



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

Commission du logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 18 MARS 2021**

—

SESSION 2020-2021

—

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 18 MAART 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

Demande d'explications 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 "la pénurie de grands logements au sein du parc locatif des SISP et la révision des critères d'attribution des logements sociaux".

Discussion – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

M. Pepijn Kennis (Agora)

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de Mme Joëlle Maison 9

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

concernant "la mise en place d'une politique de conventionnement des logements privés dont les loyers sont conformes à la grille indicative de référence des loyers".

Discussion – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

Mme Françoise De Smedt (PTB)

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison 1

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

betreffende "het tekort aan grote woningen in het huurbestand van OVM's en de herziening van de criteria voor de toewijzing van sociale woningen".

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

De heer Pepijn Kennis (Agora)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison 9

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

betreffende "de invoering van een huurbeleid voor particuliere woningen waarvan de huurprijzen in overeenstemming zijn met het indicatieve rooster van de referentiehurprijzen".

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)

| | | |
|---|----|---|
| M. Mathias Vanden Borre (N-VA) | | De heer Mathias Vanden Borre (N-VA) |
| M. Pepijn Kennis (Agora) | | De heer Pepijn Kennis (Agora) |
| Mme Zoé Genot (Ecolo) | | Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) |
| M. Bertin Mampaka Mankamba (MR) | | De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) |
| Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État | | Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris |
| Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba | 17 | Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba |
| 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 "l'actionnariat des SISP". | | betreffende "het aandeelhouderschap in de OVM's". |
| Question orale de M. Mathias Vanden Borre | 19 | Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre |
| à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances, | | aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen, |
| concernant "les audits de deux sociétés immobilières de service public réalisés en 2020 par la cellule 'audit interne' de la SLRB". | | betreffende "de in 2020 uitgevoerde audits van twee openbare vastgoedmaatschappijen door de cel interne audit van de BGHM". |
| Question orale de M. Mathias Vanden Borre | 22 | Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre |
| à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances, | | aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen, |
| concernant "la sérieuse sous-représentation des néerlandophones au sein des 16 sociétés immobilières de service public". | | betreffende "de ernstige ondervertegenwoordiging van Nederlandstaligen binnen de 16 Brusselse openbare vastgoedmaatschappijen". |
| Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba | 25 | Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba |
| 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 |

| | | |
|---|----|---|
| concernant "les statuts des sociétés de logement social qui ont été fusionnées à la suite de la sixième réforme institutionnelle". | | Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen, |
| Question orale de Mme Joëlle Maison | 27 | betreffende "de statuten van de sociale huisvestingsmaatschappijen die werden gefuseerd ingevolge de zesde institutionele hervorming". |
| à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances, | | Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison |
| concernant "le renforcement de la politique de crédit du Fonds du logement". | | aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen, |
| Question orale de Mme Joëlle Maison | 31 | betreffende "de versterking van het kredietbeleid van het Woningfonds". |
| à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances, | | Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison |
| concernant "la constitution d'une base de données centralisée relative au marché locatif privé". | | aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen, |
| Question orale de Mme Joëlle Maison | 34 | betreffende "de oprichting van een gecentraliseerde gegevensbank over de particuliere huurmarkt". |
| à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances, | | Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison |
| concernant "le suivi des plannings initiaux globaux du secteur du logement social et l'accélération du processus de rénovation du parc locatif public". | | aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen, |
| Question orale de Mme Zoé Genot | 39 | betreffende "de opvolging van de initiële globale plannings van de sociale huisvestingssector en de bespoediging van het renovatieproces van het openbaar huurwoningenbestand". |
| à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances, | | Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot |
| | | aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen, |

concernant "la colocation de luxe (cohousing) et ses conséquences sur les loyers des logements de plusieurs chambres".

Question orale de Mme Zoé Genot

41

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

concernant "les nouvelles occupations temporaires à Bruxelles via des collectifs".

Question orale de M. Pierre-Yves Lux

45

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 service de médiation externe pour les locataires sociaux recommandé par le Parlement bruxellois".

betreffende "de luxueuze medeverhuur (cohousing) van kamers en de gevolgen voor de huurprijzen van woningen met meerdere kamers".

Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot 41

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

betreffende "de nieuwe vormen van tijdelijke bezetting te Brussel via collectieven".

Mondelinge vraag van de heer Pierre-Yves Lux 45

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

betreffende "de externe bemiddelingsdienst voor de sociale huurders aanbevolen door het Brussels Parlement".

1103 Présidence : M. Petya Obolensky, président.

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

1105 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME JOËLLE MAISON**

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

1105 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,

1105 concernant "la pénurie de grands logements au sein du parc locatif des SISP et la révision des critères d'attribution des logements sociaux".

betreffende "het tekort aan grote woningen in het huurbestand van OVM's en de herziening van de criteria voor de toewijzing van sociale woningen".

