



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

Commission du logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 11 FÉVRIER 2021**

—

SESSION 2020-2021

—

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 11 FEBRUARI 2021**

—

ZITTING 2020-2021

—

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. La traduction est un résumé.

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Direction des comptes rendus
Tél. : 02 549 68 02
E-mail : criv@parlement.brussels

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

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. De vertaling is een samenvatting.

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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

SOMMAIRE

Question orale de Mme Joëlle Maison 1

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

concernant "les observations formulées dans le 25ème cahier de la Cour des comptes au sujet du compte général du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'année 2019".

Demande d'explications de Mme Joëlle Maison 3

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 décision de la commune de Saint-Gilles de vendre 250 logements de sa régie foncière à la SISF "le Foyer du Sud"".

Discussion – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)

M. Pepijn Kennis (Agora)

M. Petya Obolensky (PTB)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de Mme Hilde Sabbe 13

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

INHOUD

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 1

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

betreffende "de opmerkingen in het 25ste Boek van het Rekenhof over de algemene rekening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het jaar 2019".

Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison 3

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

betreffende "de beslissing van de gemeente Sint-Gillis om 250 woningen van haar grondregie te verkopen aan de OVM "Zuiderhaard"".

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)

De heer Pepijn Kennis (Agora)

De heer Petya Obolensky (PTB)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van mevrouw Hilde Sabbe 13

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

concernant "les intermédiaires des réfugiés et des primo-arrivants sur le marché locatif privé".

Question orale de Mme Zoé Genot

15

à M. Sven Gatz, ministre du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des finances, du budget, de la fonction publique, de la promotion du multilinguisme et de l'image de Bruxelles,

et 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 nouveau dispositif d'identification des logements vides".

Question orale de Mme Joëlle Maison

20

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

concernant "l'évaluation du processus de fusion des sociétés immobilières de service public".

Question orale de Mme Céline Fremault

23

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 récent arrêt de la Cour de cassation relatif à la notion d'hérédité du bail social".

betreffende "de tussenmakelaars voor vluchtelingen en nieuwkomers op de private huurmarkt".

Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot

15

aan de heer Sven Gatz, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, de Promotie van Meertaligheid en van het Imago van Brussel,

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

betreffende "de nieuwe maatregelen om leegstaande woningen op te sporen".

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 evaluatie van het proces van fusering van de openbare vastgoedmaatschappijen".

Mondelinge vraag van mevrouw Céline Fremault

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

betreffende "het recente arrest van het Hof van Cassatie over het begrip van overerving van de sociale huurovereenkomst".

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW 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,

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

concernant "les observations formulées dans le 25ème cahier de la Cour des comptes au sujet du compte général du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'année 2019".

betreffende "de opmerkingen in het 25ste Boek van het Rekenhof over de algemene rekening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het jaar 2019".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- En décembre 2020, la Cour des comptes a transmis au parlement son 25e cahier annuel, dans lequel elle présente un rapport détaillé portant sur la certification des comptes généraux de la Région et des organismes pararé régionaux pour l'exercice budgétaire 2019. Elle y annonce qu'elle a émis une opinion avec réserve à propos du compte général du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC).

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- In zijn 25e Boek maakt het Rekenhof een voorbehoud bij de algemene rekening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dat voorbehoud hangt voornamelijk samen met het feit dat het Woningfonds in 2019 nog altijd geen algemene procedure had om zijn verplichtingen na te gaan en nog altijd niet over de juiste software beschikte. Het Woningfonds kon dus geen controle uitoefenen op zijn verbintenissen en schikkingen: dat is een overtreding van artikel 74 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006.

Ses réserves sont principalement justifiées par le fait qu'en 2019, le FLRBC n'avait pas encore mis en place une procédure générale de suivi de ses obligations et qu'il ne s'était toujours pas doté d'une application informatique lui permettant d'enregistrer et de suivre les engagements. Il n'a donc pas pu exercer un contrôle sur les engagements et les liquidations, méconnaissant ainsi le prescrit de l'article 74 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

Naast het ontbreken van een algemeen opvolgingssysteem en een reeks bijkomende opmerkingen over de algemene rekening, legt het Rekenhof in het bijzonder de vinger op twee onnauwkeurigheden in de algemene rekening van 2019.

La Cour des comptes relève en particulier deux inexactitudes dans le compte général 2019 du Fonds du logement, sur lesquelles je ne vais pas m'étendre, mais qui s'expliqueraient par l'absence d'un contrôle rigoureux des engagements et des liquidations.

Om te beginnen geeft het Woningfonds veel meer geld uit dan goedgekeurd in de begroting 2019, zowel bij het verstrekken van hypothecaire kredieten als bij huurtoelagen of het creëren van nieuwe woongelegenheden. Ook heeft het Woningfonds geen pogingen ondernomen om die uitgaven te laten sporen met de begroting. Een ander verwijt van het Rekenhof is dat het Woningfonds geen penningmeester of plaatsvervanger heeft aangesteld. Tot slot, werden verschillende openbare aanbestedingen geantidateerd.

Au-delà de la critique principale ayant trait à l'absence d'une procédure générale de suivi des engagements, la Cour des comptes émet une série d'observations complémentaires à propos du compte général du FLRBC pour l'année 2019. Ces observations sont de quatre ordres :

- tout d'abord, les dépenses effectuées par cet organisme ont largement dépassé les autorisations de dépenses de plusieurs programmes du budget 2019, au niveau de l'octroi des crédits hypothécaires, de l'aide locative ou encore de la production de nouveaux logements ;

- ensuite, il n'a pas pris soin de procéder à une réconciliation du résultat de la comptabilité générale avec le résultat budgétaire ;

- par ailleurs, la Cour des comptes reproche au Fonds du logement de n'avoir désigné ni comptable trésorier titulaire ni comptable trésorier suppléant ;

- enfin, pour plusieurs marchés publics conclus par le Fonds du logement en 2019, l'engagement comptable n'est intervenu qu'après la notification.

¹⁰⁹ Chacun sait que certaines remarques formulées par la Cour des comptes sont récurrentes, mais rappelons malgré tout que le Fonds du logement est soumis à deux régimes d'obligations comptables : celui qui s'applique aux entreprises privées et celui qui s'applique aux organismes publics. Cela rend sa tâche extrêmement compliquée. Que répondez-vous aux différentes observations formulées par la Cour des comptes au sujet du compte général du Fonds du logement pour 2019 ? Ses dirigeants contestent-ils le bien-fondé de certaines critiques ?

Comment expliquez-vous qu'un certain nombre d'erreurs et de manquements relevés par la Cour des comptes dans ses précédents cahiers (absence d'une procédure générale de suivi des obligations, absence d'une application informatique permettant d'enregistrer et de suivre les engagements, tendance du fonds à notifier l'approbation de certains marchés publics avant que ceux-ci aient fait l'objet d'un engagement comptable, méconnaissance des règles formelles relatives au plan comptable applicable aux organismes administratifs autonomes, etc.) se soient reproduits lors de l'établissement du compte général 2019 ?

Quelles mesures le gouvernement régional bruxellois a-t-il adoptées en vue d'éviter que les divers manquements observés dans le compte général 2019 du fonds ne soient à nouveau constatés à l'avenir ? Le Fonds du logement a-t-il élaboré une procédure générale de suivi de ses engagements juridiques ? S'est-il doté d'une application informatique lui permettant d'assurer l'enregistrement et le suivi de ses engagements ? Ses dirigeants ont-ils pris des initiatives complémentaires afin de s'assurer que le compte général puisse dorénavant respecter scrupuleusement l'ensemble des dispositions de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle (OOBCC) et de l'arrêté royal du 10 novembre 2009 ?

Lorsque je vous ai interrogée en février 2020 au sujet des remarques formulées par la Cour des comptes concernant le compte général 2018 du Fonds du logement, vous nous avez annoncé que cet organisme avait commandé un nouveau logiciel devant lui permettre de gérer de façon intégrée sa comptabilité générale et sa comptabilité budgétaire. Où en est le processus de mise en œuvre de ce logiciel de gestion intégrée ?

¹¹¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Le classement du Fonds du logement par l'Institut des comptes nationaux (ICN) dans le secteur des administrations publiques a pris effet à partir de 2015. La principale conséquence a été que le fonds a relevé, du jour au lendemain, du champ d'application de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables

Sommige van die opmerkingen van het Rekenhof komen herhaaldelijk terug, maar laten we niet vergeten dat het Woningfonds zowel onderworpen is aan de boekhoudkundige verplichtingen van privébedrijven als aan die van overheidsinstellingen. Dat compliceert de zaken enorm. Wat denkt u van de verschillende opmerkingen van het Rekenhof over de algemene rekening 2019 van het Woningfonds?

Hoe verklaart u dat bepaalde fouten en tekortkomingen, waarop het Rekenhof voordien al heeft gewezen, opnieuw opduiken in de algemene rekening voor het jaar 2019?

Hoe wil de Brusselse regering vermijden dat die fouten zich in de toekomst nog voordoen? Heeft het Woningfonds inmiddels een algemene opvolgingsprocedure uitgewerkt voor zijn wettelijke verplichtingen? Beschikt de dienst al over de juiste software? Zijn er maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat alle bepalingen van de OOBCC van 23 februari 2006 en het koninklijk besluit van 10 november 2009, voortaan nauwgezet worden nageleefd?

In februari 2020 stelde ik u vragen over de opmerkingen van het Rekenhof. Toen zei u dat het Woningfonds nieuwe software had besteld om zijn boekhouding beter te kunnen bijhouden. Is dat systeem al operationeel?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *In 2015 bracht het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) het Woningfonds onder bij de overheidsinstellingen. De grootste verandering was dat daardoor de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle (OOBCC) van*

au budget, à la comptabilité et au contrôle (OOBCC). Les effets sur le fonctionnement interne du fonds ne doivent pas être sous-estimés et l'adaptation à l'OOBCC est un processus de longue haleine.

La direction du Fonds du logement ne conteste pas les remarques de la Cour des comptes qui s'expliquent par le fait que le fonds est soumis à deux régimes d'obligations comptables : celui qui concerne les entreprises privées, depuis 2015, et celui qui concerne les organismes publics.

Le Fonds du logement suit un plan d'actions pour répondre aux différentes observations de la Cour des comptes. Ce plan est associé à la mise en œuvre d'un nouveau logiciel de gestion intégrée dont l'installation requiert un déploiement graduel et modulaire sur plusieurs années. En 2018, il a démarré par la comptabilité générale et analytique. En 2019, une deuxième partie du logiciel intégré a été installée pour les contrats d'achat, la comptabilité budgétaire des dépenses et des recettes, ainsi que la gestion du patrimoine immobilier. À la fin de l'année 2020, le module de gestion des projets a été mis en œuvre, ainsi que le processus de comptabilisation des engagements. L'interface avec la plate-forme Mercurius pour les factures électroniques sera finalisée en 2021, ce qui clôturera le projet.

La procédure de suivi des engagements a donc été modifiée à la fin de l'année 2020 afin de comptabiliser les engagements avant attribution pour les marchés soumis à une procédure de publication. Cette procédure sera généralisée pour tous les marchés publics en 2021.

113 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- L'obligation comptable mixte public-privé est une procédure lourde pour le Fonds du logement. Je suis satisfaite d'entendre que la quatrième phase du logiciel est actuellement mise en œuvre, car ce dernier nous permettra d'éviter des observations désagréables de la Cour des comptes. Je me réjouis que tout cela soit clôturé en 2021 avec Mercurius, que je ne connais pas encore mais dont nous parlerons sans aucun doute ultérieurement.

- *L'incident est clos.*

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

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

117 **concernant "la décision de la commune de Saint-Gilles de vendre 250 logements de sa régie foncière à la SISP "le Foyer du Sud"".**

119 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je reviens sur l'annonce faite en février 2020 selon laquelle la commune de Saint-Gilles proposait de vendre 250 logements de sa régie foncière à la société immobilière de service public (SISP) le Foyer du Sud.

toepassing werd op het Woningfonds. Dat had grote gevolgen voor de interne werking van het Woningfonds.

De directie van het Woningfonds weerlegt de opmerkingen van het Rekenhof niet.

Het Woningfonds volgt een actieplan om een antwoord te bieden op de verschillende opmerkingen van het Rekenhof. Dat plan hangt samen met de stapsgewijze en modulaire omschakeling naar een nieuw softwaresysteem. Die omschakeling neemt enkele jaren in beslag, te beginnen met de financiële en analytische boekhouding in 2018 en met als sluitstuk het platform Mercurius voor de elektronische facturatie in 2021.

