aan externe operatoren. Die moeten dan immers gecontroleerd worden en dat kost evenveel werk als zelf de certificering uitvoeren.*

*De partnerschappen tussen de DGHI en de gemeenten worden aangepast in functie van de behoeften en de middelen van elke gemeente. De DGHI ondersteunt de gemeenten via een netwerk van contactpersonen binnen elke gemeentelijke*

*dernier point, vous serez tenu informé dès que ce sera fait.*

*(poursuivant en français)*

Le gouvernement fait de la lutte contre les logements insalubres, les marchands de sommeil et la discrimination au logement l'une des priorités de la législature.

À cet égard, la déclaration de politique générale (DPG) précise que « le gouvernement triplera les moyens mis à disposition de la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) ». Pour ce faire, l'administration a établi des propositions de réformes qui ont été transmises au cabinet de ma collègue Mme Ben Hamou au début du mois de septembre.

La DIRL a élaboré différentes pistes comme la création d'une cellule d'enquête supplémentaire, le renforcement du cadre juridique, une meilleure collaboration avec les communes et l'amélioration de l'accompagnement social, et a mis en place des solutions d'hébergement et de relogement des locataires dont le logement est frappé d'interdiction.

L'objectif de Mme Ben Hamou est de produire en 2021 une stratégie globale de lutte contre l'insalubrité qui reprendra l'ensemble de ces actions. Les moyens tant humains que budgétaires nécessaires à la mise en œuvre de cette stratégie seront discutés lors des prochains conclaves budgétaires.

Concernant vos questions sur la mise en place d'un dispositif de certification permettant d'attester, sur une base volontaire des propriétaires, la conformité du logement au regard du Code bruxellois du logement, la DIRL finalise un rapport à ce sujet qui devrait être discuté lors de l'élaboration de cette stratégie de lutte contre l'insalubrité.

Le nouveau certificat devra se concevoir à la lumière de l'expérience acquise entre les années 2004 et 2013. Mme Ben Hamou travaille dès lors à un certificat de conformité dont les modalités seront réaménagées, afin d'être utile tant pour le bailleur qui souhaite clarifier sa situation que pour

*administratie. Die contacten hernemen nu langzaam na de lockdown.*

*De DGHI heeft ook regelmatige contacten met de substituut-procureur des Konings die zich met de huisjesmelkers en de discriminatie bezighoudt. De inspectie licht het parket in over alle dossiers.*

*De huisjesmelkers dragen bij tot een zwarte economie in het gewest en dus is het moeilijk in te schatten hoeveel onleefbare woningen er precies zijn. Je kunt immers niet elke individuele woning in het gewest controleren.*

*Een studie van het Observatorium van de Huurprijzen uit 2017 geeft aan dat 3% van de ondervraagde huurders de toestand van zijn woning zeer slecht noemt en 7% slecht. In maart zou er een nieuwe enquête worden uitgevoerd, maar door de coronacrisis is die uitgesteld tot november.*

*In 2019 ontving de DGHI 526 klachten. Ze deed 1.147 huisbezoeken, waarvan 32 op eigen initiatief. Als de inspecteur problemen vaststelt, kan hij onmiddellijk verbieden om de woning te verhuren of kan hij de eigenaar in gebreke stellen.*

*Als de woning dan niet opgekalefaterd is tegen een bepaalde termijn, volgt het verbod alsnog. De inspecteur kan ook een boete uitschrijven van 2.000 tot 25.000 euro per woning.*

*In 2019 waren er 333 ingebrekestellingen. 165 keer werd een verbod om te verhuren onmiddellijk opgelegd omdat de woning een te groot risico betekende voor de gezondheid en de veiligheid van de bewoners. In 148 gevallen volgde een verbod na de termijn van de ingebrekestelling. 152 woningen werden na die termijn goedgekeurd en 176 woningen konden na een eerder verbod opnieuw op de markt gebracht worden.*

*Van de klachten uit 2019 hadden er 65 betrekking op een openbare woning. De beslissingen van de DGHI waar openbare verhuurders bij betrokken waren, zijn als volgt verdeeld: 62 ingebrekestellingen, 8 onmiddellijke verboden, 29 verboden na de termijn, 32 goedkeuringen na de termijn en 15 woningen die na een verbod opnieuw verhuurd mochten worden.*

le locataire qui veut s'assurer de la sécurité du logement loué.

La DIRL n'est pas favorable à l'idée de confier cette mission à des opérateurs externes, qu'il faudrait agréer, contrôler, voire parfois sanctionner, ce qui suppose une somme de travail quasi équivalente au fait de contrôler elle-même les logements.

S'agissant des partenariats entre la DIRL et les communes, ceux-ci sont adaptés en fonction des besoins et des ressources propres à chaque commune. La DIRL soutient les communes dans l'exercice de leurs missions via un réseau de personnes de contact, compétentes en matière de lutte contre l'insalubrité, au sein de chaque administration communale. Les contacts bilatéraux avec les communes ont été freinés par le confinement, mais reprendront dès que possible.

Concernant la politique pénale à l'égard des marchands de sommeil, il faut préciser que la DIRL entretient des contacts réguliers avec le substitut du procureur du Roi chargée des matières relatives aux marchands de sommeil et à la discrimination. La DIRL indique que ces contacts sont très bons et consistent le plus souvent à renseigner le parquet sur des dossiers en cours. Sachez que Mme Ben Hamou n'a pas rencontré la ministre de la justice sur ce thème précis, mais qu'elle n'exclut pas de le faire si cela peut permettre d'avancer dans les dossiers.

Pour ce qui est du nombre exact de logements insalubres à Bruxelles, dès lors que les marchands de sommeil agissent au mépris des règles urbanistiques et du Code bruxellois du logement, ils contribuent à entretenir une économie occulte. Cette situation échappe par définition à toute possibilité de recensement, à moins de visiter individuellement tous les logements loués sur le territoire de la Région.

L'indicateur dont nous disposons est donc l'Observatoire des loyers de 2017. Comme vous l'avez rappelé, cette étude montre que 3 % des locataires interrogés considèrent l'état général de leur logement comme très mauvais et 7 % comme mauvais. Une nouvelle enquête basée sur un échantillon de 5.000 personnes interrogées en porte-à-porte était en effet prévue en mars, mais a



*Voor de gezinnen die het slachtoffer worden van zo'n verbod, zijn er verschillende premies beschikbaar: een verhuistoelage van 867 euro, plus 10% per persoon ter laste en een huurtoelage van 168 euro, ook plus 10% per persoon ten laste en toegekend voor vijf jaar en hernieuwbaar. De sociale cel van de DGHI zorgt ook voor begeleiding bij het vinden van een nieuwe woning.*

*Het gewest kent ten slotte ook energie- en renovatiepremies toe aan de verhuurders, vooral aan diegenen die hun goed vertrouwen aan een sociaal verhuurkantoor (SVK).*

été reportée à novembre en raison de la crise sanitaire.

En ce qui concerne le bilan 2019, la DURL a reçu 526 plaintes et a effectué 1.147 visites dont 32 visites d'initiative. Si, lors d'une visite d'un logement, il est constaté que celui-ci n'est pas conforme, la DURL peut prononcer une interdiction immédiate à la location ou une mise en demeure de mettre le logement en conformité.

Si les travaux ne sont pas réalisés à l'issue du délai de mise en demeure, une interdiction à la location sera prononcée. En outre, une amende de 2.000 euros à 25.000 euros par logement peut être infligée.

En 2019, 333 mises en demeure ont sommé des bailleurs de remettre des logements en conformité.

L'année passée, la DURL a prononcé 165 interdictions immédiates motivées par le risque que présente le logement pour la santé et la sécurité des occupants et 148 interdictions à la location à l'échéance du délai de mise en demeure ; 152 logements ont été déclarés conformes à l'échéance du délai de mise en demeure et 176 attestations de contrôle de conformité ont été délivrées. En d'autres termes, 176 logements interdits à la location ont pu être remis sur le marché.

En outre, 65 plaintes introduites en 2019 concernaient des logements publics (sociétés immobilières de service public (SISP), agences immobilières sociales (AIS), communes, CPAS, Fonds du logement). Au cours de l'année 2019, la DURL a notifié les décisions suivantes à des bailleurs publics : 62 mises en demeure, 8 interdictions immédiates, 29 interdictions à la location à l'échéance du délai de mise en demeure, 32 déclarations de conformité à l'échéance du délai de mise en demeure et 15 délivrances d'attestations de contrôle de conformité.

En ce qui concerne les aides financières prévues pour les familles victimes d'une interdiction de location, plusieurs primes leur sont accessibles : une allocation de déménagement de 867 euros, majorée de 10 % par personne à charge, ainsi qu'une allocation loyer de 168 euros, également majorée de 10 % par personne à charge et accordée pour cinq ans renouvelables. Ces familles

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Extra middelen voor de DGHI zijn een belangrijke ambitie en het verheugt me dat de staatssecretaris er de hoogdringendheid van inziet. Ook de oprichting van een overlegplatform is hard nodig. Het succes ervan hangt af van de nauwe samenwerking met politie, gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige diensten en de burgerlijke stand.*

*U had het over de invoering van een huurvergunning en het vrijwillige aspect daarvan. We zouden nog verder kunnen gaan door ervoor te zorgen dat woningen waarvoor een nieuw huurcontract wordt afgesloten, beantwoorden aan de bewoonbaarheidsnormen.*

*Ook over het aantal transitwoningen zou er nauw overleg met de gemeenten en de OCMW's moeten komen. Zolang mensen vrezen dat ze geen ander onderkomen vinden, zullen ze aarzelen om een klacht in te dienen.*

*Tot slot wil ik erop hameren dat DéFI de strijd tegen onbewoonbaarheid en huisjesmelkerij essentieel vindt.*

**De heer Geoffroy Coomans de Brachène (MR)** (in het Frans).- *Van de 350.000 panden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zou 2% zich in een erbarmelijke toestand bevinden, dat zijn 7.000*

bénéficient également d'un accompagnement de relogement par la cellule sociale de la DIRL.

Enfin, pour conclure, je rappelle que la Région octroie certaines primes énergie et à la rénovation aux bailleurs, et en particulier à ceux qui confient leur bien à une agence immobilière sociale (AIS).

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Doter la DIRL de moyens constitue effectivement un enjeu essentiel et je suis heureuse de savoir que la secrétaire d'État partage l'urgence de cette ambition. De même, l'instauration d'une plate-forme de concertation est très importante. La mise en œuvre efficace du dispositif reposera sur une collaboration étroite avec les services de police, les services régionaux et communaux de l'urbanisme et les services de la population.

Vous avez répondu à la question de la mise en œuvre du permis de location. Vous avez également répondu en filigrane à la question de son caractère volontaire. Nous pourrions aller plus loin en ne réduisant pas ce permis à une base volontaire, mais en veillant à ce que les nouveaux baux et logements répondent aux normes de salubrité et d'habitabilité.

En ce qui concerne l'offre de logements de transit, j'en appelle également à une concertation très étroite avec les communes et les CPAS, qui sont des acteurs à même d'agir au plus près des situations personnelles. Il y aura forcément moins de plaintes et de signalements si les personnes craignent de se retrouver sans possibilité de relogement. Il est donc important de mener une concertation, en amont et en aval, avec les autorités communales.

Enfin, je voudrais insister sur le fait que, pour le groupe DéFI, le combat contre l'insalubrité des logements et les marchands de sommeil est primordial. Il touche à la dignité: celle des locataires, celle des bailleurs, mais aussi celle des pouvoirs publics. Ce n'est d'ailleurs pas pour rien que les agissements des marchands de sommeil sont érigés en infraction pénale.