1107 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Le 30 septembre 2020, 49.135 ménages étaient inscrits sur les listes d'attente des sociétés immobilières de service public (SISP) pour l'obtention d'un logement social. Si les candidats locataires des SISP doivent attendre, en moyenne, onze ans et six mois avant de se voir attribuer une habitation sociale, le délai d'attente varie sensiblement en fonction de la taille du logement : pour les logements comptant quatre chambres ou plus, il atteint quatorze ans et cinq mois.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Op 30 september 2020 stonden 49.135 gezinnen op de wachtlijsten van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). De kandidaat-huurders moeten gemiddeld elf jaar en zes maanden op een sociale woning wachten en voor woningen met minstens vier kamers loopt die wachttijd zelfs op tot 14 jaar en vijf maanden.*

Er zijn vier oplossingen mogelijk om die ongelijkheid te verkleinen. Ten eerste het aanbod vergroten. Op dat vlak zijn er al heel wat inspanningen geleverd. De bouw van woningen met minstens drie slaapkamers is een prioriteit in het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie wonen. Elk openbaar nieuwbouwproject moet minstens 30% grote woningen omvatten. Daarnaast trachten de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de OVM's het aantal kamers aan te passen bij de renovatie van bestaande woningen.

Daarnaast zou de regering het prioriteitssysteem kunnen aanpassen. Momenteel wordt de plaats op de wachtlijst bepaald door het aantal prioriteitspunten en de inschrijvingsdatum. Grote gezinnen moeten heel wat prioriteitspunten verzamelen alvorens ze in aanmerking komen voor een sociale woning die aangepast is aan hun gezinssituatie.

Daarnaast zou de regering het prioriteitssysteem kunnen aanpassen. Momenteel wordt de plaats op de wachtlijst bepaald door het aantal prioriteitspunten en de inschrijvingsdatum. Grote gezinnen moeten heel wat prioriteitspunten verzamelen alvorens ze in aanmerking komen voor een sociale woning die aangepast is aan hun gezinssituatie.

Daarnaast zou de regering het prioriteitssysteem kunnen aanpassen. Momenteel wordt de plaats op de wachtlijst bepaald door het aantal prioriteitspunten en de inschrijvingsdatum. Grote gezinnen moeten heel wat prioriteitspunten verzamelen alvorens ze in aanmerking komen voor een sociale woning die aangepast is aan hun gezinssituatie.

Daarnaast zou de regering het prioriteitssysteem kunnen aanpassen. Momenteel wordt de plaats op de wachtlijst bepaald door het aantal prioriteitspunten en de inschrijvingsdatum. Grote gezinnen moeten heel wat prioriteitspunten verzamelen alvorens ze in aanmerking komen voor een sociale woning die aangepast is aan hun gezinssituatie.

Daarnaast zou de regering het prioriteitssysteem kunnen aanpassen. Momenteel wordt de plaats op de wachtlijst bepaald door het aantal prioriteitspunten en de inschrijvingsdatum. Grote gezinnen moeten heel wat prioriteitspunten verzamelen alvorens ze in aanmerking komen voor een sociale woning die aangepast is aan hun gezinssituatie.

Le gouvernement pourrait entreprendre une réforme du système des titres de priorité institué par l'arrêté locatif. La position qu'occupe un candidat locataire dans la file d'attente est déterminée par le nombre de titres de priorité dont il dispose et la date de son inscription. Or, les familles nombreuses doivent accumuler un plus grand nombre de titres de priorité pour pouvoir obtenir un logement social adapté à la composition de leur ménage.

1109 La SLRB et les SISP pourraient également réduire les délais moyens d'attente en veillant à optimiser l'occupation de leur parc locatif social. Quelque 40 % des habitations sociales comptent un nombre insuffisant de pièces ou une ou plusieurs chambres excédentaires inoccupées.

De BGHM en de OVM's zouden voorts de wachttijden kunnen verminderen door de bezetting van de sociale woningen te optimaliseren. Ongeveer 40% van de sociale woningen heeft te weinig of te veel kamers. 5% van de woningen zou minstens twee kamers te veel hebben.

Par ailleurs, 5 % des logements sociaux présentent au moins deux chambres excédentaires par rapport à ce que l'arrêté locatif prévoit, compte tenu de la composition du ménage. Les SISP doivent donc s'employer à augmenter le nombre de mutations, afin de pouvoir libérer les grands logements actuellement sous-occupés.

Enfin, une autre voie consisterait à élargir la définition du concept de logement adapté, énoncée à l'article 3 de l'arrêté locatif. Pour rappel, cette disposition précise que, pour pouvoir être considéré comme adapté, un logement social doit comprendre une chambre par enfant.

Il semblerait que vous ayez choisi de privilégier cette dernière solution puisque, dans le plan d'urgence logement (PUL), le gouvernement régional précise qu'en 2021, il mettra sur pied un groupe de travail composé de représentants de la SLRB et des SISP, qui sera chargé de plancher sur un projet de modification de la définition de la notion de logement adapté.

Combien dénombre-t-on de grands logements dans l'ensemble du parc locatif social bruxellois géré par la SLRB et les seize SISP ? Combien d'habitations sociales de ce type les SISP ont-elles attribuées à des candidats locataires dans le courant de l'année 2020 ?

Quel est le nombre de familles nombreuses actuellement inscrites sur les listes d'attente pour l'obtention d'un logement social ?

Combien de logements sociaux neufs pourvus d'au moins trois chambres seront-ils produits par la SLRB au cours de cette législature dans le cadre du PRL et de l'alliance habitat ?

Le rehaussement du pourcentage minimal de grands logements imposé pour chaque projet de construction d'un nouvel ensemble de logements publics est-il à l'étude ? Le gouvernement a-t-il pris d'autres initiatives visant à accroître l'offre de grands logements sociaux ?