Eind 2020 is het opvolgingssysteem aangepast: voortaan worden de verbintenissen in de boekhouding vastgelegd alvorens ze gegund worden. In 2021 wordt die procedure veralgemeend voor alle openbare aanbestedingen.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Dat het Woningfonds onderworpen is aan twee stelsels van boekhoudkundige verplichtingen, is zwaar. Het verheugt me dat de omschakeling naar de nieuwe software nu al in de vierde fase zit. Daardoor behoren de onaangename opmerkingen van het Rekenhof binnenkort tot het verleden. Mercurius ken ik nog niet, maar we zullen het er ongetwijfeld later nog over hebben.*

- *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 beslissing van de gemeente Sint-Gillis om 250 woningen van haar grondregie te verkopen aan de OVM "Zuiderhaard"".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *In februari 2020 kondigde de gemeente Sint-Gillis aan dat ze 250 woningen van haar grondregie wilde verkopen aan de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) Zuiderhaard.*

Lors de divers entretiens accordés à la presse écrite, l'échevine saint-gilloise chargée du logement, Mme Marcus, a affirmé que plusieurs arguments plaidaient en faveur de cette opération : premièrement, les loyers de la régie sont trop onéreux pour les ménages à bas revenus, puisqu'ils sont fixés sans référence aux revenus ; deuxièmement, le règlement d'attribution ne permet pas de proposer un logement lorsque son loyer dépasse de 40 % les revenus du ménage ; troisièmement, il n'y a pas suffisamment de logements sociaux disponibles auprès de la SISF le Foyer du Sud, qui ne peut développer de nouveaux projets, les réserves foncières sur le territoire de la commune de Saint-Gilles étant assez rares.

Dans un article publié le 3 décembre 2020 dans le journal La Dernière Heure, Mme Marcus a précisé qu'au cours des prochaines années, la régie entendait céder 250 logements à prix coûtant à raison de 50 unités par an et que la vente des premiers immeubles devrait déjà intervenir dans le courant de l'année 2021. Elle a également ajouté que grâce aux recettes engrangées dans le cadre de cette opération, la régie foncière pourrait acheter de petites maisons et des appartements sur le marché privé, dans le but d'élargir l'offre de logements moyens à loyers abordables et de préserver ainsi une certaine mixité sociale sur le territoire de la commune de Saint-Gilles et au sein de ses quartiers.

¹²¹ Lorsque je vous ai interrogée en mars 2020, vous nous avez indiqué que le gouvernement régional et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) étudiaient la faisabilité du projet. Vous sembliez considérer que ce type d'opération originale devait être encouragé, dans la mesure où il contribue à la socialisation du parc de logements moyens communaux.

Le 3 décembre 2020, deux quotidiens annonçaient que le gouvernement régional et la SLRB avaient récemment marqué leur accord de principe sur le projet d'acquisition par le Foyer du Sud de 250 logements appartenant à la régie foncière de Saint-Gilles.

Où en sont les négociations entre le collège des bourgmestre et échevins de Saint-Gilles et les dirigeants du Foyer du Sud ? Les parties concernées ont-elles déjà conclu les contrats de vente portant sur les 50 premiers logements dont la vente est prévue en 2021 ?

La SLRB participe-t-elle à ces opérations ? Si oui, à quel titre ?

La régie foncière de Saint-Gilles a-t-elle déjà identifié l'ensemble des habitations qu'elle souhaite céder au Foyer du Sud ? Dans l'affirmative, s'agit-il majoritairement de petits immeubles ou de grands ensembles ? La régie foncière de Saint-Gilles a-t-elle fourni des précisions quant à la qualité et à l'état général de ces biens ? En cas de vente, il convient en effet de savoir si ces 250 logements pourront être immédiatement remis en location par le Foyer du Sud moyennant d'éventuels petits travaux de rafraîchissement ou s'ils devront faire l'objet d'une rénovation lourde. La question est importante.

De betrokken schepen, mevrouw Marcus, gaf daarvoor verschillende argumenten:

- de huurprijzen van de grondregie zouden te hoog liggen voor veel gezinnen, omdat ze niet inkomensgerelateerd zijn;

- de grondregie mag een woning niet toewijzen als de huurprijs meer dan 40% van het gezinsinkomen bedraagt;

- Zuiderhaard heeft te weinig sociale woningen en er is in de gemeente geen ruimte voor nieuwe projecten.

In december 2020 verklaarde mevrouw Marcus in de pers dat de gemeente vanaf 2021 vijftig woningen per jaar tegen de kostprijs wilde verkopen. Met de opbrengst wil de grondregie kleine woningen en appartementen op de privémarkt aankopen om het aanbod aan betaalbare huurwoningen voor middeninkomens te verbeteren.

U leek dit soort initiatieven te willen aanmoedigen, omdat ze bijdragen tot het gebruik van woningen voor middeninkomens voor sociale doeleinden. Op 3 december 2020 schreef de pers dat de gewestregering en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) principiële akkoord gingen met de verkoop in kwestie.

Hoever staan de onderhandelingen tussen de gemeente en Zuiderhaard? Zijn de verkoopcontracten voor de eerste vijftig woningen al getekend?

Is de BGHM betrokken bij deze operatie? Zo ja, op welke manier?

Heeft de grondregie al bepaald welke woningen ze wil verkopen? Gaat het vooral om kleine gebouwen of grote gehelen? Hebt u informatie over de kwaliteit en de algemene toestand van de woningen? Kunnen ze onmiddellijk verhuurd worden of moeten ze eerst worden gerenoveerd?

123 Le Comité d'acquisition d'immeubles de la Région de Bruxelles-Capitale a-t-il fourni une estimation de la valeur des 250 logements concernés ? Le prix de vente des 50 premières habitations prévues pour 2021 a-t-il déjà été fixé ? Êtes-vous en mesure de nous fournir une estimation de l'enveloppe budgétaire globale que la SISP devra débloquer pour pouvoir acheter et, si nécessaire, rénover les 250 habitations ?

Quelle formule de financement devrait-elle être appliquée ? La SISP pourra-t-elle bénéficier de la formule de financement prévue par l'arrêté acquisition ? Le projet d'achat par le Foyer du Sud de ces 250 biens s'inscrit-il dans le cadre de la stratégie régionale d'acquisition-rénovation 2021 ? Dans l'affirmative, cette opération pourrait-elle être pour partie financée par des crédits budgétaires provenant de l'enveloppe de 20 millions d'euros dégagée par le gouvernement régional pour le déploiement de cette stratégie ?

Quelle solution sera-t-elle proposée aux locataires occupant actuellement les logements que la régie foncière communale envisage de vendre au Foyer du Sud ? La SISP leur permettra-t-elle de rester dans leur logement jusqu'au terme de leur bail, sans modifier le montant de leur loyer ? Ces ménages se verront-ils plutôt proposer un déménagement vers d'autres logements de la régie foncière saint-gilloise ?

Le plan d'urgence logement (PUL) prévoit la mise en place d'un dispositif visant à "socialiser" une partie des logements moyens et modérés appartenant aux communes, aux CPAS et à la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale. Pourquoi la SLRB, le Foyer du Sud et la commune de Saint-Gilles n'ont-ils pas recours à ce nouveau dispositif de socialisation des logements communaux dans le cas qui nous intéresse ? Pour quelles raisons privilégient-ils une formule paraissant a priori plus lourde ?

125 Pouvez-vous nous confirmer que la Ville de Bruxelles a fait part au gouvernement régional de sa volonté de vendre une partie des logements moyens de sa régie foncière à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ou à l'une des sociétés immobilières de service public (SISP) actives sur son territoire ? Dans l'affirmative, combien de logements appartenant à la régie foncière de la Ville de Bruxelles pourraient-ils être cédés au secteur du logement social au cours des prochaines années ?

D'autres communes bruxelloises ont-elles émis le souhait de vendre une partie de leurs logements communaux à la SLRB ou à une SISP afin d'augmenter l'offre de logements sociaux et de renflouer la trésorerie de leur régie foncière respective ?

127 **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).** - Je ne serai pas long, car le dossier particulier de Saint-Gilles a bien été exposé par ma collègue Joëlle Maison.

Je voulais rappeler le positionnement de mon groupe au sujet de la répartition des logements entre opérateurs immobiliers publics. Je l'ai rappelé à plusieurs reprises lors de nos discussions, entre autres dans le cadre du plan d'urgence

Heeft het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen de waarde van de 250 woningen al geschat? Is de verkoopprijs van de eerste vijftig woningen al vastgelegd? Welk budget zal Zuiderhaard ongeveer nodig hebben om de 250 woningen te kopen en, indien nodig, te renoveren?

Welke financieringsformule wordt er gebruikt? Strookt die met het desbetreffende regeringsbesluit? Past deze aankoop in de gewestelijke aankoop- en renovatiestrategie voor 2021? Zo ja, kan ze dan gedeeltelijk gefinancierd worden met het bijbehorende budget?

Wat gebeurt er met de huurders van de woningen in kwestie? Kunnen ze blijven tot het einde van hun huurcontract?

In het Noodplan voor huisvesting is er sprake van een instrument om een deel van de woningen voor middeninkomens te gebruiken voor sociale doeleinden. Waarom maken de betrokken partijen daar in dit geval geen gebruik van?

Klopt het dat ook Brussel-Stad een aantal woningen voor middeninkomens van haar grondregie wil verkopen aan de BGHM of aan een OVM? Om hoeveel woningen gaat het? Hebben er nog andere gemeenten in het gewest aangegeven dat ze iets dergelijks overwegen?

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- *Ecolo is natuurlijk voorstander van het gebruik van openbare woningen voor sociale doeleinden, waarin het Noodplan voor huisvesting voorziet, en ook van een rationalisering van de openbare vastgoedsector. Het voorbeeld toont aan dat Sint-Gillis nog een stap verder gaat door het vastgoed van de gemeentelijke regie*

logement (PUL). Nous sommes bien entendu favorables au projet de socialisation que prévoit ce dernier, largement expliqué par Mme Ben Hamou.

Au-delà de cela, nous sommes favorables à une rationalisation du secteur. Or, l'exemple montré par la commune de Saint-Gilles dépasse le cadre de ce projet de socialisation tel qu'il est présenté dans le PUL, en transférant des propriétés immobilières de la régie communale à la SISP. Nous sommes convaincus de la pertinence de ce modèle et du transfert de logements à loyer modéré vers du logement social géré par une SISP, qui reste la spécialiste de la gestion de ce type de logements en Région bruxelloise. Nous saluons en tout cas l'initiative en cours à Saint-Gilles.

¹²⁹ D'autres projets de ce type existent dans les accords de majorité communaux à la suite des élections communales de 2018. En parallèle au processus de socialisation, je pense qu'il faut soutenir la rationalisation du paysage du logement public en Région bruxelloise.

Toutefois, les questions de Mme Maison sont intéressantes et j'aimerais obtenir des réponses, notamment sur les aspects de la qualité des logements transférés, ainsi que du coût et de l'utilité des travaux. Si des travaux sont à réaliser, sont-ils pris en charge par la société immobilière de service public (SISP) et, d'une certaine manière, par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), ou par la régie foncière communale ?

Cette expérience et la manière dont se dérouleront les travaux seront éclairantes pour les communes qui souhaiteraient opérer une telle démarche.

¹³¹ **M. Pepijn Kennis (Agora).**- Mme Maison, je vous remercie pour ces questions très intéressantes et pertinentes. Effectivement, la centralisation en gestion et en attribution de logements sociaux et publics est l'une des propositions formulées par l'assemblée citoyenne bruxelloise, que mon groupe soutient également.

Pourquoi ne pas aller plus loin et centraliser aussi la propriété, ou du moins rationaliser les opérateurs du secteur des logements publics et sociaux ? À cet égard, la vente des 250 logements à la SISP est intéressante. Sans vouloir trop anticiper, nous pourrions nous demander s'il faut vraiment conserver toutes les SISP. Nous pourrions, par exemple, tout centraliser au sein de la SLRB, tout en conservant des éléments de contextualisation locale, puisque c'est tout l'intérêt des SISP.

¹³³ *(poursuivant en néerlandais)*

Il est intéressant que les logements soient gérés par les SISP. Toutefois, la commune de Saint-Gilles compte acheter de nouveaux logements qui seront mis à disposition de la classe moyenne.

onder te brengen bij een openbare vastgoedmaatschappij, iets wat we alleen maar kunnen toejuichen.

Wie draait op voor de werken aan de overgedragen woningen?

Er zijn immers nog andere gemeenten met soortgelijke plannen en zij volgen aandachtig de voortgang van het initiatief van de gemeente Sint-Gillis. In die zin vormt dat een precedent.

De heer Pepijn Kennis (Agora) *(in het Frans).*- Een centraal beheer en een centrale toewijzing van sociale en openbare woningen is ook een van de aanbevelingen van de Brusselse Burgerassemblee.

We zouden ook de sector kunnen rationaliseren, bijvoorbeeld door alles onder te brengen bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).

(verder in het Nederlands)

Ik wil een aantal bijkomende vragen stellen. Als staatssecretaris hebt u natuurlijk geen invloed op de beslissing die de gemeente neemt op haar grondgebied. Het is interessant dat de woningen naar de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) gaan, maar met de opbrengst ervan zou de gemeente Sint-Gillis

La commune vend-elle des logements en mauvais état afin d'acheter des logements de meilleure qualité pour ne pas devoir les rénover ? Quelle en est la logique ? Les logements achetés par la commune remplissent-ils les objectifs de socialisation du plan d'urgence logement (PUL) ?