**M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR)**.- Je vous propose un petit exercice de calcul. La Région de Bruxelles-Capitale compterait actuellement 350.000 logements. Parmi ceux-ci, 2 % seraient

*panden. U zegt dat de DGHI zich met 150 tot 200 woningen heeft beziggehouden. Ik hoop dat ze ook oog heeft voor de rest.*

*Bij die 2% woningen in een zeer slechte toestand tel ik ook nog de 2% woningen die bijna onbewoonbaar zijn. Tel daar nog de 8.000 woningen bij die momenteel illegaal verhuurd worden via Airbnb, en men komt aan 22.000 woningen die geschikt zouden kunnen worden gemaakt voor de markt van gezonde woningen. Hiermee zou de dramatische wooncrisis alleszins ten dele kunnen worden opgelost.*

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans).*- *We moeten inderdaad durven nadenken over dat segment van Airbnb-panden. Daar liggen mogelijkheden om een groter aantal panden in Brussel beschikbaar te stellen.*

*Zult u zich, wat de conformiteitsattesten betreft, laten inspireren door het Vlaamse voorbeeld? Het is immers veel moeilijker om een gezin een ongezonde woning te doen verlaten dan om te beletten dat het zich er vestigt.*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- *De staatssecretaris gaat er prat op dat er van alles gebeurt en dat er nog veel meer staat te gebeuren. Helaas horen we dat al twintig jaar, met andere woorden al ongeveer even lang als staatssecretaris Smet in functie is.*

*De cijfers die de heer Coomans de Brachène aanhaalt, lijken me beter aan te sluiten bij de realiteit dan die van de staatssecretaris. Ten gronde verandert er veel te weinig. Je hoeft maar door bepaalde straten te lopen om te zien hoeveel namen er naast sommige deuren hangen en te beseffen hoe groot het huisjesmelkersprobleem is.*

*Mijnheer Smet, uw mooie uitspraken zetten helaas geen zoden aan de dijk.*

*dans un grave état d'insalubrité, soit 7.000 logements. Or, vous indiquez que la DIRL s'est occupée de 150 à 250 logements. J'espère qu'elle a quand même un œil sur le reste.*

*Par ailleurs, au lieu de cibler les 2 % de logements dans un grave état d'insalubrité, il faudrait être plus global et viser les 4 % de logements qui sont soit gravement insalubres, soit proches de l'être. Il s'agirait alors de près de 14.000 logements. Si on y ajoute les 8.000 logements actuellement occupés illégalement par des locations via Airbnb, on arrive à 22.000 logements qui pourraient être remis sur le marché global du logement décent.*

*J'attire votre attention sur ce point, car j'y vois une véritable piste pour enfin résoudre, du moins en partie, cette dramatique crise du logement.*

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- *La déclaration de M. Coomans de Brachène sur Airbnb mériterait d'être approfondie. S'il était possible d'élargir ce champ de réflexion afin d'augmenter le nombre de logements à disposition, ce serait une excellente nouvelle.*

*S'agissant des certificats de conformité, envisagez-vous de vous inspirer de l'expérience flamande ? Une telle démarche serait intéressante, car il est beaucoup plus difficile d'extraire une famille d'un logement insalubre que de ne pas l'y laisser entrer.*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- *Cela fait vingt ans que M. le secrétaire d'État nous promet monts et merveilles !*

*Les chiffres présentés par M. Coomans de Brachène me semblent plus conformes à la réalité. Il suffit de se promener dans certaines rues et de voir la quantité de noms sur certaines sonnettes pour se rendre compte de l'ampleur du problème.*

*- L'incident est clos.*

- *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 steun voor de Community  
Land Trust Brussels".**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*-  
*Volgens de DéFI-fractie moet het beleid ter  
ondersteuning van de toegang tot eigendom een  
van de prioriteiten van de Brusselse  
Hoofdstedelijke Regering vormen.*

*Voor gezinnen met een bescheiden inkomen blijkt  
het moeilijk haalbaar om een huis of appartement  
te kopen in ons gewest. In 2019 bedroeg de  
mediaanprijs van een appartement in Brussel  
228.000 euro en die van een huis 417.000 euro.*

*De overheid moet dus maatregelen nemen om  
gezinnen met een laag of bescheiden inkomen te  
helpen, opdat ze een eigen woning zouden kunnen  
aanschaffen.*

*De opeenvolgende Brusselse regeringen hebben  
hiervoor al verschillende steunmaatregelen  
getroffen, zoals bijvoorbeeld het aanbieden van  
hypothecaire leningen tegen een lage rentevoet.  
Tegelijk subsidieert de Brusselse regering de  
sociale huisvestingsprojecten van Community Land  
Trust Brussel (CLTB).*

*In het kader van de Alliantie Wonen heeft CLTB de  
opdracht gekregen om 120 nieuwe sociale  
koopwoningen te realiseren. Op 1 januari 2020  
had CLTB al 61,7% van deze doelstelling  
verwezenlijkt.*

*In de gewestelijke beleidsverklaring (GBV) staat te  
lezen dat de regering "haar steun aan de projecten  
gedragen door het Community Land Trust Brussel  
[zal] verhogen met een erkenning als gewestelijke  
grondalliantie omkaderd met een beheers-*

**DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME  
JOËLLE MAISON**

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

**concernant "le soutien apporté au  
Community Land Trust Brussels".**

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Le groupe DéFI  
considère que la politique de soutien à l'accès à la  
propriété doit être l'une des grandes priorités du  
gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Acquérir une maison ou un appartement dans notre  
Région apparaît aujourd'hui comme un objectif  
difficilement atteignable pour les ménages  
disposant de revenus modestes. Les statistiques, qui  
ont fait polémique, révèlent qu'en 2019 le prix  
médian des appartements bruxellois s'élevait à  
228.000 euros, et celui des maisons mises en vente  
dans notre Région à 417.000 euros.

Dans ce contexte, il incombe aux pouvoirs publics  
d'adopter des mesures visant à aider les ménages  
percevant des revenus faibles ou modérés à accéder  
à la propriété de leur habitation.

Pour rappel, les gouvernements bruxellois  
successifs ont mis en place différents dispositifs de  
soutien à l'acquisitif social. Depuis vingt-cinq ans,  
la Région offre aux familles à revenus modestes la  
possibilité de contracter des emprunts  
hypothécaires à taux réduit auprès du Fonds du  
logement de la Région de Bruxelles-Capitale  
(FLRBC).

Parallèlement, le gouvernement bruxellois  
subventionne les projets de production de  
logements sociaux acquisitifs portés par l'alliance  
foncière régionale Community Land Trust  
Bruxelles (CLTB). Le CLTB a recours à des  
mécanismes qui dissocient la propriété du bâtiment  
et la propriété du foncier, permettant ainsi à des  
ménages à bas revenus d'acquérir un logement - les

*overeenkomst zodat het een mogelijke partner wordt in stadsvernieuwingsprogramma's".*

*Wat is de stand van zaken van de verschillende projecten voor sociale koopwoningen van CLTB?*

*Wat is het totaalbedrag van de subsidies die het gewest toekent aan CLTB?*

*Heeft de regering het besluit goedgekeurd met de erkenningsvoorwaarden van de community land trusts (CLT)? Wat zijn die voorwaarden?*

*Hoe staat het met de beheersovereenkomst tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en CLTB?*

*Heeft de regering reeds de mogelijkheid onderzocht om CLTB te erkennen als een mogelijke partner bij stadsvernieuwingsprogramma's?*

*In zijn memorandum in de context van de regionale verkiezingen pleitte CLTB ervoor dat de Brusselse regering ervoor zou zorgen dat hij het verlaagde tarief van 6% kan genieten. De btw is weliswaar een federale materie, maar het gewest beschikt over enige manoeuvreerruimte, aangezien het zou volstaan om een kleine wijziging aan te brengen aan de Brusselse Huisvestingscode. Meer bepaald moet in de definitie van 'gewestelijke grondalliantie' worden gepreciseerd dat het om een 'gewestelijke huisvestingsmaatschappij' gaat.*

*Heeft de regering de mogelijkheid van een btw-tarief van 6% onderzocht? Is ze van plan om de definitie van 'gewestelijke grondalliantie' in de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen?*

briques - indépendamment du foncier, qui reste la propriété des pouvoirs publics.

Dans le cadre de l'alliance habitat, le CLTB s'est vu confier la mission de produire 120 nouveaux logements sociaux acquisitifs. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le CLTB avait déjà atteint 61,7 % des objectifs. Nous pouvons saluer le travail et la qualité du travail accompli par le CLTB. Il est vrai qu'en termes quantitatifs, les résultats sont un peu moins bons que ceux des opérateurs plus traditionnels, tels que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), le Fonds du logement et citydev.brussels.

Dans la déclaration de politique régionale (DPR) pour la législature 2019-2024, il est prévu que "le gouvernement renforcera son soutien aux projets portés par le Community Land Trust Brussels en l'agrément en tant qu'alliance foncière régionale, en l'encadrant par un contrat de gestion et en le reconnaissant comme partenaire potentiel des programmes de rénovation urbaine."

Pourriez-vous faire le point sur l'état d'avancement des différents projets de production de logements sociaux acquisitifs actuellement développés par le CLTB ?

Quel est le montant global des subsides régionaux octroyés au CLTB ?

Le gouvernement régional a-t-il adopté l'arrêté fixant les conditions de reconnaissance et d'agrément des community land trusts (CLT) ? Quelles en sont les conditions ?

Où en est la procédure d'élaboration du contrat de gestion qui doit être conclu entre la Région de Bruxelles-Capitale et le CLTB, conformément à ce que prévoit la DPR ?

Le gouvernement régional a-t-il déjà étudié la possibilité de reconnaître le CLTB comme un partenaire potentiel des divers programmes de rénovation urbaine (contrat de quartier durable (CQD), contrat de rénovation urbaine (CRU), plan d'aménagement directeur (PAD), plan canal, etc.) et comme un acteur potentiel des charges d'urbanisme ?

Dans son mémorandum publié dans le contexte des élections régionales, le CLTB plaidait pour que le gouvernement bruxellois lui permette d'avoir accès au taux de TVA réduit de 6 %. Certes, la TVA est une matière fédérale mais la Région possède tout de même une marge de manœuvre puisqu'il lui suffirait d'apporter une légère modification au Code bruxellois du logement, en précisant dans la définition de "l'alliance foncière régionale" qu'il s'agit d'une "société de logement régionale". Cette modification lui permettrait d'appliquer un taux réduit de TVA.

Le gouvernement a-t-il examiné l'opportunité d'étendre le bénéfice du taux de TVA de 6 % aux projets portés par le CLTB ? Envisage-t-il de proposer un avant-projet d'ordonnance modifiant la définition de "l'alliance foncière régionale" dans le Code bruxellois du logement afin que le CLTB puisse enfin profiter de l'avantage fiscal sur la construction de logements neufs dans le cadre de la politique sociale du logement ?

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** *(in het Frans).*- *De kracht van Community Land Trust Brussel ligt volgens mij in het feit dat het een efficiënt wapen is in de strijd tegen de wooncrisis in de stad. Het systeem helpt gezinnen met te weinig middelen voor de privémarkt om toch een woonst te vinden.*

*Daarnaast is de Community bijzonder geschikt om de strijd te voeren tegen grond- en vastgoed-speculatie, iets waar Brussel zoals elke grootstad veel last van heeft. Dat soort speculatie is een probleem voor mensen die een huis zoeken, en daar moeten we iets aan doen.*

*Ik sluit me dus aan bij de vragen van mevrouw Maison. Werd er een studie uitgevoerd over de voor- en nadelen van het CLT-systeem? Is het een geschikt middel om gezinnen aan een woonst te helpen?*

*Andere middelen in die strijd zijn het Huisvestingsfonds en citydev.brussels, initiatieven die meer steun verdienen. Het CLT-systeem verdient zeker een prominente plaats in het huisvestingsbeleid.*

**M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Je voudrais insister sur deux éléments qui me semblent être les forces du mécanisme du community land trust (CLT). Premièrement, il s'agit d'un outil, si pas parfait, du moins performant pour lutter contre la crise d'accès au logement. Il permet de soutenir l'accès à la propriété pour des ménages qui n'ont pas les moyens d'y accéder sur le marché privé.

Deuxièmement, il est particulièrement intéressant pour lutter contre la pression foncière et la spéculation immobilière, qui touchent fortement les régions urbaines, et notre Région ne fait pas exception en la matière. Ces deux phénomènes empêchent l'acquisition de la propriété. Il convient dès lors d'agir également sur eux pour favoriser l'accès à la propriété.

Par conséquent, je me joins aux questions posées par Mme Maison, et j'y ajoute une proposition de réflexion dans la perspective de l'ordre des travaux et des auditions qui sont prévues. Une étude a-t-elle été menée de manière plus approfondie sur le mécanisme du CLT, ses avantages et ses éventuels biais, ainsi que sur l'opportunité d'y recourir dans l'ensemble des politiques de soutien à l'acquisition de la propriété par les ménages ?

**De heer Pascal Smet, staatssecretaris (in het Frans).**- *De Community Land Trust Brussel (CLTB) ontwikkelt betaalbare huisvestingsprojecten voor mensen met een bescheiden inkomen op terreinen die gemeenschappelijk bezit zijn. Naast de woningen werkt de CLTB met bewoners en organisaties aan een rechtvaardige en inclusieve stad. Eigenlijk is het een sociale projectontwikkelaar die een nieuw en duurzaam antwoord biedt op de woningnood. De regering heeft dus volkomen terecht haar steun uitgesproken.*

*Op 1 januari 2020 waren er al 49 CLT-woningen opgeleverd:*

- 9 in het Mariemont-Écluse-project;
- 7 in het Verheyden-Le Nid-project;
- 32 in het Vandenpeereboom-Arc-en-Ciel-project;
- 1 in het Ransfort-project.