¹¹¹¹ Pour quelles raisons avez-vous décidé de ne pas réformer le système des titres de priorité, alors que celui-ci n'est pas favorable aux familles nombreuses ? Quelles mesures le gouvernement a-t-il déjà adoptées en vue de faciliter les mutations au sein du parc locatif des SISP ? A-t-on examiné la possibilité d'octroyer aux SISP une aide financière forfaitaire pour chaque mutation opérée ? Le gouvernement régional a-t-il analysé l'opportunité et la faisabilité des mutations entre les SISP prônées par le groupe DÉFI, qui permettraient de profiter de la complémentarité des parcs locatifs de certaines sociétés de logement ?

Le gouvernement bruxellois a-t-il constitué le groupe de travail censé étudier la révision des critères d'attribution des logements sociaux, et plus particulièrement la modification de la définition du concept de logement adapté ? Quand ce groupe de travail devra-t-il transmettre les conclusions de ses réflexions au gouvernement ? Cette réflexion pourrait-elle être transposée

Tot slot zou de definitie van aangepaste woning kunnen worden gewijzigd. Het huidige huurbesluit bepaalt dat er een slaapkamer per kind moet zijn. De regering heeft aangekondigd dat in 2021 een werkgroep zich over die kwestie zal buigen.

Hoeveel grote woningen telt het sociale woningpark van de BGHM en de OVM's? Hoeveel grote sociale woningen werden in 2020 aan kandidaat-huurders toegewezen?

Hoeveel grote gezinnen staan er momenteel op de wachtlijst?

Hoeveel nieuwe woningen met minstens drie slaapkamers zal de BGHM tijdens deze regeerperiode bouwen?

Is de regering van plan het minimumpercentage grote woningen in openbare nieuwbouwprojecten op te trekken? Heeft de regering nog andere maatregelen genomen om meer grote sociale woningen te creëren?

Waarom zult u het prioriteitensysteem niet herzien? Hoe faciliteert u de mutaties binnen het woningpark van de OVM's? bestudeert u de mogelijkheid om de OVM's een forfaitair bedrag toe te kennen voor elke mutatie? Worden ook mutaties tussen OVM's overwogen?

Is de werkgroep al opgericht? Wanneer zal die zijn conclusies aan de regering bezorgen? Kan die denkoefening mutatis mutandis worden toegepast op de minimumoppervlakte van de slaapkamers in woningen die door sociale vastgoedkantoren worden verhuurd?

mutatis mutandis aux normes relatives au nombre et à la superficie minimale des chambres des logements mis en location par l'intermédiaire des agences immobilières sociales (AIS) ?

¹¹¹⁷ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Il est en effet nécessaire d'encourager les déménagements, de sorte que davantage d'ayants droit puissent s'installer dans un logement adéquat. Le passage d'une société de logement à l'autre devrait également être facilité et accéléré. C'est pourquoi je suis en faveur de la poursuite de leur unification.*

Par ailleurs, j'ai déjà demandé à maintes reprises à la secrétaire d'État de remédier à l'attribution abusive de grands logements aux célibataires ou aux couples sans enfant, plutôt qu'aux familles qui ont réellement besoin de plus de chambres. Une gestion correcte et efficace s'impose.

¹¹¹⁹ *Comment et à quelle fréquence est-il vérifié si un locataire social occupe un logement adéquat ? Existe-t-il une obligation de notification en cas de changement dans la composition du ménage ? Les différentes sociétés de logement ont-elles adopté une politique uniforme en la matière ?*

¹¹²¹ **M. Pepijn Kennis (Agora)**.- Cette intervention me permet de rappeler que la coordination de la politique de logement et la centralisation de la politique du logement social sont une priorité pour les membres de l'assemblée citoyenne bruxelloise. Ces derniers estiment en effet que trop d'acteurs différents gèrent les logements sociaux aujourd'hui. Une meilleure collaboration ne pourrait être que bénéfique.

¹¹²³ (poursuivant en néerlandais)

Ils souhaitent en outre faire valoir tout l'arsenal juridique qui permet de garantir le droit au logement. L'offre d'un logement adapté aux besoins en fait partie.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik feliciteer de voorzitter omdat hij steeds vaker het Nederlands gebruikt.

Ik sluit me aan bij de interessante vragen van mevrouw Maison. Het is inderdaad nodig om verhuizingen te stimuleren zodat meer rechthebbenden adequate huisvesting kunnen krijgen. De opmerking dat er meer samenwerking moet zijn tussen de verschillende huisvestingsmaatschappijen is terecht. Een wissel tussen die maatschappijen, bijvoorbeeld als een woning beter aangepast is aan bepaalde behoeftes, moet veel eenvoudiger en sneller kunnen. Daarom pleit ik ook voor een verdere eenmaking van de huisvestingsmaatschappijen. Naar mijn mening beschikt de staatssecretaris echter nog over andere instrumenten.

Ik heb de staatssecretaris ook al meermaals gevraagd om iets te doen aan het oneigenlijke gebruik van een te grote woning. Dat kan gelinkt worden aan sociale fraude, maar dat is niet per se het geval. Als een gezin, een alleenstaande of een koppel in een te grote woning verblijft, dan heeft een ander gezin dat nood heeft aan zo'n woning natuurlijk geen plaats. Dat heeft een impact op de wachtlijsten.

De oplossing is een correct en efficiënt beheer. Dat betekent dat er niet meer grote woningen worden toegewezen dan noodzakelijk. Het is bijvoorbeeld niet te verantwoorden dat een koppel of een alleenstaande een onaangepaste woning met drie slaapkamers of meer krijgt toegewezen.