Les communes, les régions foncières et le CPAS cherchent-ils activement à revendre les logements afin de transformer les logements publics en logements sociaux ?

nieuwe woningen kopen die dan weer wel woningen voor de middeninkomens zouden zijn.

Ik vraag me af in welke staat de woningen worden verkocht. Verkoopt de gemeente woningen in slechte staat om woningen van betere kwaliteit aan te kopen en om niet te moeten renoveren? Wat is de logica erachter? Vallen de woningen die de gemeente aankoopt, al dan niet onder de socialiseringsdoelstellingen van het noodhuisvestingsplan? Wat is de doelstelling? Voor zover u daar informatie over hebt.

In het algemeen stel ik me vragen over de strategie van het gewest in de aankoop van die publieke woningen. Wordt er actief gezocht naar gemeenten, grondregies en OCMW's die woningen willen doorverkopen om van de publieke woningen sociale woningen te maken? Dat zou een interessante optie zijn om op die manier het aanbod van sociale woningen te verhogen en de uniformiteit en de leesbaarheid voor de burgers te verhogen want het is vaak erg complex om in de brede context van de Brusselse huisvesting een woning te vinden. In die zin is dat een interessant initiatief. Ik vraag me af of er daarover een beleid bestaat dat verder gaat dan het ingaan op opportuniteiten. Als u daarover meer informatie hebt, hoor ik het graag.

De heer Petya Obolensky (PTB) (in het Frans).- *De maatregel kan de PTB niet bekoren, in de eerste plaats omdat we dringend nieuwe openbare woningen moeten bouwen. In dit geval gaat het louter om een overdracht. Nochtans zijn er mogelijkheden te over in Sint-Gillis.*

Zo komt er geen enkele sociale woning in project Victor aan het Zuidstation, terwijl 2.000 gezinnen op een sociale woning wachten in Sint-Gillis, een gemeente met minder dan 4% sociale woningen.

Verder onderhandelen de openbare betrokken partijen al maanden over de waarde van het vastgoed, maar de huurders blijven in het ongewisse over wat er hun te wachten staat.

¹³⁵ **M. Petya Obolensky (PTB)**.- Je me permettrai d'intervenir dans la discussion depuis le siège de la présidence.

Le PTB n'est pas enthousiaste par rapport à cette mesure. Tout d'abord, nous estimons que créer du logement public doit être la priorité, or ici nous assistons à un transfert sans création nette de logements publics. Il faut construire de nouveaux logements sociaux en plus des logements des régions, et non augmenter leur nombre aux dépens des régions. Les possibilités ne manquent pourtant pas à Saint-Gilles.

À titre d'exemple, les gros projets autour de la gare du Midi, notamment les tours du projet Victor, ne prévoient aucun logement social. Pourtant, plus de 2.000 familles sont en attente d'un logement social à Saint-Gilles qui, avec moins de 4 % de logements sociaux par habitant, est la deuxième commune affichant le plus faible taux de ce type d'habitations. Il y a donc beaucoup à faire à Saint-Gilles sur ce plan.

Ensuite, et il s'agit d'une critique sévère, les opérateurs publics négocient la valeur des biens depuis des mois, mais n'ont pas encore abordé la question des locataires, qui sont pourtant les principaux intéressés. Pire : aucune consultation ni information n'est organisée, et cette opacité est angoissante pour les locataires.

Nous sommes bien implantés à Saint-Gilles et nous avons eu beaucoup de retours du terrain. Les locataires ne savent pas à quelle sauce ils seront mangés. Ils ne savent ni si leur logement est concerné ni s'ils pourront continuer à y habiter ni si leur loyer augmentera à l'avenir.

Dans la période de crise que nous vivons, cela peut vous gêner la vie. Cette situation n'est pas sécurisante pour les locataires,

d'autant qu'il semble presque impossible de trouver un logement abordable.

137 Je tiens également à préciser que le projet de convention adopté au Foyer du Sud prévoit l'exclusion de tous les locataires de la régie qui ne répondraient pas aux conditions. D'aucuns affirment qu'ils pourront être relogés au sein de la régie, mais il n'est pas du tout sûr qu'il y aura de la place, que les loyers n'augmenteront pas et que les logements seront de qualité égale. Les personnes concernées sont par conséquent très inquiètes. Pour les locataires qui seront effectivement transférés, les loyers risquent en outre d'augmenter, car les bases de calcul ne sont pas du tout les mêmes.

La commune de Saint-Gilles fait les choses à l'envers : elle s'est d'abord occupée de la valeur des biens, avant de penser aux êtres humains. Pour le groupe PTB, il est essentiel que les locataires de la régie foncière ne soient pas pénalisés par cette situation.

De plus, le Foyer du Sud et la commune se refusent à nous fournir la liste des bâtiments concernés. Nous avons déposé plainte auprès de la Commission d'accès aux documents administratifs (CADA). Nous verrons ce que cela donne. Comme vous le voyez, nous ne sommes pas du tout d'accord avec le son de cloche dominant.

Les locataires de ces 250 logements paieront-ils toujours le même loyer ? Quelles solutions sont-elles prévues pour ceux qui ne répondent pas aux conditions pour avoir droit à un logement social ? Pourront-ils garder leur logement avec le même loyer ?

Étant donné que ce genre de transfert se multiplie dans la Région, n'est-il pas temps que vous preniez vos responsabilités dans le cadre de la tutelle, pour fixer un cadre de bonnes pratiques et interpeller les communes récalcitrantes ?

139 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Les discussions concernant ce projet d'acquisition sont en cours, notamment sur la convention opérationnelle qui devrait être finalisée mi-février 2021.

Sur les 250 logements, la régie en a déjà identifié 190 qu'elle souhaite vendre au Foyer du Sud. Il s'agit d'une vingtaine de petits immeubles de dix logements chacun. L'état et la qualité des logements proposés sont conformes au Code bruxellois du logement et ces lieux sont bien entretenus. Des rénovations lourdes ne sont donc pas à prévoir, puisque la commune a déjà réalisé des travaux dans les logements qui en nécessitaient.

Le premier contrat de vente devrait se faire en mars ou avril 2021 selon la procédure suivante : passage au conseil d'administration du Foyer du Sud, passage au conseil communal de Saint-Gilles et délai de tutelle, puis passage au conseil d'administration de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et enfin, procédure devant les notaires.

Het ontwerp van overeenkomst voorziet in de uitsluiting van huurders die niet aan de voorwaarden van Zuiderhaard zouden voldoen. Volgens sommigen krijgen ze een ander onderkomen bij de regie, maar het is helemaal niet zeker dat er plaats is, dat de huur niet stijgt en dat de nieuwe woonst van gelijke kwaliteit is.

Sint-Gillis kiest voor de verkeerde aanpak: de waarde van het vastgoed lijkt belangrijker dan de mensen.

Zuiderhaard en de gemeente weigeren ons de lijst met de gebouwen te geven. We hebben daarom een klacht ingediend bij de Commissie voor Toegang tot Bestuursdocumenten (CTB).

Blijft de huurprijs voor de 250 betrokken huurders dezelfde? Wat gebeurt er met mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale woning?

Wordt het geen tijd voor degelijke regels nu dit soort overdrachten steeds vaker plaatsvindt?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De gesprekken over het aankoopproject zijn nog aan de gang.*

De grondregie heeft al 190 woningen geïdentificeerd die ze wil verkopen aan Zuiderhaard. Ze zijn in goede staat en vereisen dus geen grote renovatiewerken.

De eerste verkoop zou in maart of april 2021 kunnen worden beklonken. Het contract moet achtereenvolgens worden voorgelegd aan de raad van bestuur van Zuiderhaard, de gemeenteraad van Sint-Gillis en de raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Ten slotte wordt het bij de notaris getekend.

In een eerste fase gaat het om twee blokken met elk tien wooneenheden. Dit jaar volgen nog twee andere gebouwen.

De BGHM is betrokken bij verschillende fasen. Zo bekijkt ze samen met Zuiderhaard de financiële haalbaarheid van het project. Daarnaast zal de juridische dienst van de BGHM het ontwerp van operationele overeenkomst tegen het licht houden

Il vise dans un premier temps deux immeubles de dix unités de logement chacun. Deux autres bâtiments seront encore aliénés cette année.

La SLRB intervient à différentes étapes de cette opération :

- les services financiers du Foyer du Sud et de la SLRB collaborent sur la faisabilité financière du projet ;

- le service juridique de la SLRB examinera le projet de convention opérationnelle ;

- ensuite, le conseil d'administration de la SLRB examinera le projet de vente.

¹⁴¹ S'agissant des inquiétudes de certains locataires de la régie foncière saint-gilloise, les bâtiments sont vendus avec les locataires occupant leur logement. Si ces transferts de propriété nécessitent effectivement d'évaluer les conséquences sur les locataires, je vous garantis que leurs droits seront préservés.

En effet, les locataires qui remplissent les conditions d'obtention d'un logement social auront un contrat de bail social et bénéficieront probablement de conditions financières plus favorables. M. Obolensky, cette situation sera plus favorable pour les locataires qui seront transférés vers une SISF, je ne comprends donc pas ce qui vous pose problème, puisqu'ils bénéficieront du tarif appliqué par la SLRB. Les autres seront relogés – en priorité dans les différents logements de la régie – à la fin de leur contrat de bail enregistré, aux mêmes conditions de loyer.

Tous les détails pratiques figureront dans la convention opérationnelle en cours de finalisation. Par ailleurs, la grande majorité des locataires répondent apparemment aux conditions d'accessibilité à un logement social. Dans tous les cas, la priorité absolue de tous les partenaires sera de garantir que la situation des actuels locataires des 250 biens cédés ne se détériore pas en raison du changement de propriétaire de leur logement.

J'en arrive à l'estimation de la valeur des 250 logements. Le prix des quatre premiers immeubles a été évalué par le Comité d'acquisition d'immeubles régional (CAIR) à plus d'un million d'euros. Quant à l'estimation de l'enveloppe budgétaire globale que la SISF devra débloquer au cours des prochaines années pour acheter, et si nécessaire rénover, les 250 habitations, elle s'élève à environ 25 millions d'euros sur cinq ans, ce qui revient à une moyenne de 40 à 50 logements par an.

¹⁴³ À ce jour, la SLRB n'a pas encore reçu de demande officielle de la part de la SISF Foyer du Sud : le conseil d'administration de la SLRB ne peut donc pas encore se prononcer sur la formule de financement de ce dossier. A priori, vu qu'il ne s'agit pas de nouveaux logements publics, selon la SLRB, le financement par le biais d'une partie subsidiable non remboursable ne semble pas envisageable, et le projet n'entre pas dans la stratégie d'acquisition.

en vervolgens zal de raad van bestuur van de BGHM zich over het verkoopcontract buigen.

De huurders van de grondregie van Sint-Gillis hoeven niet te vrezen, want hun rechten worden veiliggesteld. Ze blijven in hun woning, ook als de gebouwen worden verkocht.

Huurders die voldoen aan de voorwaarden voor een sociale woning, zullen een sociaal huurcontract krijgen, waarschijnlijk tegen gunstiger voorwaarden. Mijnheer Obolensky, ik zie uw probleem dus niet.

De anderen krijgen elders onderdak wanneer hun huurovereenkomst afloopt, bij voorkeur in een gebouw van de grondregie, tegen dezelfde huurvoorwaarden als voorheen.

Alle praktische details staan in de operationele overeenkomst, waaraan nu de laatste hand wordt gelegd. Het merendeel van de huurders komt blijkbaar in aanmerking voor een sociale woning.

Het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen heeft de prijs van de eerste vier gebouwen geschat op meer dan 1 miljoen euro. Het totale budget dat Zuiderhaard zal moeten vrijmaken om de 250 woningen te kopen en zo nodig te renoveren, wordt geschat op ongeveer 25 miljoen euro gespreid over vijf jaar.

De BGHM heeft nog geen officiële vraag van Zuiderhaard gekregen. De raad van bestuur kan zich dus nog niet uitspreken over de financieringsformule.

Voorts werd ervoor gekozen om niet in te zetten op het gebruik van openbare woningen voor sociale doeleinden, omdat er in Sint-Gillis geen bouwgronden meer voorhanden zijn om nieuwe

Comme vous l'avez souligné, le plan d'urgence logement (PUL) récemment adopté par le gouvernement prévoit la mise en place d'un dispositif visant à socialiser une partie des logements moyens et modérés appartenant aux communes, aux CPAS et à la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce processus n'a pas été retenu dans ce cas-ci. En effet, la commune de Saint-Gilles étant complètement urbanisée depuis le début des années 1930, il est impossible d'augmenter le patrimoine de logements sociaux par des constructions neuves, car il n'y a aucun terrain constructible.