*Daarnaast komen er nog 108 woningen in projecten die in diverse stadia verkeren:*

- 35 woningen in het Liedts-, het Calico- en het Onafhankelijkheid-project worden momenteel gebouwd;
- voor 15 woningen in het Transvaal-project is een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd;
- de aanbesteding voor 45 woningen in het Cuylits-, Tivoly- en Antwerpen-project loopt;
- er wordt onderhandeld over het Démosthène-project, waar 13 woningen komen.

*Op verzoek van de CLTB heeft de regering op 7 mei 2020 meerdere besluiten genomen om de subsidies beter te laten aansluiten op de reële vooruitgang*

Je pense notamment au Fonds du logement, à citydev.brussels, et à une généralisation ou à un soutien plus important de ces initiatives. Cela permettrait que le CLT ne soit plus seulement marginal dans la politique du logement en Région bruxelloise.

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- Le Community Land Trust Bruxelles (CLTB) développe des projets de logement perpétuellement abordables à Bruxelles pour des personnes à revenus limités, sur des terrains possédés en commun. Au-delà de ces logements, le CLTB coconstruit, avec les habitants et les associations de terrain, une ville juste et inclusive. Il s'agit en effet d'un développeur immobilier social offrant une réponse innovante et durable à la crise du logement. Il est donc tout à fait justifié que le gouvernement ait exprimé son soutien au CLTB dans sa déclaration de politique générale commune.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, 49 logements CLT étaient déjà réceptionnés et répartis comme suit :

- neuf logements pour le projet Mariemont-L'Écluse ;
- sept logements pour le projet Verheyden-Le Nid ;
- 32 logements pour le projet Vandenpeereboom-Arc-en-ciel ;
- un logement pour le projet Ransfort.

En plus de ces logements déjà réceptionnés, huit projets concernant 108 logements connaissent divers stades d'avancement :

- le chantier est en cours pour trois projets, Liedts, Calico et Indépendance, totalisant 35 logements ;
- le projet Transvaal, totalisant quinze logements, a obtenu son permis d'urbanisme ;
- le marché d'auteur de projet est en cours d'attribution pour Cuylits, Tivoli et Anvers, qui totalisent 45 logements ;

*van de projecten. Met uitzondering van het laatste worden ze nog in de loop van deze regeerperiode opgeleverd.*

*De CLTB ontvangt een jaarlijkse werkingssubsidie. In 2020 gaat het om 340.000 euro.*

*Voorts zijn er investeringssubsidies voor elk project. Het bedrag varieert van project tot project, maar de gewestelijke subsidie bedraagt gemiddeld 31% van het budget.*

*Tot nu toe heeft het Brussels Gewest alles bij elkaar bijna 11,5 miljoen euro investeringssubsidie toegekend aan de CLTB. De subsidies voor de recentste projecten bedroegen 2 miljoen euro voor Onafhankelijkheid, 735.000 euro voor Cuylits en zo'n 2 miljoen euro voor Tivoli. In 2020 is er 2 miljoen euro beschikbaar voor investeringssubsidies. Naast die klassieke subsidies heeft de regering specifieke werkings- en investeringssubsidies toegekend voor het Calico-project.*

*Voor werkings- en investeringsstudies is in overleg met de CLTB een nieuwe berekeningswijze vastgelegd. De regering keurde op 16 juli het besluit daarover in eerste lezing goed. Het ontwerp van besluit bepaalt dat de werkingssubsidies bestaan uit een basisbedrag van 225.000 euro, eventueel verhoogd met een aanvullend bedrag dat wordt berekend op basis van een gedetailleerde voorlopige begroting volgens de doelstellingen in het beheerscontract.*

*De investeringssubsidies worden vastgelegd op 50% van het maximaal subsidieerbare bedrag, dat neerkomt op 2.200 euro per vierkante meter brutooppervlakte tussen de muren. Als de totale kostprijs lager uitvalt dan het maximaal subsidieerbare bedrag, bedraagt de subsidie 50% van de totale prijs, wat in dat geval neerkomt op hooguit 1.100 euro per vierkante meter.*

*Uit simulaties van de administratie blijkt dat de investeringssubsidies ten opzichte van de vorige ronde met 12% zijn gestegen. De verhoging van de subsidies moet de CLTB helpen om de aanbestedingskosten te dragen.*

*De regering heeft op 16 juli een ontwerp van besluit tot organisatie, erkenning en financiering van de gewestelijke grondallianties goedgekeurd.*

- les négociations sont en cours pour le projet Démosthène, totalisant treize logements.

À la demande du CLTB, le gouvernement a pris, le 7 mai 2020, plusieurs arrêtés modificatifs afin de mieux adapter le calendrier des subsides à l'avancement réel de ces projets. À l'exception du dernier, prévu pour la fin de 2024, tous devraient être achevés au cours de la présente législature.

Les subsides régionaux octroyés au CLTB sont de plusieurs types. D'une part, l'asbl Community Land Trust Bruxelles reçoit une subvention de fonctionnement annuelle qui s'élève à 340.000 euros en 2020.

D'autre part, des subventions d'investissement sont versées pour chaque projet à la fondation d'utilité publique CLTB. Le montant varie d'un projet à l'autre, mais la subvention régionale octroyée correspond en moyenne à 31 % du budget prévu pour le projet.

À ce jour, la Région bruxelloise a octroyé un total de près de 11,5 millions d'euros de subventions d'investissement au CLTB.

Pour donner un ordre de grandeur, les subventions octroyées pour les derniers projets du CLTB étaient les suivantes : 2 millions d'euros pour le projet Indépendance, 735.000 euros pour le projet Abbé Cuylits et quelque 2 millions d'euros pour le projet Tivoli. En 2020, un budget de 2 millions d'euros est prévu en subventions d'investissement.

Outre ces subventions classiques, la Région a octroyé des subventions spécifiques de fonctionnement et d'investissement dans le cadre du projet Calico.

Pour le montant des subventions de fonctionnement et d'investissement, un nouveau mode de calcul a été défini en concertation avec le CLTB. Il sera fixé par l'arrêté organisant les alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement, approuvé en première lecture par le gouvernement le 16 juillet dernier. Le projet d'arrêté dispose que les subventions de fonctionnement se composeront d'un montant de base de 225.000 euros, éventuellement majoré d'un montant complémentaire. Ce dernier serait calculé sur la base d'un budget prévisionnel détaillé et en



*De gewestelijke Adviesraad voor Huisvesting (ARH) zal de kwestie morgen bespreken en advies uitbrengen. Om een vergunning te krijgen moet de Community Land Trust aan een aantal voorwaarden voldoen inzake organisatie en werking, maar ook op het gebied van financiële solvabiliteit en technische capaciteit.*

*Verder zijn er klassieke voorwaarden die gelden voor elke land trust: de bedrijfszetel moet in het Brussels Gewest liggen, de bestuurders moeten over hun volle burgerlijke en politieke rechten beschikken en de trust moet ontwerpcontracten of andere juridische instrumenten hebben die nodig zijn om de opdracht te kunnen uitvoeren.*

*Er werd ook gestipuleerd dat minstens één derde van de bestuurders inwoners of kandidaat-kopers moeten zijn en dat één derde van de leden door de regering wordt aangeduid.*

*Wanneer een CLT voor de eerste keer een vergunning vraagt, zal het zijn solvabiliteit moeten aantonen door middel van een bankgarantie, een geblokkeerde rekening of een waarborg van 2 miljoen euro.*

*Ook zal zo'n kandidaat-CLT over het personeel en de technische middelen moeten beschikken die vereist zijn om de opdracht te volbrengen. Minstens drie voltijdse equivalenten moeten in dienst zijn, met de volgende profielen: een gediplomeerd beheerder, een sociaal werker en iemand uit de bouwsector.*

*Een vergunning geldt voor zes jaar. Tussen de regering en de CLT wordt een beheerscontract van drie jaar afgesloten.*

*Dit alles kan vanzelfsprekend maar gebeuren nadat het regeringsbesluit definitief is goedgekeurd. Het juridisch proces loopt en zal zo snel mogelijk worden afgerond, rekening houdend met de adviezen van de CCL en van de Raad van State.*

*U vraagt me om de CLTB te erkennen als partner binnen de verschillende programma's van stadsvernieuwing. Dat is een bevoegdheid van de minister-president en van de staatssecretaris voor Huisvesting. Zij hebben me volgende gegevens verschaft.*

fonction des objectifs fixés dans le contrat de gestion.

Quant aux subventions d'investissement, leur montant sera fixé à 50 % du coût maximum subventionnable, qui est de 2.200 euros par mètre carré de surface brute entre les murs. Si le coût total de l'opération pour les parties du projet consacrées à la production de logements est inférieur au coût maximum subventionnable, la subvention s'élève à 50 % du coût total de l'opération. Le montant maximal final de la subvention serait donc de 1.100 euros par mètre carré.

Les simulations réalisées par l'administration évaluent la croissance de la subvention d'investissement à 12 % par rapport aux enveloppes précédentes. La majoration de la subvention vise à renforcer la capacité du CLTB à concrétiser ses projets et à permettre la prise en charge des frais de maîtrise d'ouvrage.

Votre deuxième question portait sur l'arrêté fixant les conditions de reconnaissance et d'agrément des CLT, et l'élaboration d'un contrat de gestion. Comme je viens de le dire, un projet d'arrêté organisant les alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement a été approuvé en première lecture par le gouvernement le 16 juillet dernier.

Il est soumis pour avis au Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL), qui abordera ce sujet demain. Pour bénéficier d'un agrément, le CLT devra remplir des conditions relatives à son organisation et son mode de fonctionnement, mais également présenter des garanties relatives à sa solidité financière et à sa capacité à assurer ses missions sur le plan technique.

La majorité des conditions à respecter sont des conditions classiques en lien direct avec les missions d'un CLT : avoir son siège d'exploitation dans la Région, justifier que ses administrateurs jouissent de tous leurs droits civils et politiques, disposer de projets de contrats ou d'autres instruments juridiques qu'il entend utiliser afin d'exercer sa mission.

Il est également prévu que le CLT doive compter parmi ses administrateurs au moins un tiers de

*De CLTB kan op basis van de huidige regelgeving al deelnemen aan stedelijke herwaardering-programma's. Zo kan de CLTB:*

*- in het kader van de duurzame wijkcontracten optreden als investeerder in de zin van de ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 2016;*

*- in het kader van de duurzame wijkcontracten en de stadsvernieuwingscontracten als gemachtigd begunstigde optreden voor participatieve en maatschappelijke activiteiten op grond van zijn statuut van vzw. Ik wijs er echter op dat de gemeenten projectvoorstellen doen die moeten aansluiten bij de doelstellingen voor de heropleving van wijken.*

*Wat uw laatste vraag over het btw-tarief betreft, is alleen de federale staat bevoegd om het toepassingsgebied van het verlaagde tarief te bepalen. Dat is vastgesteld in het koninklijk besluit nr. 20. Het ontwerp van besluit houdende organisatie van de gewestelijke grondallianties bepaalt in artikel 5 het volgende:*

*- de CLT's treden op in het kader van het sociale huisvestingsbeleid van het gewest;*

*- de CLT's worden beschouwd als gewestelijke huisvestingsmaatschappijen in de zin van koninklijk besluit nr. 20.*

*Bijgevolg zou een wijziging van de Brusselse Huisvestingscode niet nodig zijn. Door de verduidelijkingen in het ontwerp van besluit zouden de erkende CLT's veel vlotter in aanmerking moeten komen voor het verlaagde tarief.*

représentants des habitants ou de candidats acquéreurs et au moins un tiers de membres désignés par le gouvernement.

Par ailleurs, lors d'une première demande d'agrément, un candidat CLT devra être en mesure d'attester d'une solidité financière sous la forme d'une garantie bancaire, d'un compte bloqué ou d'un cautionnement d'un montant de deux millions d'euros.

Le candidat CLT devra également posséder les moyens humains et techniques nécessaires pour remplir sa mission. Cette condition suppose l'engagement d'un minimum de trois équivalents temps plein (ETP) présentant les profils suivants : un gestionnaire diplômé, un travailleur social et un professionnel du bâtiment.

L'agrément sera accordé pour une période de six ans. Un contrat de gestion de trois ans sera conclu entre le gouvernement et le CLT agréé.

La demande d'agrément et l'établissement d'un contrat de gestion ne peuvent bien sûr avoir lieu qu'après l'approbation définitive de l'arrêté du gouvernement. Le processus juridique est dès lors en cours et sera achevé dès que possible, en tenant compte des futurs avis du CCL et du Conseil d'État.

Quant à votre question sur la possibilité de reconnaître le CLTB comme un partenaire potentiel des divers programmes de rénovation urbaine et comme un acteur potentiel des charges d'urbanisme, celle-ci relève de la compétence du ministre-président et de ma collègue, qui m'ont transmis les informations qui suivent.