Hoe en hoe vaak wordt gecontroleerd of de sociale huurder wel degelijk beschikt over een aangepaste woning, met de juiste hoeveelheid slaapkamers? Ik verneem immers regelmatig dat sommige sociale woningen decennialang door dezelfde mensen worden betrokken, terwijl de gezinssamenstelling intussen grondig is veranderd. Bestaat er een meldingsplicht wanneer iemand het huishouden verlaat? Hanteren de verschillende huisvestingsmaatschappijen in dat specifieke geval een uniform beleid?

De heer Pepijn Kennis (Agora) (in het Frans).- *Agora pleit voor een coördinatie van het huisvestingsbeleid en een centralisatie van de sociale huisvesting.*

(verder in het Nederlands)

De burgerassemblee wil ook een beroep doen op het volledige juridische arsenaal om het recht op wonen te waarborgen. Dat mensen over een woning kunnen beschikken die aangepast is aan hun behoeften, sluit daar natuurlijk bij aan. Wij ondersteunen alle initiatieven op dat vlak.

1125 *(poursuivant en français)*

Si la réforme du système des titres de priorité qu'évoque Mme Maison permet d'accorder plus rapidement un logement social à des familles dans le besoin, mon groupe est disposé à la soutenir. Il convient cependant d'étudier cette proposition plus avant.

1127 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Je remercie Joëlle Maison pour la pertinence de sa demande d'explications, qui me permet de ne pas inonder le cabinet de la secrétaire d'État de questions écrites à ce propos. En effet, il s'agit d'un sujet qui me préoccupe depuis des années. Lorsque M. Hutchinson, puis Mmes Dupuis et Fremault, étaient chargés du logement, nous parlions déjà de dérogation spatiale.

À l'époque où M. Doulkeridis était compétent, j'avais fait une proposition de modification des critères d'attribution, pour redéfinir la notion de logement adapté, et plus précisément le critère de l'âge des enfants qui pourraient occuper la même chambre.

(Inaudible)

Pour certaines sociétés, y compris les agences immobilières sociales (AIS), deux enfants du même sexe pouvaient partager une chambre jusqu'à l'âge de neuf ans, alors que pour d'autres sociétés, cela pouvait aller jusqu'à douze ans. Ma proposition visait à accroître encore la limite d'âge lorsque le logement compte suffisamment de mètres carrés. Pourquoi en effet ne pas permettre à des sœurs jumelles habitant dans un logement d'une SISF de loger dans la même chambre ?

C'est là que le bât blesse. J'ai réalisé une enquête pour voir si les SISF appliquent déjà la disposition relative à la dérogation spatiale pour les familles nombreuses, or peu de SISF sont enclines à organiser ce type de mutation. Voilà pourquoi je suis revenu plusieurs fois sur le sujet.

On voit qu'il y a une différence entre ce que nous votons au parlement et la réalité sur le terrain. Certains gestionnaires de SISF, dont un en particulier, estiment qu'une plus grande densité d'habitants causerait un déséquilibre et des problèmes au niveau de la cohabitation au sein des familles nombreuses, du moins si on interprétait la législation comme je le souhaitais.

1129 Cette législation intègre la notion de dérogation spatiale chère à mon collègue M. Hutchinson, qui n'a rien à voir avec la dérogation en matière d'attribution. La dérogation spatiale permet au directeur, au comité d'attribution et aux délégués sociaux d'examiner plus efficacement certains dossiers et d'octroyer à une famille un logement inadapté à sa composition de ménage, pour la soustraire à l'emprise des marchands de sommeil.

Qu'en est-il aujourd'hui au niveau du recours à la dérogation spatiale ? Il semblerait qu'elle ne soit pas souvent pratiquée.

(verder in het Frans)

Als er door de hervorming van het prioriteitensysteem sneller een sociale woning kan worden toegekend aan mensen in nood, is Agora bereid om die te steunen. We willen evenwel eerst het voorstel wat grondiger bestuderen.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *Er werden al ruimtelijke uitzonderingen toegekend tijdens de vorige regeerperiodes.*

Toen de heer Doulkeridis staatssecretaris voor huisvesting was, stelde ik voor om het leeftijds criterium te wijzigen voor kinderen die in dezelfde kamer mogen slapen. Bij sommige OVM's mochten kinderen van hetzelfde geslacht tot negen jaar een kamer delen, terwijl dat bij andere tot twaalf jaar was. Ik stelde voor om die maximumleeftijd nog verder op te trekken als de woning voldoende groot was. Waarom zouden tweelingzussen bijvoorbeeld geen kamer mogen delen?

Ik heb een enquête uitgevoerd om na te gaan of de OVM's ruimtelijke uitzonderingen toepassen voor grote gezinnen. Helaas zijn maar weinig OVM's bereid om dat te doen. Zij zijn vooral bang dat daardoor samenlevingsproblemen binnen de gezinnen zouden ontstaan.

De ruimtelijke afwijking is geen toewijzingsafwijking. Ze biedt de mogelijkheid om een gezin een woning toe te kennen die niet aangepast is aan de gezinssituatie, bijvoorbeeld om ze uit de klauwen van een huisjesmelker te redden.

Klopt het dat er maar zelden beroep tegen een ruimtelijke uitzondering wordt aangetekend?

Het systeem van toewijzingscriteria is aan een grondige herziening toe. Grote gezinnen moeten te lang op een sociale woning wachten op basis van de huidige toewijzingscriteria.

Le système des critères d'attribution doit être révisé en profondeur, comme vous vous y êtes engagée dans la déclaration de politique générale.