Je me demande dès lors, M. Obolensky, si vous connaissez réellement la situation à Bruxelles. Je vous rappelle que certaines communes ne disposent pas de foncier sur leur territoire ! Par conséquent, il s'agit ici du seul moyen permettant d'augmenter le nombre de logements sociaux sur la commune de Saint-Gilles.

Par ailleurs, l'achat par le Foyer du Sud permet à la commune de Saint-Gilles d'utiliser l'argent perçu en le réinvestissant dans de nouveaux projets d'achat et de rénovation de petits ensembles, que la SISP ne peut acheter elle-même.

La commune augmente de la sorte le nombre de logements publics sur son territoire et atteint deux objectifs : l'augmentation de 25 % du nombre de logements sociaux et l'augmentation du parc de logements publics. Je pense que vous devriez plutôt vous en réjouir.

¹⁴⁵ Enfin, concernant le projet de la Ville de Bruxelles de vendre une partie des logements moyens de sa régie foncière à la SLRB ou à l'une des SISP actives sur son territoire, je peux vous affirmer que le gouvernement n'a pas été informé officiellement d'une telle offre. D'ailleurs, aucune commune bruxelloise ne nous a transmis d'offre officielle à ce jour.

La Ville de Bruxelles nous a seulement informés de son intérêt pour le projet de socialisation prévu dans le PUL. Quant à la demande d'activation d'une tutelle sur les communes, je rappelle que je ne suis pas compétente pour les pouvoirs locaux. À l'avenir, si des discussions devaient s'opérer dans l'ordre que je viens de vous exposer, elles seront menées en collaboration avec les autorités locales.

¹⁴⁷ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Vous avez répondu de manière très systématique et complète à l'ensemble de mes questions. Je reste toutefois étonnée qu'il n'y ait pas d'officialisation de l'opération, en sachant que je vous avais posé la question il y a dix mois.

¹⁴⁷ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Effectivement, des articles sont parus dans la presse à ce sujet, mais nous n'avons toujours pas de demande officielle.

¹⁴⁷ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Ce qui prime, c'est l'aspect humain. Vous avez assuré que les citoyens bénéficieraient des mêmes conditions qu'actuellement. Je parle évidemment des personnes qui ont des revenus leur permettant de bénéficier d'un

sociale woningen te bouwen. Dit is dus de enige manier om het aantal sociale woningen er omhoog te krijgen.

De opbrengst van de verkoop aan Zuiderhaard kan de gemeente Sint-Gillis bovendien herinvesteren in nieuwe kleinschalige aankoop- en renovatieprojecten. Zo slaat ze twee vliegen in een klap: een kwart meer sociale woningen én meer openbare woningen. U zou blij moeten zijn.

De regering is nog niet officieel op de hoogte van de plannen van de stad Brussel om middenklassewoningen van haar grondregie aan de BGHM of een openbare vastgoedmaatschappij te verkopen. Geen enkele Brusselse gemeente heeft ons tot dusver een officieel bod bezorgd.

De stad Brussel heeft ons alleen geïnformeerd over haar belangstelling voor de mogelijkheid om openbare woningen te gebruiken voor sociale doeleinden. Ten slotte ben ik niet bevoegd voor het toezicht op de plaatselijke besturen.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Ik ben verbaasd dat de operatie nog steeds niet officieel is.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De pers heeft erover geschreven, maar ik heb nog geen officiële vraag gekregen.*

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *U hebt ons verzekerd dat de bewoners hun huurvoorwaarden behouden en dat de woningen in goede staat zijn.*

logement social, mais aussi de celles qui, au terme de leur contrat, seront relogées de la même manière et avec le même confort.

Vous avez évoqué l'état des logements, lesquels répondent effectivement aux conditions de salubrité. C'est une bonne opération pour la régie foncière de Saint-Gilles, puisque si les logements, bien que répondant aux conditions de salubrité et d'habitabilité prescrites par le Code bruxellois du logement, nécessitent des rénovations, ces dernières devront être supportées par la SISF, par la SLRB, et par conséquent par la Région.

En outre, cela permet à la régie d'acquérir d'autres immeubles, pour y loger des citoyens aux revenus moyens. Il incombera à la SISF et à la SLRB de financer le coût de rénovation. Nous savons à quel point nos logements sociaux nécessitent des rénovations importantes.

153 Tel était l'objet de ma question et de la question sous-jacente. Il est normal que ce parc, où vivent de nombreuses personnes dans des logements publics, soit socialisé, mais il pourrait être socialisé de la manière préconisée dans le PUL.

153 **M. le président.-** Mme Maison, vous dépassez votre temps de parole.

153 **Mme Joëlle Maison (DéFI)-** Mme la secrétaire d'État, ainsi que l'ensemble des parlementaires, ont tout à fait perçu l'objet de mon intervention. Cette opération sera plus intéressante pour Saint-Gilles, mais probablement moins intéressante pour la SLRB, puisqu'un investissement sera nécessaire pour rafraîchir, voire pour rénover, les dix logements qui font l'objet de la transaction, tandis que la régie foncière pourra acheter d'autres logements.

159 **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)-** Mme Ben Hamou, vos réponses me semblent plutôt rassurantes. Nous allons vers plus de logements sociaux et je m'en réjouis. En outre, l'opération de la régie en question lui permettra d'élargir son parc immobilier, ce qui signifie plus de logements sociaux pour la SISF, mais aussi plus de logements publics. J'estime que c'est un point positif.

Enfin, on ne peut pas vouloir tout et son contraire. Nous allons vers plus de socialisation et nous connaissons tous la longueur des listes d'attente pour un logement social. On ne peut dénoncer haut et fort ce problème en regrettant par ailleurs qu'il y ait plus de logements sociaux en Région bruxelloise, en particulier dans certaines communes qui en comptent assez peu.

Je terminerai sur une note plus positive en ajoutant qu'il reste une réserve foncière importante à Saint-Gilles : celle de la prison. Ce sujet suscitera certainement de nombreux débats au cours des prochaines années et j'espère que le gouvernement actuel et ceux qui lui succéderont s'empareront de la question afin de créer des logements pour ceux qui en ont besoin.

161 **M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais)-** C'est une bonne initiative de vendre des logements publics pour en faire des

Voor de grondregie van Sint-Gillis is dit een goede zet, omdat eventuele renovaties betaald zullen moeten worden door de BGHM en dus door het gewest. Ondertussen kan de grondregie andere woningen kopen voor middeninkomens.

Het is uiteraard goed dat er meer sociale woningen bij komen, maar misschien kan dat beter op een andere manier.

De voorzitter.- Let op uw spreektijd.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans)- Deze operatie is interessant voor de gemeente, maar minder interessant voor de BGHM, omdat ze voor de renovaties opdraait, ook al gaat om kleine renovaties.

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans)- Het is goed nieuws dat er meer sociale huisvesting en meer openbare woningen komen.

We kunnen niet luidkeels de lange wachtlijsten voor een sociale woning aan de kaak stellen en tegelijkertijd betreuren dat er meer sociale woningen bij komen.

Ten slotte heeft Sint-Gillis wel nog een belangrijke grondreserve, namelijk de gevangenis. Hopelijk kunnen daar ook ooit woningen gebouwd worden.

De heer Pepijn Kennis (Agora)- Ik heb geen antwoord gekregen op de vragen over de bestemming van de nieuwe

logements sociaux. Toutefois, j'estime que ce n'est pas à la Région de financer les rénovations.

Je suis curieux de connaître les prochains plans de la commune de Saint-Gilles en ce qui concerne l'augmentation du nombre des logements sociaux.

¹⁶³ **M. Petya Obolensky (PTB).**- Je n'ai pas obtenu de réponse au sujet des locataires qui n'entrent pas dans les conditions d'octroi d'un logement social. Mon groupe continue de regretter le manque de transparence et de démocratie participative. Les citoyens ne savent toujours pas où ils seront relogés, ce qui est problématique.

Vous disiez qu'il n'y avait pas de possibilités à Saint-Gilles, mais c'est faux. Les terrains sur lesquels nous avons construit les tours représentent 75.000 m² de bureaux. Étant donné la quantité de surfaces de bureaux vides dans notre ville, c'est regrettable. Le terme "bruxellisation" a même été inventé pour désigner ce phénomène. Alors que les charges d'urbanisme permettent d'imposer un quota de logements sociaux, nous allons construire des tours qui en sont dépourvues.

Enfin, nous ne souhaitons pas mettre en concurrence les locataires sociaux et les locataires de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, cela ne nous paraît pas une solution à long terme. Néanmoins, nous continuerons de mener ce combat parce que c'est une question fondamentale pour le bien-être des Bruxellois. Comme l'a dit M. Lux, nous verrons ce qui sera construit sur le terrain énorme de l'actuelle prison de Saint-Gilles. Nous nous battons pour que ces logements soient sociaux et au service des habitants, plutôt que de s'adresser aux plus aisés.

¹⁶⁵ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le mieux serait que vous analysiez les réponses que je viens de vous donner. Tout est écrit noir sur blanc : ce que nous comptons faire des locataires, la sécurité au niveau du logement, etc. Je vous l'ai dit, les locataires de la régie passeront au tarif social le plus avantageux appliqué par la SLRB. Je ne peux rien ajouter de plus.

Peut-être n'est-ce que de la mauvaise foi de votre part, mais je vous enverrai mes réponses pour que vous puissiez les lire à l'aise !

¹⁶⁵ **M. Petya Obolensky (PTB).**- Je veux bien vous croire, mais nous suivrons ce dossier pour nous assurer que ce ne sont pas que de belles paroles. Allez à la rencontre des gens. Vous verrez combien ils sont angoissés pour le moment, car ils ne savent pas ce qu'il va se passer.

woningen in Sint-Gillis, maar ik veronderstel dat het nog wat voorbarig is aangezien die nog gezocht en gekocht moeten worden.

Het initiatief lijkt me een goede zaak als het gaat om het verkopen van publieke woningen om er sociale woningen van te maken. Maar als het erom gaat om de renovatiekosten op het gewest te verhalen, twijfel ik aan de operatie, vooral als het de bedoeling is om te voorzien in middenklasse woningen die niet het publiek ten goede komen dat het er het meeste nood aan heeft. Ik ben benieuwd naar de toekomstplannen van de gemeente Sint-Gillis inzake het verhogen van het aandeel van sociale woningen, dat nu veel te laag ligt.

De heer Petya Obolensky (PTB) *(in het Frans).*- *U hebt mijn vraag over huurders die niet voldoen aan de voorwaarden voor een sociale woning, niet beantwoord. Mijn fractie betreurt het gebrek aan transparantie en burgerdemocratie.*

Het klopt niet dat er in Sint-Gillis niets meer mogelijk is. De 75.000 m² kantoorruimte die we er hebben gebouwd, vormt een gemiste kans. Terwijl we via de stedenbouwkundige lasten een quotum voor sociale woningen kunnen opleggen, bouwen we torens waarvoor zo'n quotum niet geldt.

Tot slot willen we niet dat er concurrentie tussen sociale huurders en huurders van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ontstaat en daarom lijkt het ons geen langetermijnoplossing.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Ik heb duidelijk gezegd dat de huurders van de regie het voordeligste sociale tarief van de BGHM krijgen.*

De heer Petya Obolensky (PTB) *(in het Frans).*- *Ik wil u best geloven, maar we willen niet dat het bij mooie woorden blijft. U zou eens met de betrokken huurders moeten spreken, dan zult u merken hoezeer de onzekerheid op hen weegt.*

165 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Au-delà des paroles, j'ai la ferme volonté d'agir.

- *L'incident est clos.*

173 **QUESTION ORALE DE MME HILDE SABBE**

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

173 **concernant "les intermédiaires des réfugiés et des primo-arrivants sur le marché locatif privé".**

175 **Mme Hilde Sabbe (one.brussels-sp.a) (en néerlandais).**- *Selon une récente étude, les réfugiés et les primo-arrivants déboursent parfois des centaines d'euros pour que des intermédiaires non reconnus leur trouvent un logement, car les agents immobiliers reconnus les aident rarement parce qu'ils ne maîtrisent pas encore le français ou le néerlandais, portent un nom étranger et/ou dépendent d'un revenu d'intégration sociale (RIS).*

Par conséquent, ces derniers font appel à des intermédiaires qui sont issus de la même communauté qu'eux et qui sont actifs sur des groupes Facebook, souvent sous un faux nom. Par ailleurs, il arrive que ces intermédiaires profitent de la vulnérabilité de ces personnes.

177 **Ce phénomène existe-t-il aussi en Région bruxelloise ? Quel est son ampleur ?**

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik houd het niet bij woorden, ik ben vast van plan om actie te ondernemen.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW HILDE SABBE

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

betreffende "de tussenmakelaars voor vluchtelingen en nieuwkomers op de private huurmarkt".