Le CLTB peut déjà, sur la base des textes réglementaires actuels de revitalisation urbaine, participer à des programmes de revitalisation urbaine. En effet, le CLTB peut :

- dans le cadre des contrats de quartiers durables, être un investisseur au sens de l'ordonnance de revitalisation urbaine de 2016 pour mettre en œuvre une opération "investisseur". Il y a déjà eu plusieurs dossiers montés de la sorte dans différentes communes bénéficiant d'un contrat de quartier durable ;

- dans le cadre des contrats de quartiers durables et des contrats de rénovation urbaine, le CLTB peut

déjà être bénéficiaire délégué pour les actions participatives et sociétales, vu son statut d'asbl. Il est déjà arrivé qu'il soit subsidié pour une action de ce volet, comme un soutien au montage d'une CLT. Nous rappelons néanmoins que c'est la commune qui propose un projet de programme, et que celui-ci doit être en lien avec les données et les priorités du diagnostic établi pour le quartier à revitaliser.

Concernant votre dernière question sur le taux de TVA, comme vous le savez, seul l'État fédéral est compétent pour définir le champ d'application du taux réduit de TVA, ce qu'il fait dans l'arrêté royal TVA n° 20, intitulé "Logement dans le cadre de la politique sociale". Le projet d'arrêté organisant les alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement prévoit, en son article 5, que :

- les CLT agissent dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région ;

- les CLT sont considérés comme des sociétés régionales du logement au sens de l'arrêté royal TVA n° 20.

Par conséquent, une modification du Code bruxellois du logement ne serait pas nécessaire. Les précisions prévues dans le projet d'arrêté devraient faciliter grandement l'accès au taux réduit pour les CLT agréés, car il répond à toutes les objections que formule généralement l'administration fiscale fédérale.

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ik hoor alleen maar goed nieuws. De regering heeft goed gewerkt. De eerste projecten zullen wellicht nog tijdens deze legislatuur voltooid worden. Bovendien is het positief dat de CLT's binnenkort als gewestelijke huisvestingsmaatschappij kunnen worden erkend, waardoor ze in aanmerking komen voor lagere tarieven.*

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Je serai aussi brève dans ma réplique que le secrétaire d'État a été exhaustif dans les réponses qu'il a apportées au nom de Mme Ben Hamou et en son nom.

Il n'y a finalement que des bonnes nouvelles dans ces réponses : le gouvernement a bien avancé sur les questions de reconnaissance et d'agrément, les projets entamés seront probablement achevés sous cette législature et, enfin, de belles perspectives s'ouvrent pour leur reconnaissance en tant que sociétés de logement régionales, ce qui leur permettra d'accéder à des taux réduits.

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- *Dit systeem biedt veel voordelen, maar wordt nog*

**M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)**.- Je tiens à insister sur la nécessité, selon moi, de transformer cette initiative très marginale en un dispositif qui soit

*te weinig gebruikt. Het verdient meer bekendheid en ondersteuning.*

*Ik blijf aandringen op een ontmoeting met de CLT's om te luisteren naar hun behoeften en te bekijken hoe we het systeem verder kunnen ontwikkelen. Wij zouden hen bijvoorbeeld bij het stadsvernieuwing-beleid kunnen betrekken. Dit is een uitgelezen kans om het huidige model te veranderen.*

*- Het incident is gesloten.*

#### **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 hervorming van de berekeningswijze van de huurprijzen bij de openbare vastgoedmaatschappijen".**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*- Elk jaar neemt het sociaal deficit van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) toe. Door de verarming van de huurders moeten de middelen voor de gewestelijke solidariteitstoelage (GST) jaarlijks worden opgetrokken. In de initiële begroting 2020 werd 32,3 miljoen euro voor de GST ingeschreven, of 6,4% van het totale budget voor het huisvestingsbeleid.

*Aangezien heel wat sociale huurders in Brussel een inkomen uit werk hebben, dreigt de situatie van de OVM's nog slechter te worden. Heel wat huurders hebben door de crisis hun job verloren of zullen die nog verliezen en zien zich genoodzaakt een herziening van hun huur te vragen.*

*De financiële gezondheid van de OVM's wordt alsmat kwetsbaarder. De OVM's pleiten daarom*

plus connu, plus soutenu et plus utilisé, compte tenu des avantages qu'il présente.

Je maintiens l'importance de pouvoir, au sein de cette commission, rencontrer les community land trusts (CLT) et d'entendre leurs besoins afin de développer davantage ce mécanisme à la fois dans les projets qui leur sont déjà confiés aujourd'hui et dans les projets qui pourraient leur être assignés demain. Ils pourraient ainsi jouer un rôle dans le cadre de la rénovation urbaine, des contrats de quartiers, mais aussi de toute une série d'initiatives parfois plus privées qui sont basées sur ce modèle et qui gagneraient à être mieux connues et, pourquoi pas, soutenues. Profitons de cette opportunité pour changer le paradigme actuel.

*- 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 "la réforme du mode de calcul des loyers au sein des sociétés immobilières de service public".**

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- D'année en année, les déficits sociaux des sociétés immobilières de service public (SISP) se creusent en raison de la paupérisation de leurs locataires. Par conséquent, les moyens consacrés à l'allocation régionale de solidarité (ARS) augmentent sensiblement d'exercice budgétaire en exercice budgétaire. Dans le budget initial de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'année 2020, l'ARS s'élevait à 32,3 millions d'euros, soit 6,4 % de l'enveloppe globale allouée à la politique du logement.

Dans la mesure où une part importante des locataires sociaux bruxellois dépend des revenus du travail, la situation des SISP risque de se détériorer davantage encore. En effet, de nombreux locataires ont déjà perdu ou pourraient perdre leur emploi du fait de la crise économique actuelle. Face à cette baisse structurelle de leurs revenus, ils n'auraient

*al jaren voor een hervorming van de berekeningswijze van de sociale huurprijzen.*

*In 2018 richtte minister Céline Fremault een werkgroep op met vier leden van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en zes vertegenwoordigers van de OVM's om een nieuwe berekeningsmethode uit te werken.*

*De hervorming moest op drie grote principes berusten:*

*- een sociale huurprijs, die rekening houdt met de financiële draagkracht van de huurders;*

*- een rechtvaardige huurprijs, die rekening houdt met de kenmerken van de woning;*

*- een transparante huurprijs, zodat de huurders gemakkelijk begrijpen hoe de huurprijs wordt berekend.*

*Bovendien moest de nieuwe berekeningsmethode het financiële evenwicht van de OVM's waarborgen.*

*Toen ik de staatssecretaris in oktober interpelleerde, antwoordde zij dat de werkgroep aanbevelingen had geformuleerd en een nieuwe berekeningswijze en referentietabel van de sociale huurprijzen had voorgesteld.*

*Die nieuwe berekeningswijze zou bestaan uit een basishuur, het woonforfait genoemd, dat de waarde van de woning op de woningmarkt weerspiegelt, zonder evenwel rekening te houden met de locatie van de woning. De reële huurprijs zou worden berekend door het woonforfait te vermenigvuldigen met een inkomenscoëfficiënt. De minimale huurprijs zou overeenkomen met 20% van het leefloon, de maximale huurprijs met de reële waarde van de woning op de huurmarkt zonder rekening te houden met de locatie.*

*Tijdens het parlementaire debat in oktober preciseerde de staatssecretaris dat een aantal parameters nog moesten worden aangepast om er zeker van te zijn dat het woonforfait de reële huurwaarde weerspiegelt.*

alors d'autre alternative que de solliciter une révision de leur loyer.

La santé financière des SISP étant de plus en plus fragile, les responsables du secteur du logement social plaident depuis quelques années pour que le gouvernement régional entreprenne une réforme de la méthode de calcul des loyers sociaux.

En 2018, Mme Céline Fremault avait décidé de constituer un groupe de travail. Composé de quatre membres de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et de six représentants des SISP, il avait pour mission de réfléchir à une réforme en profondeur du mode de calcul des loyers des logements sociaux.

Cette réforme devait s'articuler autour de trois grands principes :

- un loyer social, qui tienne compte des capacités contributives des locataires ;

- un loyer juste, qui prenne en considération les caractéristiques propres du logement ;

- un loyer transparent, afin que le locataire puisse aisément comprendre la façon dont son loyer est calculé.

En outre, le nouveau mode de calcul des loyers devait permettre de garantir l'équilibre financier des SISP.

Lorsque j'avais interrogé la secrétaire d'État en octobre dernier, elle m'avait donné une série d'informations, notamment le fait que le groupe de travail avait formulé plusieurs recommandations à l'intention du gouvernement régional et qu'il avait élaboré une proposition de réforme du mode de calcul ainsi qu'une nouvelle grille de référence des loyers pour le logement social.

Cette nouvelle méthode consisterait à déterminer, dans un premier temps, un loyer de base baptisé "forfait logement" qui aurait vocation à refléter la valeur du logement sur le marché locatif sans toutefois tenir compte de la localisation du bien. Le loyer réel devrait ensuite être calculé en multipliant le "forfait logement" par un coefficient de revenus.

*De OVM's drongen er van hun kant op aan dat de hervorming in geen geval tot een daling van hun huurinkomsten zou leiden.*

*Kunt u ons meer informatie geven over de voortgang van de hervorming van de berekeningswijze van de sociale huurprijzen en over de manier waarop het woonforfait wordt vastgesteld?*

*Welke parameters stelt de werkgroep voor om ervoor te zorgen dat de basishuur de reële waarde van de woning op de huurmarkt weerspiegelt? Hoe zal de inkomenscoëfficiënt in de nieuwe methode worden berekend? Zal die anders zijn dan vandaag?*

*Welke gevolgen zal de nieuwe berekeningswijze hebben voor de sociale huurders? Kan de hervorming leiden tot een aanzienlijke stijging van de sociale huurprijzen?*

*Welke gevolgen zal de hervorming hebben op de financiële gezondheid van de OVM's?*

*Heeft de regering al een tijdschema vastgesteld voor de goedkeuring en de uitvoering van de nieuwe berekeningsmethode?*

Le loyer minimum équivaldrait à 20 % du revenu d'intégration sociale (RIS).

Le loyer maximum, quant à lui, correspondrait à la valeur réelle du logement sur le marché locatif en faisant toutefois abstraction de la localisation.

Lors du débat parlementaire tenu en octobre 2019, la secrétaire d'État avait néanmoins précisé qu'il conviendrait encore d'adapter certains paramètres du calcul, et en particulier la fixation du "forfait logement", afin de s'assurer que ce dernier reflète la valeur locative réelle eu égard aux caractéristiques propres du logement.

Pour leur part, les dirigeants des différentes sociétés immobilières de service public (SISP) avaient insisté sur le fait que la réforme du mode de calcul des loyers des habitations sociales ne devrait, en aucun cas, entraîner une baisse de leurs recettes locatives.

Pourriez-vous faire le point sur l'état d'avancement de la réforme de la méthode de calcul des loyers employée dans le secteur du logement social ? Pourriez-vous nous fournir des précisions complémentaires à propos du nouveau mode de calcul des loyers élaboré par le groupe de travail, et plus particulièrement à propos de la façon dont le forfait logement serait déterminé ?

Quels paramètres le groupe de travail propose-t-il de prendre en considération pour pouvoir établir un loyer de base reflétant la valeur réelle du logement sur le marché locatif, compte tenu des caractéristiques propres du bien ? Pourriez-vous également nous décrire la manière dont le coefficient de revenus serait calculé dans le cadre de cette nouvelle méthode ? Ce coefficient de revenus différerait-il de celui actuellement utilisé ?

Si la nouvelle méthode de calcul des loyers proposée par le groupe de travail était mise en place, quel impact aurait-elle pour les locataires sociaux ? Une telle réforme du mode de calcul pourrait-elle conduire à une hausse sensible des loyers pratiqués par les SISP ?

Êtes-vous désormais en mesure de nous fournir une estimation de l'impact que la réforme du calcul des loyers des logements sociaux pourrait avoir sur la santé financière des SISP ?