Je continuerai à insister en faveur de l'instauration de l'allocation loyer, parce que certaines familles nombreuses comptant 27 points d'attente de priorité remplissent aujourd'hui les conditions pour en bénéficier et l'attendent depuis longtemps, sans aucune perspective de trouver un logement public sur la base des critères d'attribution actuels.

Le plan régional du logement, le plan d'urgence logement et l'alliance habitat sont des instruments incontournables, mais d'autres mesures permettraient de soulager les familles nombreuses.

¹¹³¹ **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Cet enjeu en matière de logement social est important. Aux constats de Joëlle Maison concernant la durée d'attente pour les ménages de grande taille, j'ajouterais celui des perspectives démographiques, élément par ailleurs évoqué par Mme Ben Hamou dans le cadre du plan d'urgence logement (PUL).

En Région bruxelloise, l'augmentation attendue de la taille moyenne des ménages dans les prochaines décennies renforce les constats dressés aujourd'hui en ce qui concerne les besoins de logements plus grands.

Il existe trois éléments sur lesquels agir, dont les calendriers de mise en application sont très variables.

Premier élément : la révision de l'organisation des listes d'attente et notamment des critères d'attribution. C'est un enjeu complexe basé sur des hypothèses. Qu'en est-il des conséquences estimées des modifications des titres de priorité ?

En effet, l'inadéquation entre les logements disponibles et les candidats prioritaires est une réalité. Il manque ainsi de logements de petite taille. Modifier l'ordre de priorité ne va pas fondamentalement modifier cette donne.

¹¹³³ Deuxième élément : les politiques relatives à l'occupation adéquate des logements. Certes, une modification des normes peut y contribuer. Toutefois, cela ne permettra pas de répondre à l'ensemble des besoins. Assurons-nous que les normes appliquées actuellement soient respectées au mieux. Ainsi, évitons les logements suradaptés, tout en restant vigilants aux effets connexes.

Parmi ces effets, notons celui des loyers, avec la différence entre le loyer réel et le loyer de base. N'oublions pas les besoins de transfert pour rénovation. En effet, notre parc de logements des sociétés immobilières de service public (SISP) est vieillissant et nombre d'attributions de logements se font aujourd'hui dans le cadre de transferts pour permettre des rénovations. Tenons également compte des travaux de rafraîchissement et

Ik blijf ook pleiten voor een huurtoelage. Het Gewestelijk Huisvestingsplan, het Noodplan voor huisvesting en de Alliantie wonen zijn belangrijke instrumenten, maar er zijn nog andere maatregelen mogelijk om grote gezinnen te helpen.

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- *Naast de lange wachttijd voor grote gezinnen, zijn er nog de demografische perspectieven. De verwachte groei van de gemiddelde gezinsomvang in Brussel zorgt ervoor dat de behoefte aan grotere woningen nog zal toenemen*

We kunnen drie dingen ondernemen: de toewijzingscriteria herbekijken, de naleving van de huidige normen beter afdwingen en op zoek gaan naar geld voor nieuwbouw of renovatie.

Ik sluit me aan bij de vragen over die drie aspecten.

des rénovations plus lourdes à effectuer entre les sorties et les entrées.

Troisième élément : la question des constructions. Nous avons besoin de moyens pour construire des logements adéquats sur le plan de la taille ou pour procéder à des rénovations extensives comme le rappelle Mme Maison.

Je me joins aux questions sur ces trois volets.

¹¹³⁵ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- On dénombre actuellement 13.475 logements de trois chambres et plus au sein du parc locatif social bruxellois, soit 33,64 % du parc de logements sociaux. En 2020, 144 logements disposant de trois chambres et plus ont été attribués. Le nombre de ménages inscrits sur les listes d'attente qui cherchent un logement d'au moins cinq personnes est de 9.053 au 1er mars 2021.

Au cours de cette législature, dans le cadre du plan régional du logement (PRL) et de l'alliance habitat, au minimum 733 logements sociaux neufs pourvus d'au moins trois chambres seront produits par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

En effet, dans le cadre de ces deux plans, la répartition de base des projets de constructions neuves prévoit 30 % de grands logements (trois chambres et plus). Néanmoins, il faut savoir que chaque projet de construction est analysé en concertation avec les sociétés immobilières de service public (SISP), et ce afin de correspondre aux besoins réels de chacune, en matière de typologie de logements.

La question des familles nombreuses au sein du logement social doit évidemment être analysée sous l'angle des grands logements disponibles, mais il est également important, comme vous le soulignez dans vos questions, de réfléchir à l'occupation de ces chambres. En effet, les règles d'attribution des logements sociaux sont strictes quant à l'âge et au sexe des enfants. Cela met fortement sous pression les grands logements disponibles au sein du parc de la SLRB, pression d'ailleurs renforcée par la pénurie de grands logements à prix abordable sur le marché locatif privé.

¹¹³⁷ C'est la raison pour laquelle l'action 8 du plan d'urgence logement (PUL) prévoit une révision des critères d'attribution des logements sociaux.

L'objectif de cette révision est donc de permettre aux familles de se voir attribuer un logement, sans pour autant qu'il y ait une obligation dans le logement d'avoir une chambre par enfant de plus de quinze ans, ou alors, que l'on puisse éventuellement augmenter la limite de deux enfants par chambre, quand les superficies des chambres et de l'appartement le permettent, évidemment. Ces nouvelles normes veilleront à préserver le confort des occupants au niveau de l'espace disponible dans le logement.