Mevrouw Hilde Sabbe (one.brussels-sp.a).- Een tijdje geleden verscheen er een onderzoek over de uitzichtloze kansen van vluchtelingen en nieuwkomers op de officiële huurmarkt in Antwerpen. Zo blijkt dat vluchtelingen en nieuwkomers soms aan tussenpersonen uit de eigen gemeenschap honderden euro's betalen om een studio of een appartement te vinden. Het onderzoek beschrijft dat de vluchtelingen en nieuwkomers die een beroep doen op die tussenpersonen dat meestal noodgedwongen doen, wanneer ze op zoek moeten naar een grotere woning of wanneer ze de asielopvang moeten verlaten. Daarvoor krijgen ze in Vlaanderen twee tot vier maanden.

De tussenpersonen zijn actief via Facebookgroepen waar ze advertenties plaatsen voor huurwoningen, dikwijls onder een valse naam. Het zijn geen erkende makelaars. De makelaarskosten worden dan ook mondeling besproken, zodat het moeilijk is om daar sporen van te traceren. Doordat de nieuwkomers het Nederlands nog niet beheersen, een buitenlandse naam dragen en/of afhankelijk zijn van een leefloon om de huur te betalen, worden ze door de erkende vastgoedmakelaars zelden geholpen. Die situatie is op verschillende manieren problematisch.

Vluchtelingen en nieuwkomers komen met beperkte financiële middelen op de private huurmarkt terecht. Hun vaak preciaire financiële omstandigheden bemoeilijken hun zoektocht naar een huurwoning. De beschreven tussenpersonen helpen hen enerzijds, maar kunnen anderzijds ook profijt halen uit de situatie bij mensen die, als kandidaat-huurder, via de gewone weg benadeeld worden. De tussenpersoon getuigt ook dat het voor de eigenaars gemakkelijk is om op hem een beroep te doen omdat zij dan zelf geen huurders hoeven te zoeken. Ook als huurders niet blijven tot het einde van hun contract, zijn ze altijd van een andere huurder verzekerd.

Volgens het Vlaams Huurdersplatform zijn die verhalen eerder anekdotisch. Het onderzoek zou in Antwerpen echter een omvangrijk netwerk van tussenmakelaars blootgelegd hebben.

Er zijn de grote makelaars die via mondreclame bekend zijn, de makelaars die het werk tijdelijk doen tot ze genoeg geld verdienen hebben om bijvoorbeeld een zaak te openen en dan zijn er nog de

Le Syndicat des locataires a-t-il déjà déposé une plainte ? Des discussions à ce sujet ont-elles déjà eu lieu ?

Quelles mesures sont prises à Bruxelles pour régler ce problème ? Fait-on une distinction avec les intermédiaires et les propriétaires ?

Comment est menée l'enquête ?

¹⁷⁹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**-
Ces problématiques ne relèvent pas de ma compétence.

Par contre, j'attire votre attention sur le fait que Bruxelles Logement travaille, par le biais de la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL), à l'exécution du plan global de sécurité et de prévention (PGSP).

Le 15 décembre 2020, un marchand de sommeil et plusieurs de ses complices ont été sévèrement condamnés pour avoir abusé de la confiance de personnes en situation irrégulière et de personnes attendant d'être reconnues comme réfugiées, après que la DIRL a dénoncé les faits au parquet.

¹⁸¹ *À la demande du juge d'instruction, la DIRL a également collaboré à l'enquête et a fourni son expertise.*

La DIRL a déjà élaboré un avant-projet d'ordonnance modifiant les dispositions du Code bruxellois du logement relatives à la lutte contre la discrimination. Elle proposera au gouvernement de fournir davantage de protection aux migrants qui souhaitent s'insérer sur le marché locatif bruxellois.

En outre, le gouvernement octroie des subventions aux associations qui encadrent spécifiquement les migrants, comme

talozze vreemdelingen die occasioneel als bemiddelaar optreden om een extra zakcentje te verdienen.

Bestaat het probleem ook in het Brussels Gewest en is de omvang ervan in kaart gebracht? Indien niet, zijn er plannen om dat op een structurele manier te doen?

Heeft de Brusselse Huurdersbond daarover al klachten ingediend? Zijn er daarover met uw kabinet al besprekingen geweest?

Wordt er in Brussel opgetreden tegen het probleem? Wordt er daarbij een onderscheid gemaakt tussen de tussenmakelaars enerzijds en de eigenaars anderzijds?

Op welke manier wordt er daarnaar onderzoek gevoerd?

Welke maatregelen bestaan er om daartegen op te treden?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- De problemen waarover u het hebt, vallen buiten mijn bevoegdheden. Ze herinneren ons eraan dat we enerzijds oplossingen voor de begeleiding van migranten moeten ondersteunen en uitwerken, en anderzijds de personen die misbruik maken van mensen in een kwetsbare situatie, strafrechtelijk moeten vervolgen.

Wat mijn bevoegdheden betreft, wijs ik erop dat Brussel Huisvesting via de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) meewerkt aan de uitvoering van het Globaal Veiligheids- en Preventieplan, waarvan een van de pijlers de strijd tegen mensenhandel is. De verschillende bevoegde overheden en de DGHI wisselen daarover informatie uit.

Ik merk ook op dat er op 15 december 2020 een huisjesmelker en meerdere medeplichtigen zwaar veroordeeld zijn in een uitspraak van de Brusselse rechtbank van eerste aanleg. Sommigen van hen maakten gebruik van een vertrouwensband door hun gemeenschappelijke taal of woonomgeving met personen in een heel kwetsbare situatie. Het ging daarbij om personen die illegaal in dit land verblijven of die wachten op een erkenning als vluchteling.

De DGHI lag aan de oorsprong van de vervolgingen omdat ze de eerste feiten heeft doorgegeven aan het parket.

Op verzoek van de onderzoeksmagistraat heeft de DGHI ook aan het onderzoek meegewerkt en haar technische expertise ter beschikking gesteld. Het gaat om een complex dossier dat het bestaan van ronselaars aan het licht heeft gebracht. Die werkten als tussenpersoon voor de hoofdverdachte, die op die manier huurders in een financieel of juridisch heel kwetsbare situatie kon vinden.

De DGHI heeft overigens ook al een voorontwerp tot ordonnantie opgesteld tot wijziging van de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode inzake de strijd tegen discriminatie. In dat verband zal ze aan de regering voorstellen om het verblijfsstatuut toe te voegen aan de

la Maison de quartier Bonnevie ou encore les asbl Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers (CIRÉ) et Convivium.

lijst van beschermingscriteria om de moeilijkheden waarmee migranten op de Brusselse huurmarkt worden geconfronteerd, doeltreffender aan te pakken en op die manier de mogelijke netwerken van illegale tussenpersonen in de marge van de klassieke huurmarkt tegen te gaan.

Daarnaast, kent de regering subsidies toe aan verenigingen die migranten begeleiden. Er zijn natuurlijk veel verenigingen die zich inzetten voor kwetsbare mensen in het algemeen en dus ook voor nieuwkomers, maar de volgende verenigingen werken hoofdzakelijk en specifiek voor die doelgroep en krijgen daarvoor financiering uit budgetten die bestemd zijn voor integratie via huisvesting. Het betreft Buurthuis Bonnevie voor een bedrag van 66.594,40 euro, Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers (CIRÉ) voor een bedrag van 153.680,00 euro en Convivium voor een bedrag van 49.858,40 euro.

¹⁸³ *On alloue aussi des subventions de fonctionnement aux associations privées qui s'occupent de la promotion et de l'aménagement de la politique sociale du logement ou qui y contribuent par l'étude, la communication, l'action intégrée ou le partenariat avec d'autres acteurs publics.*

Er worden ook subsidies toegekend via de begrotingsallocatie 25.002.34.01.3300, die betrekking heeft op de werkingstoelage voor privéverenigingen die zich bezighouden met de bevordering en inrichting van het sociale huisvestingsbeleid of die daar door studie, communicatie, geïntegreerde actie of partnerschap met andere publieke actoren toe bijdragen.

Tot slot zal ik het secretariaat van de commissie een tabel bezorgen met een overzicht van de verenigingen die in 2020 subsidies uit die begrotingsallocatie hebben ontvangen.

¹⁸⁵ **Mme Hilde Sabbe (one.brussels-sp.a)** *(en néerlandais).*- *Vous avez déclaré que la problématique ne relève pas de vos compétences, mais alors qui en est chargé ?*

Mevrouw Hilde Sabbe (one.brussels-sp.a).- U zei dat de problematiek buiten uw bevoegdheid valt. Onder wiens bevoegdheid valt die dan?

¹⁸⁵ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** *(en néerlandais).*- *La migration est de la compétence du gouvernement fédéral.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Migratie is een federale bevoegdheid.

- L'incident est clos.

- Het incident is gesloten.

¹⁹¹ **QUESTION ORALE DE MME ZOÉ GENOT**

¹⁹¹ **à M. Sven Gatz, ministre du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des finances, du budget, de la fonction publique, de la promotion du multilinguisme et de l'image de Bruxelles,**

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ZOÉ GENOT

aan de heer Sven Gatz, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, de Promotie van Meertaligheid en van het Imago van Brussel,

¹⁹¹ **et à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

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

¹⁹¹ **concernant "le nouveau dispositif d'identification des logements vides".**

betreffende "de nieuwe maatregelen om leegstaande woningen op te sporen".

¹⁹³ **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- *Vous savez que cette lutte contre les logements laissés à l'abandon est importante pour notre groupe. Beaucoup de citoyens ne comprennent pas que des logements soient laissés inoccupés plusieurs années, alors que la Région bruxelloise manque de logements de qualité. On ne peut pas dire que rien n'a été effectué ces dernières années, puisque toute une*

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) *(in het Frans).*- *De strijd tegen leegstaande woningen is een belangrijk strijdpunt van Ecolo. Heel wat burgers begrijpen niet dat woningen jaren blijven leegstaan, terwijl er een woningtekort in Brussel is. We kunnen*

série d'outils ont été développés mais, malheureusement, on se rend compte sur le terrain que ces outils ne sont pas une solution à toutes les situations. Vous avez d'ailleurs, Mme la secrétaire d'État, élaboré des propositions pour essayer de les améliorer.

Depuis plusieurs années, le repérage des logements vides est réalisé différemment selon les communes. Certaines disposent d'un observatoire, mais se plaignent parfois de difficultés de communication avec celui-ci. D'autres n'ont pas les moyens d'assurer le repérage et laissent la Région agir. Certaines croisent des bases de données et d'autres encore font du relevé de terrain. On observe donc une diversité dans la prise en charge.

De plus, vous expliquez que l'obligation de transmettre l'inventaire, prévue par le Code bruxellois du logement, n'est malheureusement pas souvent respectée. Ainsi, il fallait agir et c'est ce que vous proposez de faire avec le plan d'urgence logement (PUL).

¹⁹⁵ La proposition est de régionaliser cet outil afin de permettre un repérage sur l'ensemble de la Région bruxelloise. À cet effet, vous avez mentionné le lancement d'une étude de marché d'analyse, ainsi qu'un schéma pour mieux comprendre l'articulation entre les communes et Bruxelles Logement.

À l'heure actuelle, en cas de repérage par la commune d'un logement durablement inoccupé, une amende régionale peut sanctionner le propriétaire défaillant pour l'inciter à remettre rapidement son logement sur le marché.

Interrogé à ce propos il y a quelques mois en commission des finances et des affaires générales, M. Gatz m'avait expliqué la procédure autour de cette amende impayée. Si c'est bien Bruxelles Logement qui sanctionne, c'est à Bruxelles Fiscalité d'intervenir et d'assurer le suivi des amendes selon la méthodologie actuelle.

Si le propriétaire ne paie pas sa créance, le dossier est transmis à Bruxelles Fiscalité et le dossier est envoyé à un huissier de justice. Deux scénarios sont alors possibles : soit le propriétaire décide de payer la facture de sa propre initiative, soit il reste en défaut. Dans le second cas, une vente publique du logement peut être envisagée.

J'en arrive aux résultats concrets sur le terrain. Deux dossiers ont fait l'objet de poursuites immobilières et, pour l'un d'eux, le redevable a fini par payer sa dette. Bruxelles Fiscalité a réceptionné vingt dossiers pour 2019 et 34 pour 2020, mais seules huit perceptions ont été entièrement soldées. Parfois, des communes ne sont pas informées et c'est seulement après plusieurs années qu'elles s'aperçoivent qu'elles n'ont toujours pas perçu la taxe sur les inoccupés et que le logement est toujours vide. Il y a donc une réelle priorité à rendre ce mécanisme effectif.

¹⁹⁷ Pouvons-nous connaître l'acteur qui s'est vu attribuer le marché d'analyse ? Quels seront les méthodes et critères utilisés à cet

niet zeggen dat er de voorbije jaren niets is gebeurd, maar er is nog heel wat ruimte voor verbetering.