**De heer Pascal Smet, staatssecretaris** (in het Frans).- *De hervorming van de berekeningswijze van de huurprijzen die toegepast wordt door de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) is niet opgenomen in het regeerakkoord.*

*In 2019 zijn de OVM's en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) het volgende overeengekomen: elke maatregel die raakt aan de financiering moet minstens het financieel evenwicht garanderen en een mechanisme bevatten om het gewest financieel te compenseren op een objectieve basis. Een vermindering van de financiering van de sociale huisvesting staat dus niet op de agenda.*

*Om de huuropbrengst in elke OVM te behouden, is in de meeste OVM's een verhoging nodig van de huurprijzen. Ruim een derde van de sociale huurders heeft echter een inkomen dat onder het leefloon ligt. Een verhoging van de huurprijzen zou dus ernstige sociale problemen kunnen veroorzaken.*

*Toch leiden bepaalde aanbevelingen voor de nieuwe berekeningswijze tot een verhoging. De volgende stappen in de berekening worden voorgesteld:*

*- eerste stap: invoering van een inkomenscoëfficiënt op basis van een vast percentage van het netto belastbaar maandinkomen. Momenteel is de huur begrensd op 20, 22 of 24% van het gezinsinkomen en is dat de laatste stap in de berekening;*

*- tweede stap: vermindering van een bedrag van 20 euro per persoon ten laste;*

*- derde stap: bepaling van een forfaitair bedrag op basis van de waarde van de woning op de privéhuurmarkt;*

*- vierde stap: bepaling van een maximumprijs op basis van diezelfde waarde;*

Le gouvernement régional a-t-il déjà fixé un calendrier pour l'adoption et la mise en œuvre de la réforme de la méthode de calcul des loyers employée dans le secteur du logement social ?

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- Je tiens tout d'abord à rappeler que la réforme du mode de calcul des loyers appliqué par les SISP ne fait pas partie de l'accord de majorité.

Dans la foulée du groupe de travail qui s'est réuni aux mois de mai et juin 2019, les SISP et la SLRB se sont accordées sur le principe suivant : toute mesure touchant au financement doit viser au minimum le maintien de l'équilibre financier actuel et prévisionnel et impliquer un mécanisme de compensation financière de la Région à répartir sur une base objective.

Nous adhérons bien entendu à ce principe. En effet, un définancement du secteur du logement social n'est clairement pas à l'ordre du jour. Dès lors, si nous voulons respecter ce préalable légitime des SISP et maintenir le niveau actuel des recettes locatives dans chacune d'entre elles, cela induirait de facto une hausse des loyers dans la plupart des SISP.

Pour garantir le maintien des recettes locatives dans chaque SISP, il faudrait aligner à la hausse les loyers moyens plus faibles sur les loyers moyens plus élevés. Or, lors des analyses des effets de ces nouveaux loyers sur les locataires sociaux, il est apparu que plus d'un tiers des locataires disposent d'un revenu inférieur au RIS. L'impact d'une augmentation de loyer sur la frange des habitants économiquement les plus fragiles serait donc socialement dangereux.

Néanmoins, certaines recommandations du groupe de travail liées à la méthode de calcul impliquent une augmentation des loyers. Voici les étapes de calcul proposées :

- première étape : instauration d'un coefficient de revenu sur la base d'un pourcentage fixe du revenu mensuel net imposable, selon une fourchette à déterminer. Actuellement, le loyer est plafonné à 20, 22 ou 24 % du revenu du ménage et constitue l'étape finale du mode de calcul du loyer ;

*- vijfde stap: bepaling van een minimumhuurprijs, namelijk 20% van het leefloon;*

*- zesde stap: toeslag voor een bovenmatige woning, in de vorm van een forfaitair bedrag vanaf de tweede slaapkamer.*

*In het voorstel van de werkgroep is het concept basishuurprijs verdwenen en wordt het niet vervangen door een woningforfait. De basishuurprijs wordt nu gebruikt in de berekening van de reële huurprijs en de gewestelijke solidariteitstoelage (GST). Hij is gebaseerd op de kostprijs van een woning, vermeerderd met 1,8% voor de beheerkosten.*

*De werkgroep stelt dus voor zich te baseren op de waarde van de woning op de privémarkt voor het berekenen van de huurprijs, terwijl de gewestelijke compensatie gebaseerd wordt op de inkomsten en uitgaven van de OVM's. Dat de huurprijs en de compensatie op een verschillende basis berekend worden, kan grote gevolgen hebben voor de financiering van de sector en het financiële evenwicht van de OVM's.*

*Voor de basishuurprijs, die we beter referentiehuurprijs kunnen noemen, heeft de werkgroep geen precieze parameters vastgelegd. Voor diegenen die nu een lage basishuurprijs hebben (wegens een oudere woning of een woning in slechte staat) zal de huur allicht stijgen.*

*Dat is een politieke keuze. Uiteraard stijgt ook de GST. Immers, als de regering de sector minder financiert, dan zouden ofwel de sociale huurders dat moeten opvangen, ofwel de OVM's, die dan geen sociale woningen meer kunnen creëren of renoveren.*

*De sociale huisvesting is niet bedoeld om rendabel te zijn: het is een reddingsboei voor huurders die niet op de privéhuurmarkt terecht kunnen, omdat de huurprijzen er te hoog zijn. In het Brussels Gewest worden de armen steeds armer, terwijl de lonen stagneren en de woonkosten exploderen door speculatie op de vastgoedmarkt.*

- deuxième étape : déduction d'un montant de 20 euros par personne à charge ;

- troisième étape : définition d'un forfait "logement" calculé à partir de la valeur du logement sur le marché locatif privé ;

- quatrième étape : définition d'un loyer maximum sur la base de la valeur du logement sur le marché locatif privé ;

- cinquième étape : définition d'un loyer minimum fixé à 20 % du RIS ;

- sixième étape : complément pour logement suradapté sous la forme d'un forfait fixe à partir de la deuxième chambre.

Dans la proposition du groupe de travail, le concept de loyer de base n'est pas maintenu et n'est pas non plus remplacé par un forfait logement. Le loyer de base est actuellement utilisé dans le calcul du loyer réel et de l'allocation régionale de solidarité (ARS). Il s'appuie sur le coût d'un logement, majoré de 1,80 % pour les coûts de gestion.

Le groupe de travail proposait de s'appuyer sur la valeur du logement dans le secteur privé pour le calcul de loyer, tandis que la compensation régionale serait basée sur les recettes et coûts de la SISF. Cette précision a son importance. En effet, calculer un loyer et une compensation régionale sur la base de facteurs différents peut avoir des effets non négligeables sur le financement du secteur et l'équilibre financier des SISF.

Concernant les critères du loyer de base, qu'il convient de renommer et que j'appellerai donc loyer de référence, le groupe de travail n'a pas établi de grille précise de paramètres. Ainsi, cette nouvelle méthode impliquerait une augmentation des loyers pour une partie des locataires, principalement pour ceux bénéficiant actuellement d'un loyer de base faible, et donc d'un logement plus ancien ou en plus mauvais état.

Nous sommes là face à un choix politique. Il va de soi que l'ARS augmente. Or, si le gouvernement décidait de réduire son financement du logement social, le coût devrait être supporté soit par les locataires sociaux, qui représentent la frange la plus précarisée de la population, soit par les SISF, qui



**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ik zal die informatie rustig bestuderen.*

*Ondertussen begrijp ik dat met het voorstel van de werkgroep geen rekening wordt gehouden, aangezien dit een huurverhoging zou betekenen voor heel wat huurders, onder wie een zeer kwetsbare groep.*

*Het is niet de bedoeling dat de sociale huurmarkt winstgevend is. Het moet wel de bedoeling zijn om elke situatie grondig te bekijken en ervoor te zorgen dat de situatie van de openbare vastgoedmaatschappijen niet hopeloos deficitair wordt. De gewestelijke solidariteitsbijdrage moet op een aanvaardbaar niveau blijven. Ze maakt nu al meer dan 6% uit van het totale huisvestingsbudget.*

*Ik veronderstel dat we over deze kwestie nog van gedachten zullen kunnen wisselen.*

*- 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,**

ne pourraient plus gérer, rénover ou créer du logement social.

Mme Ben Hamou pense donc que le débat sur l'ARS est biaisé à la source. Le logement social n'a pas vocation à être rentable : il est la bouée de sauvetage de ceux qui ne peuvent se loger sur le marché privé en raison des loyers trop élevés. En Région bruxelloise, la dualisation est de plus en plus criante : la population précarisée s'appauvrit, les salaires stagnent et la spéculation immobilière fait exploser le coût du logement.

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Beaucoup d'informations, notamment chiffrées, ont été fournies quant au mode de calcul. Je vais les relire à tête reposée afin de les intégrer.

Pour le reste, j'entends que les conclusions du groupe de travail ne sont a priori pas retenues, car elles impliqueraient une hausse du loyer pour un bon nombre de locataires, dont les plus précarisés. Il n'entre certainement pas dans nos intentions d'aggraver encore leur situation financière.

L'objet de ma question n'est pas davantage de prétendre que le logement social doit être rentable. L'objectif est évidemment d'aller au plus près de chaque situation et de ne pas creuser le déficit des SISF tout en essayant de maintenir l'allocation régionale de solidarité à un niveau admissible, sachant qu'elle est déjà à plus de 6 % de l'enveloppe globale du logement.

Il faudra donc mener une réflexion collective à cet égard. J'imagine que nous aurons encore l'occasion d'évoquer cette question au sein de cette commission.

*- 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,**

**betreffende "de problematiek van de CO-vergiftiging".**

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Koolstofmonoxide (CO) is een giftig, uiterst gevaarlijk en onzichtbaar gas, dat ontstaat bij een slechte verbranding, wanneer er te weinig zuurstof in de kamer aanwezig is of wanneer een toestel niet goed onderhouden is. CO kan enkel ontstaan bij toestellen die werken met een vlam, zoals een verwarmingstoestel op gas, hout, kolen, stookolie of petroleum. Gezondheidsklachten als hoofdpijn, duizeligheid of misselijkheid duiken vaak te laat op en worden niet meteen gelinkt aan een CO-vergiftiging.

In Vlaanderen maakt koolstofmonoxide elk jaar meer dan vijfhonderd slachtoffers die in het ziekenhuis opgenomen moeten worden. Het Agentschap Wonen Vlaanderen stelt in meer dan 10% van zijn controles een ernstig risico op CO-vergiftiging vast. Het is het vaakst vastgestelde gebrek in woningen. Bovendien is het ernstig genoeg om woningen ongeschikt te verklaren.

In november 2019 startte de bevoegde Vlaamse minister Diependaele een bewustmakingscampagne tegen CO-vergiftiging. Elke vergiftiging is er immers een te veel. Burgers krijgen op deze manier informatie over maatregelen die de blootstelling aan CO helpen voorkomen, zoals een tijdige controle en onderhoud van verwarmingstoestellen, boilers en schoorstenen. Met een checklist en een informatiefolder, gepubliceerd op de website van de Vlaamse overheid, kunnen Vlamingen zelf nagaan of ze een risico lopen op CO-vergiftiging.

Hoeveel slachtoffers vallen er jaarlijks in het Brussels Gewest? Ik vermoed dat dat er heel wat zijn. De nieuwswebsite Bruzz maakt immers vaak melding van dergelijke gevallen.

Wat doet uw administratie om zulke situaties te voorkomen? Voert ze, zoals in Vlaanderen, bewustmakingscampagnes rond CO-vergiftiging? Worden er checklists ter beschikking gesteld van de bevolking?

**concernant "la problématique de l'intoxication au CO".**

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (*en néerlandais*):-

*En Flandre, le monoxyde de carbone cause chaque année plus de 500 hospitalisations. Plus de 10 % des contrôles effectués par l'agence flamande du logement (Agentschap Wonen Vlaanderen) révèlent un risque grave d'intoxication. C'est le danger le plus souvent constaté dans les logements, qui peut même le faire qualifier d'insalubre.*

*En novembre 2019, le ministre flamand compétent M. Diependaele a lancé une campagne de sensibilisation des citoyens aux moyens de prévenir une exposition au CO. Une liste de contrôle et un dépliant publiés sur le site web de l'autorité flamande permettent également aux habitants de la Région de vérifier eux-mêmes s'ils courent un risque.*

*Combien de victimes le CO fait-il chaque année à Bruxelles ? Que fait votre administration pour sensibiliser la population et l'aider à prévenir une intoxication ?*

*Bruxelles Logement joue un rôle important. Effectue-t-elle des contrôles des installations ?*

*Dans quelle mesure y a-t-il une collaboration avec les CPAS, les communes et Sibelga ?*

*Des détecteurs de CO sont-ils placés systématiquement dans les logements loués ? Si non, pourquoi ?*

*Existe-t-il un soutien financier pour le remplacement des anciennes chaudières et le contrôle des installations à risque ? Si oui, combien de primes ont-elles été sollicitées à cet effet en 2018 et 2019 ?*

Ook Brussel Huisvesting speelt een belangrijke rol. Controleert het woningen op potentieel gevaarlijke installaties?

In welke mate wordt er samengewerkt met de OCMW's, de gemeenten en Sibelga?

Worden er in huurwoningen systematisch CO-melders geplaatst? Indien niet, wat is daar de reden voor?

Bestaat er financiële ondersteuning voor het vervangen van oude verwarmingsketels en het nakijken van installaties die een risico op vergiftiging met zich meebrengen? Zo ja, hoeveel premies werden er daarvoor in 2018 en 2019 aangevraagd?