À cet effet, le contrat de gestion 2021-2025 et le PUL prévoient la mise en place d'un groupe de travail qui aura pour mission

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Er zijn momenteel 13.475 sociale huurwoningen met drie of meer slaapkamers, goed voor 33,64% het volledige aanbod. In 2020 werden er 144 van die woningen toegewezen. Op 1 maart 2021 stonden er 9.053 gezinnen op de wachtlijst voor een woning voor ten minste vijf personen.*

In de loop van deze regeerperiode bouwt de BGHM ten minste 733 nieuwe sociale woningen met drie slaapkamers of meer. In nieuwe bouwprojecten moet immers 30% van de woningen drie of meer slaapkamers tellen.

Zoals u zei, moeten we ook het gebruik van de slaapkamers onder de loep nemen. Er gelden immers strikte bepalingen in verband met de leeftijd en het geslacht van kinderen, wat de druk op de beschikbare sociale huurwoningen nog vergroot.

Daarom worden de criteria voor de toewijzing van een sociale woning onder het Noodplan voor huisvesting herzien. De herziening moet gezinnen aan een woning helpen, zonder dat elk kind ouder dan vijftien zijn eigen slaapkamer krijgt. Ook de beperking tot twee kinderen per slaapkamer kan worden geschrapt als de oppervlakte van de kamer en het appartement zulks toestaat.

Het beheerscontract 2021-2025 en het Noodplan voor huisvesting voorzien daartoe in de oprichting van een werkgroep met vertegenwoordigers van de Vereniging voor Sociale Huisvesting, de Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles (Fesocolab), de BGHM en mijn kabinet, die tegen eind 2021 met conclusies moet komen.

de remettre ses conclusions sur cette thématique pour la fin de l'année 2021. Ce groupe de travail a déjà été constitué. Il se compose de représentants des fédérations de SISP que sont l'Association du logement social (ALS) et la Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles (Fesocolab), de la SLRB, ainsi que de mon cabinet. Sa première réunion a eu lieu le 17 mars.

Toutes les mesures à prendre relatives aux mutations au sein des SISP seront abordées dans le cadre de ce groupe de travail. Quant à savoir si les réflexions de ce groupe de travail peuvent être transposées mutatis mutandis aux normes relatives au nombre et à la superficie minimale des chambres des logements mis en location par les agences immobilières sociales (AIS), je n'écarte pas cette piste, mais elle n'a pas encore été abordée. Mme Maison, nous y réfléchissons.

Quant au système des titres de priorité, j'ai choisi de ne pas le réformer et de commencer par la révision des critères d'attribution.

¹¹³⁹ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Mme la secrétaire d'État, vous annoncez 33 % de grands logements, ce qui correspond finalement au pourcentage requis pour les nouvelles constructions, qui est d'au moins 30 %, sauf analyse spécifique des situations particulières. C'est une bonne chose ! Toutefois, augmenter l'offre sans changer les proportions n'aura aucun impact sur les attentes interminables auxquelles les grandes familles figurant sur les listes d'attente sont confrontées.

Vous avez raison d'explorer d'autres critères. Vous privilégiez la révision des critères, actuellement limitatifs, des chambres par enfant. Je suis certaine que le comité qui se penchera sur la révision de ces critères sera attentif à les rendre décents par rapport à la cohabitation d'enfants, notamment de sexes et d'âges différents, dans une même chambre.

En ce qui concerne les logements qui ne sont plus adaptés à la composition du ménage, une réflexion doit avoir lieu. M. Vanden Borre l'a également évoqué dans une partie de son intervention, 40 % des logements comportent aujourd'hui un nombre insuffisant ou excédentaire de pièces. Cette situation est inacceptable quand on sait que de nombreuses familles attendent depuis longtemps d'avoir accès à un logement social.

Je me réjouis dès lors de votre ouverture à la possibilité de mutation entre les SISP et de complémentarité qui pourrait jouer entre ces différentes SISP. Outre les autres considérations, telles que l'allocation loyer, cette solution pourrait résoudre la problématique des familles, en particulier des familles nombreuses qui sont en attente depuis très longtemps d'un logement social.

¹¹⁴¹ **M. Pepijn Kennis (Agora).**- Je pense que les mutations entre les SISP sont un élément important sur lequel il faudra revenir. Elles soulignent en effet l'importance d'une bonne coordination

Ik zal de voorrangregeling niet wijzigen. Ik begin met een bijsturing van de toewijzingscriteria.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *U kondigt 33% grote woningen aan, wat meer is dan de vereiste 30% voor nieuwbouw. Dat is uitstekend, maar een groter aanbod zal de wachttijden voor grote gezinnen niet verminderen als de verhoudingen ongewijzigd blijven.*

U zoekt terecht naar andere criteria dan het aantal kamers per kind. U moet zeker aandacht hebben voor gezamenlijke kamers voor kinderen van verschillende geslachten of leeftijden.

Er moet ook nagedacht worden over de woningen die niet meer aangepast zijn aan de gezinssamenstelling. In 40% van de woningen zijn er te weinig of net te veel kamers. Dat is onaanvaardbaar als je ziet hoe lang sommige gezinnen al wachten op een sociale woning.

Ik ben dan ook tevreden dat u de mogelijkheid van een mutatie tussen OVM's overweegt. Voor veel grote gezinnen kan dat een oplossing bieden.