Zo verloopt de opsporing van leegstaande woningen niet in alle gemeenten op dezelfde manier. Sommige gemeenten hebben een observatiecentrum, terwijl andere het werk aan het gewest overlaten. Sommige gemeenten kruisen gegevens, terwijl andere onderzoek op het terrein doen. Er zijn dus grote verschillen. Bovendien wordt de verplichting om de inventaris aan het gewest door te geven, niet altijd gerespecteerd.

In het Noodplan voor huisvesting stelt u voor om de strijd tegen leegstand te regionaliseren. U kondigt aan dat er een marktonderzoek zal worden uitgevoerd en dat er een schema zal worden opgesteld om de relaties tussen de gemeenten en Brussel Huisvesting beter te begrijpen.

Als een gemeente een leegstaande woning heeft opgespoord, kan een gewestelijke boete aan de eigenaar worden opgelegd om hem ertoe aan te zetten om de woning snel terug op de markt te brengen.

Enkele maanden geleden legde minister Gatz uit dat Brussel Huisvesting de boete oplegt en Brussel Fiscaliteit de betaling opvolgt. Als de eigenaar de boete niet betaalt, wordt het dossier aan Brussel Fiscaliteit doorgegeven, dat een gerechtsdeurwaarder in de arm neemt. Als de eigenaar de boete niet betaalt, kan de woning openbaar worden verkocht.

Brussel Fiscaliteit heeft 20 dossiers ontvangen in 2019 en 34 in 2020, maar slechts acht boetes werden betaald. De gemeenten worden soms niet geïnformeerd en merken soms pas jaren later op dat de leegstandtaks niet werd betaald en dat de woning nog altijd leegstaat. We moeten het systeem dus efficiënter maken.

Wie zal het marktonderzoek uitvoeren? Welke methode en criteria zullen daarbij worden gebruikt? Wanneer zal het

effet ? Quand le rapport sera-t-il finalisé ? La commission du logement pourra-t-elle avoir accès au document ?

Concernant l'articulation entre Bruxelles Logement et les communes, cette dernière n'intègre pas Bruxelles Fiscalité pour la perception de l'amende quand elle n'est pas payée. Envisagez-vous une modification de cette articulation ? Si oui, comment ?

Bruxelles Logement sera-t-elle la seule responsable de la perception, en première ligne ou seulement en cas de refus de paiement ?

Si ce n'est pas le cas, pouvez-vous nous détailler la coordination actuelle entre Bruxelles Logement et Bruxelles Fiscalité et nous indiquer les pistes d'amélioration ?

Constatez-vous des obstacles à la perception des amendes sur les logements vides ?

Bien que Bruxelles Fiscalité ne soit pas de votre compétence, la procédure peut-elle être améliorée ? Par exemple, le recours à la vente publique constitue-t-il un outil pouvant être utilement mobilisé ?

Comment donner plus de priorité à la lutte contre les mauvais payeurs qui ne s'exécutent pas ? Avez-vous eu des contacts avec M. Gatz ou son administration pour voir comment améliorer la situation ? Quelles pistes ont-elles été retenues ?

L'équivalent temps plein (ETP) communal subsidié par la Région aura-t-il les moyens d'introduire une action en cessation ou un droit de gestion publique ou pourra-t-il s'adresser à un acteur régional pour ce faire ? Nous avons l'impression que dans certains cas, la seule manière de débloquer la situation est d'obliger juridiquement le propriétaire à faire quelque chose de son bien. Étant donné que des procédures judiciaires peuvent coûter trop cher aux communes, y aura-t-il un dispositif pour contrer cette difficulté ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Les prestataires désignés pour la réalisation de la mission d'identification des logements inoccupés sont la Vrije Universiteit Brussel (VUB) et l'Université libre de Bruxelles (ULB).

La méthodologie consiste à effectuer :

- une évaluation des bases de données disponibles pouvant être pertinentes pour la détection des vacances probables ;

- un test des croisements afin de déterminer la pertinence de ces données d'analyse ;

- une analyse fonctionnelle en développant un test pilote afin de mettre en œuvre un traitement automatisé des différentes séries de données et en émettant des propositions pour un rapportage optimal ;

rapport klaar zijn? Zullen de commissieleden daar toegang toe krijgen?

U hebt het over de samenwerking tussen Brussel Huisvesting en de gemeenten, maar Brussel Fiscaliteit wordt daarbij niet vermeld. Zal die samenwerking worden herzien? Zal Brussel Huisvesting bevoegd worden voor de inning van de boete, of enkel als de boete niet wordt betaald?

Hoe verloopt de samenwerking tussen Brussel Huisvesting en Brussel Fiscaliteit momenteel? Welke struikelblokken zijn er bij de inning van de leegstandboetes? Hoe kan de inningsprocedure nog worden verbeterd? Hebt u daarover contacten met minister Gatz of zijn administratie? Welke voorstellen tot verbetering liggen er op tafel?

Kan de door het gewest gesubsidieerde gemeenteambtenaar een stakingsvordering indienen of een openbaarbeheersrecht uitoefenen, of zich daarvoor tot het gewest richten? Soms lijkt juridisch optreden noodzakelijk om de situatie te deblokkeren en de eigenaar tot actie aan te zetten, maar een zoiets kan duur zijn. Zullen de gemeenten daarvoor op hulp kunnen rekenen?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De opdracht voor de identificatie van leegstaande woningen werd toegewezen aan de Vrije Universiteit Brussel (VUB) en de Université libre de Bruxelles (ULB).*

Zij zullen de volgende methode gebruiken:

- evaluatie van de databanken die nuttig kunnen zijn voor de opsporing van leegstand;

- testing van de gegevenskruising om de pertinentie van de gegevens te beoordelen;

- functieanalyse met het oog op een geautomatiseerde behandeling van de gegevens en een optimale rapportage;

- une première liste des logements potentiellement identifiés comme inoccupés (cette inoccupation devra être confirmée par une enquête de terrain) ;

- un rapportage sur la base des différentes séries de données ;

- une révision du rapport (après un an et après deux ans) sur la base des données finales obtenues.

Le rapport devrait être finalisé pour la fin du mois d'octobre 2021. Si cette commission le souhaite, le rapport d'analyse lui sera transmis.

J'en arrive à l'articulation entre Bruxelles Logement, les communes et Bruxelles Fiscalité concernant la notification de l'amende et sa perception. Une modification des procédures actuellement en vigueur en cas d'inoccupation de logement n'est pas prévue.

Lorsque l'infraction est avérée, Bruxelles Logement s'occupe d'envoyer la notification de l'amende au contrevenant, l'invitant à payer dans les deux mois. En l'absence de paiement et après trois lettres de rappel, elle transfère le dossier à Bruxelles Fiscalité, qui en assure le recouvrement forcé.

203 Quant à la perception des amendes impayées par Bruxelles Fiscalité, voici les éléments transmis par mon collègue Sven Gatz. En l'absence de paiement et après plusieurs lettres de rappel, Bruxelles Logement transfère le dossier à Bruxelles Fiscalité. Cette dernière procède alors, après vérifications, à une mise en demeure du contrevenant.

Si le contrevenant est toujours en défaut de paiement, une contrainte est décernée par le comptable des recettes, et le dossier est transmis à un huissier de justice. Ce dernier procédera en premier lieu à une signification-commandement de payer, avant d'envisager d'autres poursuites. Il arrive, dans ce cas, que le contrevenant paie alors, soit directement Bruxelles Logement, via la facture initiale, soit Bruxelles Fiscalité.

Si le contrevenant demeure en défaut de s'exécuter volontairement, c'est-à-dire s'il n'a pas procédé au paiement de l'amende dans les délais impartis, il peut être procédé à une vente publique du logement qui fait l'objet de l'infraction, et cela sans qu'il soit nécessaire de démontrer la mauvaise foi ou la fraude. À ce stade, le contrevenant aura encore la possibilité d'introduire un recours devant le gouvernement ou devant le fonctionnaire délégué à cette fin.

Néanmoins, la procédure de vente publique s'avère longue et coûteuse. Un équilibre doit être trouvé à la fois entre l'application du Code bruxellois du logement, des coûts de procédure raisonnables permettant un recouvrement fructueux des amendes et des mesures de recouvrement proportionnelles aux amendes infligées.

Actuellement, seuls deux dossiers ont effectivement fait l'objet de poursuites immobilières : dans l'un, le redevable a payé sa

- eerste lijst van woningen die mogelijk als leegstaand worden geïdentificeerd, wat nadien door onderzoek ter plaatse moet worden bevestigd;

- rapportage op basis van de gegevens;

- herziening van het rapport na één jaar en na twee jaar op basis van de eindgegevens.

Het rapport zou eind oktober 2021 beschikbaar moeten zijn en kan indien gewenst aan dat commissie worden doorgestuurd.

Wat de betekening en de inning van de leegstandboete betreft, is er momenteel geen aanpassing van de procedure gepland.

Wanneer er een overtreding wordt vastgesteld, betekent Brussel Huisvesting de boete aan de overtreder, die twee maanden de tijd heeft om de boete te betalen. Als de boete na die termijn nog niet betaald is en er niet op de drie herinneringsbrieven wordt gereageerd, geeft Brussel Huisvesting het dossier door aan Brussel Fiscaliteit, dat na verificatie tot gedwongen inning overgaat.

Als Brussel Fiscaliteit vaststelt dat de overtreder niet heeft betaald, stelt de rekenplichtige van de ontvangsten een betalingsbevel op en geeft hij het dossier door aan een gerechtsdeurwaarder. Die zal eerst een bevel tot betalen overhandigen alvorens andere acties te overwegen. De overtreder kan ofwel Brussel Huisvesting betalen, via de oorspronkelijke factuur, ofwel Brussel Fiscaliteit.

Als de overtreder weigert te betalen, kan de woning openbaar worden verkocht, zonder dat er slechte wil of fraude moet worden aangetoond. In dat stadium kan de overtreder nog steeds beroep aantekenen bij de regering of de gemachtigd ambtenaar.

De procedure voor een openbare verkoop is lang en duur. Er moet dus een evenwicht worden gevonden tussen de toepassing van de Brusselse Huisvestingscode en evenredige maatregelen voor de inning van de boetes.

Momenteel werd slechts in twee dossiers een vervolging ingesteld. Een van de overtreders heeft intussen de boete betaald. In het andere dossier heeft de bank, die als hypotheekverstrekker de eerste rechthebbende is, de verkoopprocedure gestart.

dette, et dans l'autre, c'est la banque, première inscrite en tant que créancier hypothécaire, qui a poursuivi la vente.

205 Par ailleurs, il convient de noter que lorsque le contrevenant est concerné par une procédure collective, Bruxelles Fiscalité assure le suivi des créances. En effet, dans ce cas, les poursuites par voie d'huissier de justice sont impossibles.

Bruxelles Fiscalité a réceptionné 96 dossiers pour 2018, 20 pour 2019 et 34 pour 2020. Des perceptions ont eu lieu dans onze dossiers, dont huit sont aujourd'hui entièrement soldés. Cela s'explique par le fait qu'en 2018 et 2019, Bruxelles Fiscalité a dû développer une solution pour télécharger les dossiers transmis par des tiers dans sa nouvelle plate-forme informatique, SAP.

Or, d'une part, Bruxelles Fiscalité a été, de manière générale, confrontée à un problème de qualité des données transmises par certains tiers, ce qui a nécessité de multiples interactions avec ceux-ci. D'autre part, en 2018 et 2019, l'affectation des ressources au sein de Bruxelles Fiscalité a été définie prioritairement en fonction des besoins liés à la reprise du précompte immobilier et des taxes de circulation. Les dossiers relatifs à ces deux années n'ont donc pu être exploités qu'en 2020.

Il convient également de rappeler qu'une procédure de recouvrement via huissier prend du temps, parfois des années.

Pour la même période, dix-huit dossiers ont été transmis à des huissiers de justice, trois dossiers ont fait l'objet d'une déclaration de créance dans le cadre d'une faillite, et 124 dossiers présentent un solde encore ouvert. La différence concerne des dossiers pour lesquels Bruxelles Fiscalité doit encore préalablement procéder à des vérifications avant d'entreprendre toute action.

207 Depuis 2020, Bruxelles Logement constate une reprise des versements effectués par Bruxelles Fiscalité. Sur 754.939,97 euros d'amendes perçues par Bruxelles Logement en 2020, 123.137,33 euros proviennent de versements réalisés par Bruxelles Fiscalité. Cette dernière est seule compétente pour apporter des réponses et améliorer la procédure, ainsi que la lutte contre les mauvais payeurs.

L'équivalent temps plein communal qui sera subsidié par la Région bruxelloise jouera le rôle de référent du suivi du contrat logement. Dans ce cadre, il aura notamment pour mission de contribuer à la remise sur le marché des logements inoccupés de sa commune. Pour ce faire, en collaboration avec les services communaux compétents, il pourra contribuer à mettre en place des prises en gestion publique ou des actions en cessation.