**De heer Pascal Smet, staatssecretaris.-** Koolstofmonoxidevergiftiging is een belangrijke problematiek, zeker wanneer het gaat over woningen die niet beantwoorden aan de normen en er zich gevaarlijke situaties voordoen.

In 2019 voerde de brandweer 78 interventies uit.

De personen die klacht indienen bij de huisvestingsinspectie, lijken zich bewust te zijn van het gevaar, aangezien een kwart van de ingediende klachten gaat over een gevaarlijke gasinstallatie.

In 2019 vertoonde 13% van de door de gewestelijke inspectie bezochte woningen gebreken in verband met de veiligheid van de gasinstallaties, waardoor er zowel risico is op gaslekken als op vergiftiging. Dat is de op één na meest vastgestelde soort van defect, na het gevaar van de elektrische installaties.

Wanneer de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) een ingebrekestelling uitvaardigt om de woning aan de normen aan te passen, wordt de kopie van de ingebrekestelling met vermelding van de gebreken en de uit te voeren werken verzonden naar de burgemeester van de gemeente waar de woning gelegen is.

Wanneer er een huurverbod wordt opgelegd, wordt dat eveneens aan de burgemeester en het OCMW meegedeeld, met vermelding van de gebreken en de

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État (en néerlandais).** - *En 2019, les pompiers ont effectué 78 interventions. Par ailleurs, les personnes qui portent plainte auprès des services d'inspection semblent conscientes du danger, puisqu'un quart des plaintes déposées concernent une installation au gaz dangereuse.*

*En 2019, 13 % des habitations visitées par la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) présentaient des défaillances en matière de sécurité de l'installation de gaz, avec pour effet un risque de fuite ou d'intoxication. Après les installations électriques défectueuses, c'est le deuxième danger le plus fréquemment constaté.*

*Lorsque la DIRL envoie une mise en demeure de mise en conformité, elle transmet au bourgmestre une copie du courrier, qui fait mention des manquements et des travaux à réaliser. Une interdiction de mise en location est également transmise au bourgmestre et au CPAS, avec les mêmes mentions.*

*Au besoin, la DIRL peut demander à Sibelga de placer des scellés sur l'appareil ou sur la vanne d'arrivée du compteur.*

*La DIRL a également une mission d'information des propriétaires et des locataires, notamment pour les encourager à remplacer les appareils anciens ou à risque. Bruxelles Logement accorde d'ailleurs des primes à cet effet. Le Centre*

werkzaamheden die nodig zijn om de woning aan de normen aan te passen.

Wanneer de DGHI gevaarlijke situaties vaststelt, vraagt zij aan Sibelga om het toestel of de toevoerkraan van de meter te verzegelen.

Naast de uitgevoerde controles verstrekt de DGHI informatie hieromtrent aan verhuurders en huurders, in het bijzonder om de vervanging van oude of risicovolle toestellen aan te moedigen. Leefmilieu Brussel kent overigens ook premies toe voor de vervanging van oude ketels. Het Belgisch Antigifcentrum, dat onder meer verantwoordelijk is voor de preventie van koolstofmonoxidevergiftiging, biedt uitgebreide informatie via een permanent bemande telefoonlijn, een uitgebreide website, een brochure, een videoclip en een checklist voor elke kamer in de woning. Brussel Huisvesting neemt actief deel aan de verspreiding van die preventie-instrumenten.

De plaatsing van een CO-detector maakt geen deel uit van de basisvereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, zoals beschreven in de uitvoeringsbesluiten van de Brusselse Huisvestingscode. Een CO-detector is immers een laattijdig preventiemiddel: het alarm gaat af wanneer het gas zich al begint te verspreiden. Op die manier kan vooral in krappe ruimtes het alarm afgaan op een moment waarop het slachtoffer het bewustzijn al heeft verloren. In tegenstelling tot rookmelders, die verplicht geplaatst moeten worden, zijn CO-detectoren complexer om te installeren en te onderhouden. Bovendien kan de detector een vals gevoel van veiligheid geven, wat ertoe kan leiden dat verhuurders en huurders de essentiële regels voor een goede installatie en onderhoud verwaarlozen.

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Mijn belangrijkste vraag, namelijk hoeveel slachtoffers er in Brussel zijn, hebt u niet beantwoord. Uit de cijfergegevens voor heel België blijkt dat CO-vergiftiging zo'n vijftig overlijdens per jaar veroorzaakt, meer dan elke andere vorm van vergiftiging. Voor Brussel heb ik echter geen cijfergegevens gevonden.

*antipoisons belge fournit des informations exhaustives par le biais d'une permanence téléphonique, d'un site très complet, d'une brochure, d'une vidéo et d'une liste de contrôle pour chaque pièce de la maison. Bruxelles Logement contribue activement à la diffusion de ces outils de prévention.*

*Comme indiqué dans le Code bruxellois du logement, le placement d'un détecteur de CO ne fait pas partie des prérequis en matière de sécurité, de santé et d'équipement. En effet, lorsque le détecteur s'active, le gaz a déjà commencé à se propager dans la pièce. Contrairement aux détecteurs de fumée, obligatoires, les détecteurs de CO sont compliqués à installer et à entretenir. Sans parler du faux sentiment de sécurité qu'ils induisent.*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Tout cela ne nous dit pas combien de victimes le monoxyde de carbone fait à Bruxelles. Il semblerait que l'intoxication au CO cause une cinquantaine de décès par an dans toute la Belgique, mais je n'ai pas trouvé de chiffres pour Bruxelles.*

**De heer Pascal Smet, staatssecretaris.**- Er waren 78 brandweerinterventies.

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- 78 brandweerinterventies, maar dat betekent niet dat er telkens dodelijke slachtoffers waren of dat er niet meer mensen in het ziekenhuis belanden. In Vlaanderen gaat het om 500 slachtoffers die in het ziekenhuis belanden, wat niet betekent dat het er in Brussel maar 78 zijn. 78 brandweerinterventies sluiten immers niet uit dat sommige slachtoffers op een andere manier in het ziekenhuis terecht komen.

Het lijkt me belangrijk dat u ons de juiste cijfergegevens bezorgt om de ernst van het probleem in te schatten en een vergelijking te maken met andere steden en gewesten.

Brussel telt een heleboel woningen met verouderde verwarmingsinstallaties. Het probleem zou in Brussel daardoor wel eens groter kunnen zijn dan in de andere gewesten, vandaar het belang van goede follow-up en een passend beleid. Uit uw antwoord leid ik af dat een meer proactieve aanpak op basis van de juiste gegevens zich opdringt.

U zegt dat de burgemeester een ingebrekestelling zal ontvangen, maar ook die vergt verdere follow-up. Dit garandeert immers niet dat de burgemeester of de gemeente de juiste maatregelen treft. Ook op dat vlak verwacht ik een meer proactieve houding van u.

*- Het incident is gesloten.*

#### **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ZOÉ GENOT**

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

**betreffende "het gebrek aan gegevens over het profiel van de Brusselse verhuurders".**

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Meermaals hebben we in deze commissie horen*

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État** *(en néerlandais).*- *Il y a eu 78 interventions des pompiers.*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- *Cela ne veut pas dire qu'il s'agissait chaque fois de décès ou que d'autres personnes ne se sont pas rendues à l'hôpital par un autre moyen. Il me paraît important de pouvoir nous faire une idée précise de l'ampleur du problème et de pouvoir comparer avec d'autres villes et Régions.*

*Vu le nombre d'installations vétustes à Bruxelles, le problème pourrait bien y être plus grave qu'ailleurs, d'où l'importance d'un suivi efficace et d'une politique adéquate.*

*La transmission de la mise en demeure au bourgmestre ne garantit pas non plus le suivi nécessaire.*

*Une démarche plus proactive s'impose, tant de la part de la Région que des communes.*

*- L'incident est clos.*

#### **QUESTION ORALE DE MME ZOÉ GENOT**

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

**concernant "le manque de données sur le profil des bailleurs bruxellois".**

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- *À plusieurs reprises, nous avons entendu dire dans cette commission que*

*zeggen dat tal van verhuurders eigenaar zijn van verschillende eigendommen, maar zonder gedegen studie, weet niemand daar iets over.*

*Het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad heeft als taak om om de twee jaar een armoederapport te publiceren. Het laatste rapport dateert van 2018 en wijdt een afdeling aan de onmogelijkheid voor veel Brusselaars om toegang te krijgen tot een degelijke woning. Daar valt ook te lezen dat er geen recente statistieken zijn over het profiel van de verhuurders.*

*Volgens het rapport is "informatie over de profielen van zowel de huurders als de verhuurders echter nodig om een aangepast beleid te voeren en om de gevolgen ervan te kunnen beoordelen".*

*Het rapport vermeldt ook het volgende: "Enkel een vrij oude studie boog zich echt over deze kwestie door gebruik te maken van de gegevens van het kadaster van 2002 bezorgd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie". Deze studie dateert van 2007 en de resultaten moeten met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Het aantal kleine verhuurders wordt in deze oude studie wellicht overschat.*

*Als we willen dat het gewest de toegang tot huisvesting tegen een betaalbare prijs garandeert, is het van essentieel belang dat we een goed zicht hebben op alle elementen betreffende de huurders, maar ook betreffende de eigenaars-verhuurders.*

*Hebt u kennisgenomen van dit armoederapport en bevestigt u het gebrek aan gegevens over het profiel van de verhuurders?*

*Waarom is sinds 2007 geen enkele studie hierover verricht? Wordt een nieuwe studie voorbereid? Zijn er redenen die zouden verklaren waarom een dergelijke studie in ons gewest niet nodig is?*

de nombreux bailleurs avaient plusieurs propriétés, mais faute d'une bonne étude, personne n'en sait rien.

L'Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale est chargé, depuis l'ordonnance du 20 juillet 2006 relative à l'élaboration du rapport sur l'état de la pauvreté, de publier tous les deux ans un rapport sur l'état de la pauvreté. Le dernier rapport date de 2018 et consacre une section à l'impossibilité d'accéder à un logement décent pour de nombreux Bruxellois. Cette section constate qu'il n'existe pas de statistiques à jour sur le profil des bailleurs.

Pourtant, comme le rapport le mentionne, "la connaissance des profils tant des locataires que des bailleurs est nécessaire afin de mener des politiques adaptées et de pouvoir en évaluer les conséquences".

Il indique ainsi que "seule une étude assez ancienne s'est véritablement penchée sur la question, en faisant usage des données du cadastre de 2002 fournies par l'administration générale de la documentation patrimoniale". Cette dernière étude date de 2007 et les résultats obtenus sont à interpréter avec prudence. En effet, selon le comptage choisi, le nombre des petits bailleurs est probablement surestimé dans cette ancienne étude.

Dans cette crise sanitaire, la question du profil des bailleurs est revenue plusieurs fois au sein de cette commission pour mieux comprendre les conséquences de la période sur le vécu des différents types de bailleurs. Au-delà de cette problématique, si nous voulons une Région qui garantit l'accès au logement à un coût raisonnable et abordable, il est primordial que nous ayons une bonne vision de l'ensemble des éléments concernant les locataires mais aussi les propriétaires-bailleurs.

Avez-vous pris connaissance de ce rapport sur la pauvreté et confirmez-vous le manque de données concernant le profil des bailleurs (nombre de biens loués, domiciliation des bailleurs, âge, profil socio-économique...)?

Savez-vous pourquoi aucune étude n'a été faite sur ce sujet depuis 2007? Une nouvelle étude sur le profil des bailleurs est-elle en préparation? Existe-t-il des raisons dont nous n'avons pas connaissance

**De heer Pascal Smet, staatssecretaris** (in het Frans).- *Uiteraard heeft de staatssecretaris kennisgenomen van het armoederapport. Ze vindt het ook belangrijk om een beter zicht te hebben op het profiel van de verhuurders, in het bijzonder met het oog op het conventioneringsbeleid dat in deze regeerperiode wordt toegepast.*

*Zoals u weet, voeren de verschillende administraties diverse studies over het huisvestingsbeleid. Door de krachten te bundelen en met de steun van de wetenschappers wenst staatssecretaris Ben Hamou, te komen tot een rationalisering van de onderzoeksactiviteiten.*

*Bovendien kunnen onderbelichte thema's, zoals het profiel van de verhuurders, beter onderzocht worden, als er samengewerkt wordt.*

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Ik kom hierop over enkele maanden terug. Tegenwoordig beschikt het gewest over de gegevens van de onroerende voorheffing. Dat kan nuttige inlichtingen opleveren.*

*- Het incident is gesloten.*

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

**AAN MEVROUW NAWAL BEN HAMOU,  
STAATSSECRETARIS VAN HET**

qui expliqueraient la non-nécessité d'une telle étude dans notre Région ?