De heer Pepijn Kennis (Agora) (in het Frans).- *Mutaties tussen OVM's zijn inderdaad erg belangrijk. Ze onderstrepen het belang van een goede coördinatie in de sociale huisvesting.*

en matière de politique de logement social. Cet élément est dans la continuité des propositions de l'assemblée citoyenne.

¹¹⁴³ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Mme la secrétaire d'État, vous ne prenez pas toute la mesure de la gravité de la situation. Trop souvent, des logements sociaux inadaptés sont loués à des couples sans charge de famille.*

Vu la longueur des listes d'attente, nous devons obliger les sociétés de logement social à adopter une politique en la matière et à agir contre les abus.

¹¹⁴⁵ **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- En Région de Bruxelles-Capitale, la compétence du logement est particulièrement compliquée. Sans doute, votre homologue wallon, M. Christophe Collignon, rencontre-t-il moins de problèmes que vous. Je retrouve dans les propos de M. Lux la manière dont Ecolo, et M. Doulkeridis en tant qu'ancien secrétaire d'État au logement, considèrent ce sujet.

Je suis soulagé d'apprendre que vous avez créé un groupe de travail en la matière, car les mutations internes au sein des SISP elles-mêmes posent problème. Elles auraient d'ailleurs dû faire l'objet d'une évaluation. Alors qu'elles sont censées être prioritaires dans les dispositifs actuels, elles ne le sont jamais et sont souvent réalisées selon le bon vouloir des SISP.

Je suis impatient d'entendre les conclusions de ce groupe de travail. Je suppose que vous pourrez nous transmettre avant la fin de l'année des informations relatives aux critères d'attribution.

Que ceux qui, comme M. Lux, doutent encore du système, sachent que lorsqu'un ménage entre dans un logement dit "convenable" ou "approprié", sa composition a souvent été modifiée depuis son inscription sur la liste d'attente. Par exemple, il arrive que le ménage ne compte plus deux, mais quatre enfants. Devenu trop petit, le logement est dès lors considéré comme insalubre. C'est un phénomène fréquent et il ne faut pas omettre cet élément dans les réflexions.

¹¹⁴⁷ **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)**.- Je vous inviterais, M. Mampaka Mankamba, à clarifier votre comparaison avec M. Doulkeridis, qu'en tant que député je n'ai pas connu. Je serai disponible pour en discuter avec lui.

J'insiste sur la question des constructions et des rénovations. Les 33 % de logements de trois chambres et plus sont sans doute insuffisants au regard des constats qui sont faits et des besoins.

Je ne peux que vous inviter, Mme la secrétaire d'État, de même que la SLRB et les SISP dans lesquels certains d'entre nous sont investis, à faire en sorte que les nouveaux projets comprennent des grands logements. Même si le prix par logement est

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Mevrouw Maison heeft er al op gewezen en ook ik vrees, mevrouw de staatssecretaris, dat u net te weinig de ernst van dit soort situaties inziet, zo bleek althans uit uw antwoord. We weten dat er te vaak onaangepaste, in casu te grote, sociale woningen worden verhuurd aan koppels zonder gezinslast.

We kunnen dit fenomeen blijven bestuderen in werkgroepen, maar er moeten ook in de praktijk daadwerkelijk stappen voorwaarts worden gezet. We moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen dwingen om hier een beleid rond te voeren en actief tegen misstanden op te treden. Niet optreden is onverantwoord, wetende hoe lang de wachtlijsten zijn.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- *Ik ben opgelucht dat een werkgroep zich over de mutaties buigt. Die zouden prioritair moeten zijn, maar in de praktijk is dat niet het geval. Ik kijk dus vol ongeduld uit naar de conclusies.*

De gezinssamenstelling is een element dat sterk kan veranderen. Er kunnen bijvoorbeeld meer kinderen bij komen, waardoor de woning te klein wordt. Daarmee moet rekening worden gehouden.

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- *Ik hamer nogmaals op nieuwbouw en renovatie. Het volstaat niet dat 33% van de woningen ten minste drie slaapkamers telt.*

Ik kan er alleen maar bij u, de BGHM en de OVM's op aandringen om ook in nieuwe projecten ruimte te scheppen voor grote woningen.

Voorts moet het comfort in sociale woningen voldoende aandacht krijgen bij de wijziging van de normen.

supérieur, et même si le nombre de logements est inférieur au bout du compte, les bilans soulignant bien souvent leur nombre total.

Par ailleurs, il faut une attention forte et des balises solides pour maintenir un confort suffisant en regard de la modification des normes. Ce confort doit être présent dans le logement social.

Enfin, je n'ai pas bien compris si le groupe de travail allait se saisir ou pas de la question des occupations les plus adéquates. Dans l'affirmative, c'est très bien et nous attendrons les résultats. Sinon, je plaiderai pour que ces réflexions puissent avancer et être menées au sein de notre commission. Si cela devait être le cas, c'est une invitation à l'attention de notre président.

1149 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *M. Vanden Borre, le groupe de travail va chercher des solutions concrètes. La collaboration avec les SISF est indispensable, car tous les acteurs doivent pouvoir souscrire à ma vision.*

1151 *(poursuivant en français)*

Pour répondre à Mme Maison et à M. Lux, je rappelle que l'action 8 du PUL stipule que "ces nouvelles normes veilleront à préserver le confort des occupants en termes d'espace disponible dans le logement". Le confort et le bien-être de ces familles constituent donc des priorités auxquelles je suis attentive.