Dans le cadre du plan d'urgence logement, et pour aider les communes dans cette mission, j'ai souhaité renforcer la cellule logements inoccupés de Bruxelles Logement en faisant appel à une équipe de soutien aux communes et aux organismes d'intérêt public (OIP). Celle-ci apportera un accompagnement technique,

Als de overtreder in collectieve schuldbemiddeling is, volgt Brussel Fiscaliteit de schuldvorderingen op, aangezien in dat geval een vervolging via een gerechtsdeurwaarder niet mogelijk is.

Brussel Fiscaliteit heeft 96 dossiers ontvangen voor 2018, 20 voor 2019 en 34 voor 2020. In 11 dossiers is er geld geïnd, waarvan er 8 nu volledig vereffend zijn. Dat magere resultaat is te wijten aan het feit dat Brussel Fiscaliteit in 2018 en 2019 een oplossing heeft moeten ontwikkelen om dossiers van derden te kunnen downloaden van het nieuwe SAP-boekhoudingsplatform. Bovendien ging in 2018 en 2019 de voorrang naar de overname van het beheer van de onroerende voorheffing en de verkeersbelastingen. Voorts duurt een inningsprocedure via de gerechtsdeurwaarder heel lang, soms zelfs jaren.

Voor dezelfde periode werden 18 dossiers doorgegeven aan een gerechtsdeurwaarder, werd in 3 dossiers een schuldverklaring genoteerd in het kader van een faillissement en staat in 124 dossiers nog een saldo open. Het verschil is er omdat Brussel Fiscaliteit eerst nog de nodige verificaties moet doen.

In 2020 was 123.137,33 euro van de 754.939,97 euro die Brussel Huisvesting aan boetes inde, afkomstig van stortingen van Brussel Fiscaliteit. Die is als enige bevoegd om de procedure te verbeteren.

De gesubsidieerde gemeenteambtenaar zal onze contactpersoon voor de huisvestingsovereenkomst zijn en zal onder meer als opdracht hebben om leegstaande woningen in zijn gemeente terug op de markt te brengen. Daartoe kan hij, in samenwerking met de betrokken gemeentediensten, een openbaarbeheersrecht uitoefenen of stakingsvorderingen indienen.

In het kader van het Noodplan voor huisvesting zal de cel Leegstaande Woningen van Brussel Huisvesting worden versterkt. Er zullen acht medewerkers worden gerekruteerd voor de technische, juridische en financiële begeleiding van de gemeenten en instellingen van openbaar nut.

Tot slot kan er financiële steun aan de gemeenten worden toegekend via het openbaarbeheerfonds. Mijn medewerkers werken aan een hervorming van dat fonds en het mechanisme

juridique et financier. Pour ce faire, huit agents seront recrutés et affectés à cette mission.

Enfin, le soutien financier pourra être apporté à travers le fonds de gestion publique. Mes équipes travaillent d'ailleurs sur une réforme de ce fonds et du mécanisme de droit de gestion publique, afin que les communes et les OIP puissent les activer plus facilement.

209 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Je remercie Mme la secrétaire d'État pour sa réponse très complète. J'ai bien noté que nous pouvions espérer le rapport de l'ULB et de la VUB pour fin octobre 2021 et que la méthodologie adoptée alliait le croisement de bases de données et les enquêtes de terrain. Idéalement, il serait préférable que les communes continuent également à fournir des données, car le croisement de bases de données laisse parfois échapper certains logements vides.

Je me réjouis que vous ayez pu analyser la situation avec votre collègue Sven Gatz. Vous aurez ainsi pu constater que de nombreux dossiers - 124 selon vous - sont ouverts. Pour les communes, il est très décourageant de voir qu'après trois ou quatre ans, certains logements restent inoccupés et que les taxes ne sont pas payées. Je comprends que cela n'ait pas été une priorité, pour diverses raisons. Néanmoins, j'espère que vous allez pouvoir suivre ce dossier avec lui pour que cela le devienne.

J'entends que l'une des difficultés résiderait dans le fait que les dossiers ne sont pas suffisamment complets pour que Bruxelles Fiscalité puisse poursuivre. Peut-être Bruxelles Logement pourrait-elle collaborer avec les communes pour faire en sorte que les dossiers soient les plus complets possible. Ainsi, il n'y aura plus d'excuses pour ne pas poursuivre et les personnes concernées devront payer ce qu'elles doivent. Il incombe aussi aux communes de mettre ces logements à profit et l'amende devrait être utilisée comme un outil dissuasif.

L'équivalent temps plein (ETP) communal sera une bonne façon de soutenir les communes dans ce travail.

- *L'incident est clos.*

213 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

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

213 **concernant "l'évaluation du processus de fusion des sociétés immobilières de service public".**

215 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Les accords institutionnels intrabruellois d'octobre 2011 prévoyaient qu'en contrepartie du refinancement de la Région de Bruxelles-Capitale, les responsables politiques régionaux devraient s'employer à simplifier le paysage institutionnel bruxellois. La plupart des sociétés immobilières de service public (SISP) existantes ont dès

van het openbaarbeheersrecht, zodat de gemeenten en instellingen van openbaar nut dat makkelijker kunnen activeren.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) *(in het Frans).*- *De gemeenten moeten zeker gegevens blijven verstrekken, want sommige leegstaande woningen glippen door de mazen van de gegevenskruising.*

Er staan nog 124 dossiers open. Voor de gemeenten is het heel ontmoedigend dat bepaalde woningen na drie of vier jaar nog altijd leegstaan en dat de boetes niet zijn betaald. Ik hoop dat u dit opvolgt.

Een van de problemen is blijkbaar dat Brussel Fiscaliteit niet kan procederen wanneer dossiers onvolledig zijn. Misschien kan Brussel Huisvesting samenwerken met de gemeenten om ervoor te zorgen dat de dossiers volledig zijn en de overtredders kunnen worden vervolgd en beboet.

De nieuwe kracht zal de gemeenten in hun strijd tegen leegstand kunnen helpen.

- *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 evaluatie van het proces van fusering van de openbare vastgoedmaatschappijen".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).*- *In ruil voor de herfinanciering van het Brussels Gewest verbonden de gewestelijke beleidsmakers zich er in 2011 toe om de Brusselse instellingen te vereenvoudigen. Het aantal Brusselse openbare*

lors été amenées à se regrouper : certaines ont fusionné, d'autres ont été absorbées, d'autres encore ont réalisé un apport commun de leur capital dans une nouvelle société. En l'espace de quatre ans, le nombre de SISP exerçant leurs activités sur le territoire de la Région est passé de 33 à 16.

Votre prédécesseure, Mme Céline Fremault, avait indiqué que l'opération ferait rapidement l'objet d'une évaluation, mais pour des raisons diverses, le gouvernement et les dirigeants de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ont jugé qu'il était préférable de reporter ce travail d'analyse. Votre gouvernement bruxellois a donc décidé de réaliser la première évaluation du processus de fusion des SISP dans le courant de l'année 2020, avec l'aide d'un consultant externe. Au moment où je vous ai posé la question, en décembre 2019, le cahier des charges était en cours d'élaboration.

Une analyse préliminaire avait toutefois déjà révélé quelques tendances. Les coûts d'exploitation sectoriels moyens par logement avaient légèrement diminué, à la faveur du processus de rationalisation. En revanche, la masse salariale totale des SISP avait augmenté de 7,1 %. Il s'agissait d'une conséquence de l'harmonisation des conditions salariales intervenue dans le cadre de la fusion des SISP, mais aussi, d'après vous, de l'extension du parc locatif social bruxellois, puisque l'augmentation du nombre de logements à gérer et à entretenir nécessite un renforcement des équipes des différentes sociétés.

²¹⁷ Enfin, l'analyse préliminaire a également révélé que le processus de rationalisation a permis de réduire le nombre total de membres des conseils d'administration des SISP, ce qui a entraîné une baisse corrélative des dépenses à hauteur de 300.000 euros.

Le gouvernement régional a-t-il bien lancé une procédure de marché public en vue de sélectionner le consultant externe chargé d'évaluer le processus de fusion des SISP ? Dans l'affirmative, combien de candidats ont-ils soumis une offre dans le cadre de cette procédure ? Quelle offre a-t-elle finalement été retenue ? Pourriez-vous nous fournir davantage de précisions quant à l'objet exact de la mission confiée à ce consultant, ainsi que le coût total de ce marché public ?

Le prestataire externe a-t-il déjà procédé à une évaluation complète du processus de rationalisation du secteur du logement social ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous présenter ses principaux enseignements ?

Le consultant externe est-il en mesure de nous fournir une estimation précise de l'ampleur des économies d'échelle réalisées dans l'ensemble du secteur ? Le montant de ces économies est-il à la hauteur des économies d'échelle espérées ? Le consultant externe a-t-il élaboré un ou plusieurs indicateurs permettant de mesurer les économies d'échelle générées par le processus de rationalisation du secteur ?

La SLRB assure-t-elle le suivi des économies d'échelle réalisées en matière de frais de gestion et d'exploitation, afin de s'assurer

vastgoedmaatschappijen (OVM's) daalde daardoor van 33 naar 16.

Uw voorgangster, mevrouw Fremault, zei dat er snel een evaluatie zou komen, maar om allerlei redenen verkozen de regering en de leiding van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) die uit te stellen.

Uw regering besliste dat een externe consultant de fusies in de loop van 2020 zou evalueren. In december 2019 werd het bestek voor de overheidsopdracht uitgewerkt.

Een voorafgaande analyse bracht al een aantal trends aan het licht. De gemiddelde exploitatiekost per woning was lichtjes gedaald, maar de totale loonmassa van de OVM's was met 7,1% toegenomen, door de harmonisering van de loonvoorwaarden, maar ook door de toename van het aantal huurwoningen, waardoor de vastgoedmaatschappijen meer personeel in dienst moesten nemen.

Uit die analyse bleek ook dat de rationalisatie leidde tot een vermindering van het aantal bestuursleden bij de OVM's, waardoor 300.000 euro werd bespaard.

Heeft de regering de overheidsopdracht voor de selectie van een externe consultant ondertussen gepubliceerd? Hoeveel bedrijven hebben een offerte ingediend? Welk bedrijf is geselecteerd? Waarin bestaat de opdracht precies en welk bedrag is er met de overheidsopdracht gemoeid?

Is de evaluatie van de rationalisatie intussen voltooid? Beantwoorden de schaalvoordelen aan de verwachtingen?

Waakt de BGHM erover dat de gefuseerde structuren wel degelijk goedkoper werken dan de oude OVM's?

Heeft de consultant de oorzaken van de stijgende loonmassa kunnen verklaren?

que les nouvelles structures issues des opérations de fusion fonctionnent à bien moindre coût que les anciennes ?

Le consultant externe a-t-il pu identifier les facteurs expliquant la hausse de la masse salariale totale des SISP enregistrée au cours des dernières années ?

D'après les conclusions de l'analyse, la croissance des dépenses liées aux rémunérations du personnel du secteur du logement social doit-elle uniquement s'analyser comme la conséquence de l'harmonisation des conditions salariales opérée à l'occasion de la fusion des SISP ou peut-elle aussi s'expliquer par d'autres facteurs, comme la nécessité de renforcer les effectifs de certaines sociétés pour pouvoir faire face à l'augmentation du nombre de logements ?

219 Lors de l'évaluation, le consultant a-t-il constaté que, d'un point de vue opérationnel, les SISP issues des opérations de fusion avaient toutes pris soin de redéfinir des processus et des procédures dans l'ensemble de leurs départements ?

Selon les conclusions de l'analyse, la fusion des SISP a-t-elle permis d'améliorer l'efficacité générale du secteur dans ses principaux domaines d'intervention, comme les attributions de logements, la gestion du parc locatif social, l'action sociale ou encore l'exécution des programmes quadriennaux de rénovation ? Le processus de rationalisation du secteur a-t-il contribué à renforcer l'expertise du personnel des SISP, en particulier au sein des services financiers et des services techniques ?

Les grandes SISP, qui n'ont pas dû fusionner, affichent-elles désormais un niveau d'efficacité et d'expertise moins élevé que celui des nouvelles SISP issues des diverses opérations de fusion ?

Le gouvernement bruxellois considère-t-il que le bilan de la fusion des SISP est globalement positif ?

221 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je ne peux malheureusement pas répondre à vos questions pour le moment, car la SLRB a décidé de reporter l'évaluation à cette année. En effet, il lui a semblé opportun de ne pas venir déranger avec cette mission les SISP, qui ont d'autres priorités à gérer face à la crise sanitaire actuelle. Pour que les discussions puissent avoir lieu dans la sérénité et sans problème d'agendas bousculés, cette mission a donc été reportée à la fin de 2021.

Je peux néanmoins vous confirmer que des discussions internes ont déjà eu lieu et que le cahier de charges est en cours de finalisation. Le périmètre de la mission est déjà déterminé et un comité d'accompagnement est prévu avec les différents acteurs.

223 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je regrette ce report. C'est un argument facile, pour la SLRB, de se dire débordée.