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- La secrétaire d'État a pris connaissance de ce rapport et il est en effet important d'avoir une meilleure vue sur le profil des bailleurs dans la Région de Bruxelles-Capitale, notamment dans le cadre de la politique de conventionnement qui va être déployée au cours de cette législature.

Comme vous le savez, diverses études sont menées sur la politique du logement dans la Région : entre autres, l'Observatoire des loyers et l'Observatoire de la propriété résidentielle pour le compte de Bruxelles Logement, ainsi que l'Observatoire des permis logement et le monitoring des projets de logements publics du référent bruxellois du logement pour le compte de perspective.brussels.

En unissant les forces des différentes administrations et avec le soutien des scientifiques, ma collègue Mme Ben Hamou souhaite arriver à une rationalisation des différentes activités de recherche. De cette manière, elle entend assurer une meilleure complémentarité entre les différentes études.

En outre, les thèmes sous-étudiés - tels que le profil des bailleurs bruxellois - pourraient être effectivement mieux explorés dans le cadre d'une telle collaboration.

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Je reviendrai dans quelques mois afin de connaître les avancées dans ce dossier. Nous disposons désormais, au niveau régional, des données sur le précompte immobilier. Or, l'une des principales difficultés était l'accès aux données cadastrales fédérales. Je pense donc que ce dossier pourrait avancer et nous apporter des éléments d'information utiles.

*- L'incident est clos.*

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

**À MME NAWAL BEN HAMOU,  
SECRETAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION**

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK  
GEWEST, BEVOEGD VOOR  
HUISVESTING EN GELIJKE KANSEN,**

betreffende "het bijzondere geval van het einde van de lockdown en de stopzetting van de projecten voor dringende opvang tijdens de gezondheidscrisis".

**TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG  
VAN DE HEER MOHAMED  
OURIAGHLI,**

betreffende "het project ISSUE (Inclusion Sociale pour Sortir de l'Urgence Efficacement - sociale inschakeling om op een doeltreffende manier uit de noodopvang te geraken)".

**De voorzitter.-** Bij afwezigheid van de heer Mohamed Ouriaghli wordt de toegevoegde mondelinge vraag door de heer Martin Casier voorgelezen.

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).-** *Tijdens de lockdown hebben de media voortdurend gehamerd op het belang van thuis te blijven. De boodschap was duidelijk, maar of er gehoor aan werd gegeven, hing sterk af van de kwaliteit of zelfs het bestaan van een thuis.*

*Het Brussels Gewest telt meerdere duizenden daklozen of slecht behuisde mensen en hun aantal is in tien jaar tijd verdubbeld. De regering zoekt tijdens de lockdown samen met gemeenten en organisaties noodoplossingen in hotels, waardoor meer dan zeventienhonderd daklozen onderdak kregen en de verspreiding van het coronavirus werd ingedamd.*

*Tijdens de afbouw van de lockdown drong de vraag zich op wat er na die tijdelijke regeling moest gebeuren. Op 17 mei gaf minister Maron te kennen dat er extra middelen voor Housing First zijn om te voorkomen dat mensen opnieuw op straat belanden.*

*Organisaties dringen aan op een structurelere aanpak door de instrumenten voor begeleiding en follow-up te versterken. Ze zijn van mening dat mensen alleen maar uit de dakloosheid raken als ze*

**DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE  
DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES  
CHANCES,**

concernant "le cas particulier du déconfinement et de la fin des projets d'accueil d'urgence mis en place pendant la crise sanitaire".

**QUESTION ORALE JOINTE DE  
M. MOHAMED OURIAGHLI,**

concernant "le projet ISSUE (Inclusion sociale pour sortir de l'urgence efficacement)".

**M. le président.-** En l'absence de M. Mohamed Ouriaghli, la question orale jointe sera lue par M. Martin Casier.

**M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).-** Durant le confinement, les divers canaux médiatiques ont martelé avec régularité la consigne "Prenez soin de vous et des autres, restez chez vous !". Consigne simple, mais dont la mise en œuvre est évidemment conditionnée fortement à la qualité de son "chez-soi", voire, dans des cas malheureusement trop nombreux, l'existence même d'un "chez-soi".

Or, on sait que la Région bruxelloise compte plusieurs milliers de personnes sans abri ou en situation de mal-logement et que ce nombre a doublé en une décennie, comme le démontre le dernier recensement de Bruss'help de novembre 2018.

Le gouvernement, conscient que les sans-abri ne pouvaient être oubliés durant cette crise sanitaire, a organisé, en partenariat avec les communes et des associations de terrain, des solutions temporaires d'hébergement d'urgence dans des hôtels pour loger les personnes en situation de grande précarité. Ces mesures ont permis de loger plus de 700 sans-abri et de fait, de les protéger et de limiter la propagation du virus.



*aanspraak kunnen maken op duurzame huisvesting met gepaste psychosociale begeleiding.*

*Er is een groter gebrek aan zulke initiatieven dan aan Housing First-plaatsen. Zijn de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) van plan om op korte termijn een steentje bij te dragen aan de opvang van de doelgroep in kwestie?*

*Hoe vaak wijken OVM's af van de chronologische wachtlijst om zulke mensen te helpen? Bent u van plan om de organisaties te steunen bij het zoeken naar oplossingen?*

Néanmoins, en plein déconfinement - ma question orale date du mois de juin -, la question de l'avenir de ces situations temporaires et des occupants de ces hôtels se pose très clairement. Le monde associatif se mobilise pour que toutes ces personnes ne se retrouvent pas, du jour au lendemain, renvoyées brutalement à la rue, sans aucune autre solution plus durable. Et le monde politique n'ignore pas l'enjeu, le ministre Maron ayant précisé dans un article de presse du 17 mai que ce n'est pas un objectif du tout de renvoyer des personnes à la rue. Dans ce cadre, un budget supplémentaire pour les dispositifs Housing First a été prévu.

Plus largement, les acteurs de terrain demandent une approche plus structurelle basée sur le renforcement des dispositifs d'accompagnement et de suivi. Et il s'agit de souligner que la déclaration de politique régionale (DPR) plaide pour que la politique d'aide aux sans-abri soit plus structurelle, grâce à un renforcement considérable de la politique d'insertion et de la politique de sortie de rue, avec entre autres, une augmentation du financement des dispositifs Housing First.

Ces dispositifs considèrent que le préalable à toute sortie du sans-abrisme et toute réinsertion dans la société doit passer par un accès durable au logement, avec un accompagnement psychosocial adapté. Ces dispositifs se font via des collaborations entre des associations assurant l'accompagnement psychosocial et des opérateurs immobiliers publics (communes, CPAS ou SISP) ou soutenus fortement par les pouvoirs publics, tels que les agences immobilières sociales (AIS).

Plus que les structures de soutien de type Housing First, les logements à destination de ce public particulièrement précarisé manquent. Concernant la situation particulière des personnes qui ont été hébergées dans les hôtels mis à disposition pendant la crise sanitaire, les opérateurs immobiliers publics entendent-ils contribuer à trouver des réponses à court terme ? Si oui, lesquelles ? Sinon, quels éléments peuvent-ils expliquer cette absence de réponse ?

Au sein des SISP, combien de dérogations à l'attribution par ordre chronologique sont-elles aujourd'hui disponibles pour répondre aux besoins spécifiques de ces personnes ? Entendez-vous, en

**De heer Martin Casier (PS)** (in het Frans).- *Het project Issue (Inclusion sociale pour sortir de l'urgence efficacement) bood dakloze personen en gezinnen een individuele woning aan als alternatief voor de traditionele noodopvang. De maatregel was geldig voor vijf maanden, van 31 januari tot 30 juni 2020.*

*De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) Comensia en Log'Iris stelden via een overeenkomst van tijdelijke bezetting respectievelijk twaalf en vijf woningen die op een renovatie wachten, ter beschikking van het project.*

*Het project streeft drie doelstellingen na:*

*- de uitweg uit de dakloosheid vergemakkelijken dankzij een intensieve coaching bij het zoeken van een woning;*

*- respijt, stabiliteit en een opening van de rechten bieden aan de personen die uitgesloten zijn van de klassieke noodopvang;*

*- integratie via huisvesting bevorderen via Housing First.*

*Vier ervaren daklozenverenigingen (Diogènes, Hoeksteen, SMES en 't Eilandje) hebben hun schouders onder dit project gezet.*

*De vzw 't Eilandje staat in voor de coaching, via tandems van maatschappelijk werkers en vastgoedexperten. De begunstigden worden eerst ondergebracht in een tijdelijke woning. Nadien krijgen ze een intensieve begeleiding om na de winterperiode een duurzame woning te vinden die aangepast is aan hun noden en hun inkomen. Deze maatregel is gericht op personen met een stabiel inkomen.*

*De vzw's Diogènes en Hoeksteen gaan op straat op zoek naar dakloze personen of gezinnen, met of zonder papieren, die elke hulp weigeren en niet naar de noodopvangcentra willen gaan, maar die nood hebben aan fysieke en geestelijke rust. Zodra er een vertrouwensband is gesmeed, worden de personen gehuisvest en geholpen om hun rechten*

*tant que secrétaire d'État chargée du logement, soutenir le secteur dans leur mobilisation à cet égard ?*

**M. Martin Casier (PS)**.- *Le projet dénommé "Issue - Inclusion sociale pour sortir de l'urgence efficacement" proposait à des personnes et familles sans abri une alternative à l'hébergement d'urgence traditionnel, via un logement individualisé limité dans le temps : cinq mois allant du 31 janvier au 30 juin 2020. Les SISP Comensia et Log'Iris ont mis respectivement, par le biais d'une convention d'occupation temporaire, douze et cinq logements en attente de rénovation à la disposition de ce projet.*

*Ce projet se donnait trois objectifs :*

*- favoriser la sortie du sans-abrisme, grâce à un coaching intensif en matière de recherche de logement ;*

*- fournir du répit, de la stabilité et des ouvertures de droits pour des personnes qui se trouvent en situation d'exclusion de l'hébergement d'urgence classique ;*

*- et permettre l'intégration ou la réintégration en logement de type Housing First.*

*Quatre associations expérimentées dans le domaine du sans-abrisme - Diogènes, Pierre d'Angle, Santé mentale et exclusion sociale (SMES) et L'Ilot - se partagent les différents axes de travail.*

*L'insertion par le logement via un coaching intensif se fait principalement via des tandems de facilitateurs logement (assistants sociaux et experts immobiliers) de l'asbl L'Ilot. La personne ou la famille est aidée dans l'installation et l'investissement du logement provisoire. Ensuite, le bénéficiaire est coaché et donc accompagné pour retrouver un logement durable après la période hivernale, adapté à ses besoins et à ses revenus. Le public visé ici dispose de revenus stables et souhaite retrouver un logement durable.*

*S'agissant de l'axe "répit, stabilité et ouverture des droits des sans-abri en rue", Diogènes et Pierre d'Angle vont à la rencontre des personnes ou familles sans abri, avec ou sans papiers, présentes en rue et qui sont en refus d'aide, de soins et*

*terug te vinden en opnieuw toegang te krijgen tot de gezondheidszorg.*

*Tot slot begeleiden Diogènes en SMES daklozen met problemen op het vlak van geestelijke gezondheid of verslaving door ze op te nemen in het project Housing First.*

*De verenigingen zetten in totaal 7,25 voltijdse equivalenten (VTE's) in voor het project. Daarnaast heeft Bruss'help gedurende zes maanden een VTE ter beschikking gesteld voor de coördinatie van het project.*

*Tien woningen, waarvan vijf in Anderlecht en vijf in Etterbeek, worden gebruikt voor het coachingproject, vier voor het respijtproject en drie voor Housing First.*

*Dit nieuwe project houdt een wijziging van paradigma in, want het streeft ernaar daklozen een uitweg te bieden. Veel partners werken hier samen, elk vanuit hun eigen expertise, maar het project valt of staat met het ter beschikking stellen van woningen aan de verenigingen. Daarom dank ik de twee OVM's die dat alvast hebben gedaan.*

*Nemen de andere OVM's deel aan gelijkaardige projecten? Welke feedback hebt u van de OVM's en de verenigingen gekregen over Issue? Welke gevolgen had en heeft de gezondheids crisis op het project?*

*Als de formule succesvol blijkt, zult u de OVM's dan ook vaker vragen om hun panden die op renovatie wachten, ter beschikking te stellen van gelijkaardige projecten?*

d'utiliser les centres d'hébergement d'urgence, mais qui ont besoin d'un repos physique et psychique. Une fois la relation de confiance établie, ces personnes sont logées et aidées en parallèle pour retrouver des droits et avoir accès aux soins de santé.

Enfin, le dernier axe est l'accès à un logement de transit en vue d'une (ré)intégration dans un logement de type Housing First. Diogènes et le SMES accompagnent ici étroitement les sans-abri particulièrement fragiles en raison notamment de problèmes de santé mentale et d'assuétudes. Il s'agit de les sortir de la rue par une première entrée dans le programme Housing First ou de leur donner une seconde chance.

En termes de moyens humains, un total de 7,25 équivalents temps plein (ETP) ont été prévus par les associations pour mener à bien ce projet. Un ETP a aussi été mis à disposition durant six mois par Bruss'help pour la coordination globale du projet.

Dix logements dont cinq à Anderlecht (au parc du Peterbos) et cinq à Etterbeek ont été dédiés à l'axe coaching, quatre pour le répit et trois pour la réintégration de type Housing First à Anderlecht.

Ce nouveau projet propose un changement de paradigme car il ambitionne d'offrir, comme son nom l'indique, une issue au sans-abrisme. Il repose sur un partenariat élargi, à la croisée d'expertises complémentaires, mais ne pourrait se concrétiser si des logements n'étaient mis à la disposition de ces associations. Je félicite donc les deux SISF qui jouent le jeu.

Ces SISF ont mis à disposition, de manière précaire et temporaire, des logements pour ce projet dédié aux sans-abri. D'autres SISF participent-elles à des projets similaires ?

Quels retours avez-vous reçus des SISF et des associations sur le déroulement du projet ? Quels sont et ont été les impacts de la crise du Covid-19 ?

Enfin, si cette première expérience s'avérait probante pour la réinsertion des sans-abri sur le marché locatif, imaginez-vous impliquer davantage les SISF dans la mise à disposition de leurs

**De heer Pascal Smet, staatssecretaris** (in het Frans).- *Om de crisis het hoofd te bieden hebben de openbare instellingen en de verenigingen heel wat inspanningen gedaan om daklozen op korte termijn een onderdak te bieden.*

*Het Brussels Gewest kampt met een gebrek aan beschikbare, direct bruikbare openbare woningen binnen de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). Dat beperkt de herhuisvestingsmogelijkheden voor de daklozen.*

*Staatssecretaris Ben Hamou legde hier eerder al uit waarom de OVM-panden die op renovatie wachten, niet zo eenvoudig ingezet kunnen worden. Toch heeft ze de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) de opdracht gegeven de beschikbare individuele en collectieve panden bij de OVM's te inventariseren. De panden die in aanmerking komen, volstaan echter niet om alle betrokkenen te herhuisvesten. Er lopen immers verschillende projecten in het kader van Housing First bij de OVM's.*

*De heer Ouriaghli verwees naar Etterbeek en Anderlecht, maar er lopen ook Issue-initiatieven in Elsene en Schaarbeek. De heer Maron en mevrouw Ben Hamou zijn op dezelfde manier te werk gegaan bij andere instellingen, met name de sociale verhuurkantoren (SVK's).*

*Voorts kreeg SoHoNet de opdracht om panden te zoeken op de privémarkt die zich lenen voor een tijdelijke gebruiksovereenkomst. Meer dan 88% van de woningen die in het kader van Housing First ter beschikking worden gesteld, zijn sociale woningen.*

*De feedback van de OVM's over de vermelde Housing First-projecten in de sociale huisvesting, is vrij positief. Ze benadrukken evenwel dat het belangrijk is dat de deelnemende instellingen werkelijk moeten zorgen voor een psychosociale begeleiding. Geen dak boven het hoofd hebben is immers slechts een van de problemen waarmee daklozen te kampen hebben.*

*Voor de toegang tot OVM-woningen zonder overeenkomst voor tijdelijke bewoning moeten de*

logements en attente de rénovation, pour d'éventuels futurs projets similaires ?

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- Vos questions permettent d'aborder les actions entreprises pour procéder au relogement de ce public. En effet, face à une telle crise, les opérateurs publics ont offert une réponse à court terme en permettant le relogement de ces personnes.

Il est d'abord essentiel de saluer l'action du secteur associatif et la collaboration fructueuse avec les structures publiques qui visent à héberger ces personnes et à démarrer un travail social individuel, dans la situation difficile que nous avons connue ces derniers mois.

La crise sanitaire, si elle a été difficile pour de nombreux Bruxellois, aurait été dramatique pour une partie de nos concitoyens si nous n'avions pas pris en urgence des dispositions fortes.

Concernant la situation particulière des personnes hébergées dans des hôtels pendant la crise et la contribution du logement social à leur sortie, comme vous le savez, le manque de logements publics disponibles et pouvant être directement occupés au sein des sociétés immobilières de service public (SISP) limite fortement notre capacité à reloger un public sans abri. Ma collègue Mme Ben Hamou avait déjà expliqué devant cette commission pourquoi les logements en attente de rénovation dans les SISP sont difficilement mobilisables, y compris à travers des outils tels que les occupations temporaires.

Quoi qu'il en soit, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) avait été chargée par ma collègue d'inventorier, auprès des SISP, les lieux individuels et collectifs disponibles et occupables. Ces espaces devaient être mobilisables, temporairement ou à moyen terme (6 à 24 mois), et dans un état suffisamment décent pour accueillir un public hébergé dans des hôtels ou dans des lieux médicalisés durant la crise du Covid-19.

Diverses conditions de mobilisation ont été définies, telles que les coûts d'aménagement et de mise en conformité de ces logements. Les pistes identifiées sont actuellement en cours de mise en œuvre. Elles ne permettront cependant pas de

*regels inzake de toewijzingsvolgorde van sociale woningen worden gevolgd.*

*Drie artikelen van het verhuurbesluit voorzien in afwijkingen voor daklozen.*

*Zopas is een werkgroep opgericht die zich zal buigen over tijdelijke bewoning en de integratie van daklozen in de sociale huisvesting.*

*Om tijdelijke bewoning te bevorderen moeten er nog een aantal obstakels, waaronder juridische, uit de weg worden geruimd. Zodra dat gebeurd is, wil staatssecretaris Ben Hamou ervoor zorgen dat woningen systematisch tijdelijk ter beschikking worden gesteld wanneer ze een tijdlang niet worden gebruikt wegens een renovatie.*

*In het kader van mijn bevoegdheden inzake stedenbouw draag ik bij aan het faciliteren van tijdelijke bewoning en modulaire woningen en ik hoop in de komende maanden daarvoor de nodige wetteksten te kunnen voorleggen.*

reloger l'ensemble des personnes identifiées. En effet, plusieurs projets Housing First sont actuellement menés au sein des SISP.

Dans sa question, M. Ouriaghli mentionne le projet Issue actuellement en cours à Etterbeek et à Anderlecht. Sachez que d'autres projets sont également menés à Ixelles et à Schaerbeek. M. Maron et Mme Ben Hamou ont travaillé de la même manière auprès d'autres opérateurs, notamment les agences immobilières sociales (AIS).

Une mission d'identification d'espaces sur le marché privé pouvant faire l'objet d'une convention d'occupation temporaire a également été confiée à SoHoNet, un réseau d'acteurs privés et associatifs.

Comme le montrait une étude de La Strada en 2019, le logement social représente plus de 88 % des logements mis à disposition dans le cadre de projets Housing First.

Concernant les projets de Housing First menés dans le logement social qui ont été évoqués plus tôt, le retour des SISP est assez positif. Elles insistent cependant sur la nécessité que les projets menés s'accompagnent d'un réel suivi social du public concerné par la structure signataire de la convention.

En effet, l'absence de logement n'est qu'une des difficultés auxquelles les sans-abri doivent faire face. Un suivi psychosocial est donc indispensable pour le succès de ce type de projet, notamment afin de garantir le vivre ensemble avec les locataires sociaux des logements voisins.

Concernant l'accès des personnes ressortant d'une situation de sans-abrisme – ce qui est la seule caractéristique commune à l'ensemble des personnes actuellement hébergées dans les hôtels – au sein des logements SISP en dehors d'une convention d'occupation précaire, il est nécessaire de respecter les règles de la liste d'attribution des logements sociaux.

Comme Mme Ben Hamou l'a déjà dit dans cette commission, le fait de quitter une situation de sans-abrisme est inclus dans le calcul des points menant à l'attribution d'un logement social. De plus, trois

articles de l'arrêté locatif prévoient des dérogations encadrées accessibles au public sans abri.

Concernant le soutien de ma collègue à la mobilisation du secteur à cet égard, en concertation avec les SISP et la SLRB, un groupe de travail chargé de réfléchir sur les occupations temporaires et sur l'insertion des personnes sans abri dans le logement social vient d'être mis sur pied. Cela ne passe pas strictement par des modifications réglementaires et cela concerne particulièrement le Housing First, et même d'autres projets.

Cependant, il subsiste encore de nombreux freins, notamment juridiques, qui nécessitent d'être évalués afin de favoriser les occupations temporaires. Une fois ces freins levés, ma collègue aimerait parvenir à ce qu'une mise à disposition temporaire soit prévue systématiquement avec des associations partenaires identifiées, dès que l'on est informé qu'un logement sera un temps inoccupé dans le cadre d'une rénovation.

Dans le cadre de mes compétences d'urbanisme, nous facilitons les occupations temporaires et les logements modulaires. Des textes légaux sur ces questions devraient voir le jour dans les prochains mois.

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Ook ik juich de inspanningen van de openbare instellingen en de verenigingen toe. Zij hebben het lot van kansarme mensen, voor wie de toestand nog verergerde door de gezondheids crisis, ter harte genomen.*

*De twee vragen werden samengevoegd omdat ze over hetzelfde doelpubliek gaan, maar de twee antwoorden zijn wel van verschillende orde.*

*Om op noodsituaties een antwoord te kunnen bieden moeten we een evenwicht zoeken tussen de gebruikelijke regels van de toewijzingsvolgorde en de afwijkingen.*

*Tijdelijke bewoning is ook ingewikkeld, eveneens voor de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). Dat dreigt de instellingen van de socialehuisvestingssector te ontmoedigen, terwijl die het al moeilijk hebben met de afwerking van de renovatiewerken. Het verheugt me dan ook dat een werkgroep zich hierover zal buigen en dat*

**M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Je tiens également à saluer les démarches entreprises tant par les pouvoirs publics que par les associations. Les uns comme les autres ont eu à cœur de trouver des solutions pour toutes ces personnes dont la précarité a encore été aggravée par la crise sanitaire. Aujourd'hui, le gouvernement, l'administration et les associations poursuivent leurs efforts et nous ne pouvons que nous en réjouir.

Les deux questions ont été jointes parce qu'elles ont pour enjeu un même type de public. Néanmoins, les réponses sont de deux ordres différents.

Il est clair que des dérogations à l'ordre chronologique sont nécessaires, mais il conviendrait de réfléchir afin de trouver un équilibre entre ces deux modes d'attribution pour répondre à des situations d'urgence. Nous aurons l'occasion de revenir sur le sujet.

*mevrouw Ben Hamou die mogelijkheid wil versterken om te beletten dat panden te lang leegstaan.*

*Mijnheer Smet, u bent bevoegd voor stedenbouw. Ik hoop dat er schot in het dossier komt, zowel wat de tijdelijke bewoning als wat de modulaire gebouwen betreft. Dat zijn nuttige hulpmiddelen om de huisvestingscrisis te bestrijden.*

**De heer Martin Casier (PS)** *(in het Frans).*- *Uit het antwoord van de staatssecretaris blijkt dat de regering vooruit wil. Het gaat om erg geïsoleerde en kwetsbare mensen. We moeten alles in het werk stellen om hen een waardiger leven te bieden.*

*- De incidenten zijn gesloten.*

Par ailleurs, on le sait, les occupations temporaires sont compliquées. Elles le sont aussi au niveau des SISF, pour toute une série de raisons qui ont tendance à décourager les acteurs du logement social qui sont déjà freinés dans la réalisation de leurs chantiers de rénovation. Je suis ravi qu'un groupe de travail ait été mis sur pied dans le but d'objectiver ces difficultés et je suis heureux d'entendre que Mme Ben Hamou envisage de renforcer cette possibilité pour empêcher les logements de rester vides trop longtemps.

L'urbanisme étant dans vos compétences, M. Smet, on espère que le dossier pourra avancer, tant sur les occupations temporaires que sur les bâtiments modulaires. Ces initiatives nous permettront de répondre aux défis que notre Région se doit de relever en matière de logement.

**M. Martin Casier (PS).**- Je remercie le secrétaire d'État pour ses réponses précises. Nous pouvons y lire la volonté explicite du gouvernement d'avancer sur ces questions. L'ensemble des ministres s'efforcent d'harmoniser au mieux leurs compétences pour faire sortir ces projets de terre. C'est essentiel et rassurant.

On ne le dira jamais assez, un tel sujet appelle un travail considérable ! Il concerne les personnes les plus isolées et les plus précarisées de notre Région. Toutes les avancées qui leur permettront de vivre plus décemment et plus dignement sont essentielles.

Je suis très heureux de la volonté qu'exprime le gouvernement à travers cette réponse.

*- Les incidents sont clos.*