Il me paraît important, après une procédure de rationalisation, de mettre en place des indicateurs d'efficacité. Cela nous éclaire

Hebben de gefuseerde OVM's hun procedures bijgestuurd?

Heeft de fusie van de OVM's de efficiëntie verhoogd en tot meer expertise bij het personeel van de financiële et technische diensten geleid?

Zijn de grote OVM's, die niet moesten fuseren, nu minder efficiënt dan de gefuseerde OVM's?

Is de regering van oordeel dat de fusie positief is?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De BGHM heeft de evaluatie tot eind 2021 uitgesteld, omdat de OVM's de handen vol hebben met de coronacrisis.*

Het bestek van de overheidsopdracht is zo goed als klaar. De opdracht is vastgelegd en er komt een begeleidingscomité.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Ik betreur het uitstel. De handen vol hebben is een gemakkelijk excuus. Het lijkt me erg belangrijk om indicatoren te bepalen om de efficiëntie*

sur les opérations de centralisation. Celles reprises dans le plan d'urgence logement ne sont pas les mêmes, mais elles participent de la même philosophie. Il est précieux d'avoir un retour pour savoir si c'est la voie à suivre ou s'il vaut mieux garder les structures telles quelles, comme le disait mon collègue M. Kennis. Nous reviendrons vers vous à la fin de l'année pour dresser le bilan de la fusion des SISP.

223 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je suis tout à fait d'accord avec vous. Il n'est pas du tout question de ne pas procéder à l'évaluation, mais vu les circonstances, la SLRB a décidé de la reporter à la fin de cette année.

- *L'incident est clos.*

229 **QUESTION ORALE DE MME CÉLINE FREMAULT**

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

229 **concernant "le récent arrêt de la Cour de cassation relatif à la notion d'hérédité du bail social".**

231 **Mme Céline Fremault (cdH).**- Le 18 mai 2020, la Cour de cassation a rendu un arrêt concernant l'hérédité du bail social en Région Bruxelles-Capitale.

Sans détailler l'ensemble du dispositif, la Cour de cassation donne raison à la thèse selon laquelle l'enfant d'un locataire social a droit au logement de son défunt parent, puisqu'il fait partie du ménage tel que défini par des arrêtés du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Il y a lieu ainsi de se référer aux paragraphes 290 à 310, et en particulier au paragraphe 305 de l'arrêt.

En conséquence, la Cour indique que : "Au décès du locataire de référence, le bail se poursuit avec les membres du ménage qui ont la capacité juridique de conclure un contrat de bail, qui satisfont aux conditions d'admission au service public du logement social et dont les revenus sont pris en compte pour le calcul du loyer." Son dispositif impose donc au membre du ménage trois conditions cumulatives.

D'après la Cour, prétendre que le bail social n'est conclu qu'avec son titulaire et que l'addition d'une personne à la composition du ménage est subordonnée à l'accord exprès de la société immobilière de service public (SISP) n'est pas juridiquement fondé pour contredire l'hérédité du bail social.

233 D'après un certain nombre de contacts au sein du secteur du logement social, d'autres dossiers sont pendants, dont une affaire particulière devant la justice de paix d'Ixelles concernant une occupation sans titre ni droit, sur cette problématique particulière. Dans ce cas, la SISP a demandé au juge de poser une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle : en d'autres

van de rationalisatie te meten, zodat we weten of we op die weg moeten voortgaan.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik ben het met u eens. De evaluatie is ook niet afgevoerd, maar gewoon uitgesteld tot eind dit jaar.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

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

betreffende "het recente arrest van het Hof van Cassatie over het begrip van overerving van de sociale huurovereenkomst".

Mevrouw Céline Fremault (cdH) (in het Frans).- *Op 18 mei 2020 bevestigde het Hof van Cassatie dat het kind van een sociale huurder deel uitmaakt van het gezin en bijgevolg het huurcontract van de woning van zijn overleden ouder kan overnemen.*

Als een sociale huurder overlijdt, wordt het huurcontract volgens het Hof van Cassatie doorgegeven aan een gezinslid, op voorwaarde dat die persoon juridisch in staat is om een huurcontract af te sluiten en voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning. De huurprijs wordt herberekend op basis van het inkomen van de nieuwe huurder.

Het Hof van Cassatie is het niet eens met de redenering dat een huurcontract voor een sociale woning enkel wordt aangegaan met de huurder in kwestie, en dat het contract alleen kan worden doorgegeven als de sociale huisvestingsmaatschappij daarmee akkoord gaat.

Er lopen momenteel nog andere rechtszaken over een gelijkaardige problematiek. Voor een van die zaken werd een prejudiciële vraag gesteld aan het Grondwettelijk Hof. Dat moet beslissen of de overdracht van het huurcontract aan een gezinslid van de overleden huurder niet ingaat tegen het

termes, de l'inviter à se pencher sur la question de savoir si, reconnaître, ipso facto, la qualité de locataire à un membre du ménage du locataire décédé n'est pas contraire au principe d'égalité et de non-discrimination par rapport aux personnes en attente d'un logement social. La réponse à cette question préjudicielle est en attente. Elle est d'ailleurs importante pour d'autres aspects du dossier.

Avez-vous pris connaissance de l'arrêt rendu en mai dernier par la Cour de cassation ? Cet arrêt a-t-il été analysé en profondeur par votre cabinet ou l'administration ? Quelles conséquences concrètes découlent-elles de cette décision de justice sur la situation bruxelloise, sachant que cela se traduirait de facto par un titre de priorité complémentaire ?

Avez-vous une estimation du nombre de personnes qui pourraient potentiellement faire usage de cette jurisprudence au sein des différentes SISP ? Des instructions particulières ont-elles été données aux administrations concernées pour suivre l'arrêt de la Cour de cassation ? Cette dernière est la plus haute juridiction du pays. Après, il n'y a plus de recours possible dans le droit belge. Dès lors, comment cet arrêt a-t-il été traduit pour les administrations, qui sont probablement souvent confrontées aux configurations de ce type ?

235

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a bien pris connaissance de cet arrêt de la Cour de cassation concernant l'hérité du bail social. Comme vous le mentionnez dans votre introduction, la cour décide qu'au décès du locataire de référence, "le bail se poursuit avec les membres du ménage qui ont la capacité juridique de conclure un contrat de bail, qui satisfont aux conditions d'admission au service public du logement social et dont les revenus sont pris en compte pour le calcul du loyer".

Le point a été mis à l'ordre du jour du comité restreint de concertation, en sa séance du 18 janvier 2021, composé de représentants de mon cabinet, de la SLRB et des sociétés immobilières de service public (SISP). Lors de ce comité, il a également été signalé que d'autres procédures judiciaires étaient en cours.

En effet, comme vous l'évoquez dans votre question, le juge de paix d'Ixelles est intervenu dans un dossier concernant une occupation sans titre ni droit, relatif à cette problématique particulière. Dans son jugement, le juge de paix fait référence à l'art. 2, § 1er, 7° de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la SLRB ou par les SISP qui définit le "locataire" comme "la personne ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie et qui concluent un contrat de bail avec la société".

Le juge requiert, pour avoir la qualité de locataire, non seulement le fait de faire partie du ménage, mais également d'avoir signé un contrat de bail avec la société bailleuse, et ce, notamment afin

gelijkheidsprincipe en discriminerend is ten aanzien van mensen die wachten op een sociale woning.

Bent u op de hoogte van het arrest van het Hof van Cassatie? Welke concrete gevolgen heeft dat voor de Brusselse situatie? Hoeveel mensen zouden van deze uitspraak gebruik kunnen maken binnen de verschillende Brusselse openbare vastgoedmaatschappijen (OVM)? Hebt u de administratie instructies gegeven om het arrest na te leven? Hoe zal dat concreet in zijn werk gaan?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft inderdaad kennisgenomen van het arrest van het Hof van Cassatie. Het klopt ook dat er nog meer vergelijkbare rechtszaken lopen. Zo verwees de vrederechter van Elsene in een zaak naar het Brusselse regeringsbesluit van 26 september 1996 om te stellen dat het niet volstaat om deel uit te maken van het gezin om een huurcontract voor een sociale woning over te nemen en dat je het contract persoonlijk moet hebben ondertekend om als huurder te worden beschouwd. Het punt kwam ook ter sprake tijdens de vergadering van het beperkt overlegcomité van de BGHM.*

de pouvoir – préalablement – vérifier si les conditions légales pour obtenir un logement social ont bien été réunies.

237 En ce sens, le juge de paix suit la jurisprudence de la Cour de cassation du 18 mai 2020.

Pour information, le juge conclut, dans cette affaire-ci, en ne reconnaissant pas la qualité de locataire à la personne qui était membre du ménage de la locataire décédée, car elle ne remplit pas les conditions légales décrites ci-avant. Il considère donc que la personne occupe les lieux sans titre ni droit et autorise l'expulsion.

En outre, le juge a renoncé à poser la question préjudicielle et a tranché directement le litige en suivant l'argumentation de Comensia.

En conséquence de ces décisions judiciaires, il a été convenu que la SLRB allait faire des propositions de clarification des textes légaux. Ces propositions seront ensuite soumises au groupe de travail ad hoc et puis de nouveau au comité restreint de concertation.

Pour information, nous ne disposons pas d'une estimation du nombre de personnes qui pourraient potentiellement faire usage de cette jurisprudence au sein des différentes SISF.

239 **Mme Céline Fremault (cdH).**- Vous avez déclaré que la SLRB analysera les dispositifs, tant de l'arrêt de la Cour de cassation que de la justice de paix d'Ixelles, afin de voir quelles conclusions en tirer. Cela va beaucoup décevoir Mme Maison, car l'évaluation qu'elle attendait pour 2021 ne pourra être commencée à temps. Cela semblait l'inquiéter, mais il faudra établir une liste de tout ce qui devra être accompli avant qu'elle puisse la recevoir !

En l'espèce, le problème réside dans le fait que la jurisprudence est, en réalité, assez importante au niveau de la Cour de cassation. En outre, cela fait maintenant plus de huit mois que la Cour de cassation a rendu son arrêt.

Vous avez indiqué que le 18 janvier dernier, la SLRB a examiné les différents points de l'arrêt de la Cour de cassation, qu'elle en étudiera les tenants et aboutissants et que son comité de direction décidera ensuite quelles circulaires seront envoyées aux différentes SISF.

241 Le souci, c'est que la SLRB ne peut pas tarder. J'espère donc que cette analyse juridique, bien qu'elle ne semble pas compliquée vu le degré d'instance de la Cour de cassation, sera effectuée rapidement. Quel est le délai d'analyse dont dispose la SLRB ?

Par ailleurs, vous savez que pour certains, il s'agit d'un facteur d'espoir. Ainsi, les décisions rendues se propagent à grande vitesse au sein des locataires sociaux. Il y a donc lieu de clarifier urgemment la situation auprès des SISF.

De vrederechter weigerde in de genoemde zaak een gezinslid van een overleden sociale huurder te erkennen als huurder, omdat die persoon niet voldeed aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning. In die zin zat de rechter op een lijn met het arrest van het Hof van Cassatie, dat ook onder meer die voorwaarde oplegt.

Een werkgroep met vertegenwoordigers van mijn kabinet, de BGHM en de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM), heeft naar aanleiding van al die gerechtelijke uitspraken afgesproken dat de BGHM voorstellen zal uitwerken om de wetteksten te verduidelijken.

Ik kan niet zeggen hoeveel mensen mogelijk van dit precedent gebruik zullen maken bij de verschillende openbare vastgoedmaatschappijen.

Mevrouw Céline Fremault (cdH) (in het Frans).- U zegt dat de BGHM de gevolgen van het arrest van het Hof van Cassatie zal onderzoeken en vervolgens de OVM's instructies zal geven, maar ze moet daar niet te lang meer mee wachten, want de uitspraak dateert al van acht maanden geleden. Hoever staat de BGHM?

De uitspraak geeft sommige mensen hoop en het nieuws gaat als een lopend vuurtje rond onder sociale huurders. De OVM's moeten dus dringend duidelijkheid krijgen.

J'ose espérer qu'il ne faudra pas attendre six mois pour que cette situation soit clarifiée.

243 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Concernant le calendrier, je n'ai pas de réponse à donner. Je fais confiance à la SLRB. Dans ma réponse orale, je viens de vous dire que la SLRB se chargera des propositions de clarification et elle le fera ! N'hésitez pas à m'interroger à nouveau dans les prochains mois.

243 **Mme Céline Fremault (cdH).**- J'imagine que vous vous rendez compte de l'urgence sur le plan juridique.

243 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Nous nous en rendons bien compte. Toutefois, comme je vous l'ai dit, je fais confiance à la SLRB.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik kan niet zeggen wanneer de BGHM klaar zal zijn, maar ik heb er alle vertrouwen in dat het in orde komt.*

Mevrouw Céline Fremault (cdH) (in het Frans).- *U begrijpt toch dat het dringend is?*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Jazeker. Ik vertrouw op de BGHM.*

- *Het incident is gesloten.*