- *L'incident est clos.*

1155 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME JOËLLE MAISON**

1155 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

1155 **concernant "la mise en place d'une politique de conventionnement des logements privés dont les loyers sont conformes à la grille indicative de référence des loyers".**

1157 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Dans sa déclaration de politique régionale (DPR), le gouvernement bruxellois affirme qu'en matière de régulation du marché locatif, il "établira, en concertation avec les représentants des bailleurs et des locataires, une politique de conventionnement des logements dont les loyers sont conformes à la grille de référence". Le plan d'urgence logement (PUL) précise que pour pouvoir faire l'objet d'un conventionnement, le logement devra respecter les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement et être assorti d'un loyer raisonnable, c'est-à-dire dans la fourchette estimée par la grille indicative de référence des loyers.

Zal de werkgroep zich ook over adequate bewoning buigen? Zo niet, stel ik voor dat de commissie dat doet.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Mijnheer Vanden Borre, in die werkgroep zullen de OVM's samen met mijn kabinet naar concrete oplossingen zoeken. Ik vind het belangrijk dat ik rond deze problematiek niet op eigen houtje aan de slag ga, maar wel samen met de OVM's. Op die manier werk ik trouwens al sinds ik staatssecretaris ben. Alle actoren moeten zich dus achter mijn visie op deze thematiek kunnen scharen.

(verder in het Frans)

Mevrouw Maison en mijnheer Lux, onder actiepoint 8 van het Noodplan voor huisvesting staat dat "deze nieuwe normen ervoor zullen zorgen dat het comfort van de bewoners op het vlak van beschikbare ruimte in de woning kan worden behouden."

- *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 invoering van een huurbeleid voor particuliere woningen waarvan de huurprijzen in overeenstemming zijn met het indicatieve rooster van de referentiehurprijzen".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).*- *In de algemene beleidsverklaring staat dat de regering in overleg met de vertegenwoordigers van huurders en verhuurders een conventioneringsbeleid zal uitwerken voor woningen met een huurprijs die beantwoordt aan de tabel met richtprijzen. In het Noodplan voor huisvesting staat dat woningen enkel geconventioneerd worden als ze voldoen aan veiligheids-, woonbaarheids- en uitrustingsvereisten en als de huurprijs overeenstemt met het rooster van indicatieve huurprijzen.*

Geconventioneerde eigenaars en verhuurders zouden overheidssteun kunnen ontvangen in de vorm van

En contrepartie, les propriétaires-bailleurs adhérant à la convention pourront bénéficier d'une série d'aides publiques, qu'il s'agisse de primes énergie, de primes régionales à la rénovation de l'habitat ou encore d'avantages fiscaux. À ce propos, le gouvernement régional précise que plus la remise sur les loyers est élevée, plus l'aide offerte au bailleur sera importante. Le gouvernement examinera aussi la possibilité de constituer un fonds "assurance loyer garanti" destiné à protéger financièrement les propriétaires-bailleurs conventionnés en cas de loyers impayés.

Ce mécanisme devrait permettre de mutualiser certains risques, de prévenir les conflits locatifs et de "contractualiser" les politiques publiques régionales de soutien à l'amélioration de la qualité du bâti. Il aura pour objectifs d'accroître l'offre de logements à loyer raisonnable sur le marché locatif privé, mais aussi de contribuer à la rénovation du parc immobilier bruxellois par l'octroi de primes aux propriétaires-bailleurs conventionnés. Si le groupe DÉFI s'est toujours opposé et continuera de s'opposer à toute forme de blocage ou d'encadrement contraignant des loyers dans le secteur locatif privé, nous souscrivons pleinement à la logique incitative du conventionnement.

¹¹⁵⁹ S'agissant du calendrier, le gouvernement régional annonce dans le PUL qu'il commandera en 2021 une étude de faisabilité consacrée à la mise en place d'un fonds "assurance loyer garanti" en Région bruxelloise. En parallèle, il mettra sur pied des groupes de travail composés de représentants des différents acteurs concernés. Le régime de conventionnement devrait, en principe, entrer en vigueur dans le courant de l'année 2023.

Où en est la réflexion du gouvernement au sujet de l'instauration du système de conventionnement des logements privés ? Les associations de défense des droits des bailleurs et des locataires ont-elles émis un avis favorable à propos de cette stratégie fondée sur une logique de conventionnement ?

Quelles démarches le gouvernement régional a-t-il déjà entreprises en vue de préparer la mise en œuvre de la politique de conventionnement ? A-t-il lancé un marché public afin de désigner l'opérateur externe chargé de réaliser l'étude de faisabilité portant sur la constitution d'un fonds régional "assurance loyer garanti" ? A-t-il mis sur pied les groupes de travail chargés d'élaborer la politique de conventionnement des logements à loyer raisonnable dans le secteur locatif privé ? Quelle en est la composition ? Quand ces groupes de travail devront-ils transmettre les conclusions de leurs réflexions au gouvernement ? Quelles sont les modifications législatives et réglementaires envisagées ?

Le gouvernement régional a-t-il analysé l'opportunité d'un principe d'adhésion a priori à la convention, comme le prévoyait la DPR ? Les propriétaires de biens privés mis en location seraient-ils donc, par défaut, considérés comme adhérant automatiquement au régime de conventionnement ? Pouvez-vous nous confirmer que le conventionnement s'opérera sur une

energiepremies, renovatiepremies of fiscale voordelen. Hoe meer korting verhuurders aanbieden, hoe meer overheidssteun ze zullen krijgen. Bovendien zal de regering een zogenaamde huurgarantieverzekering onderzoeken om geconventioneerde verhuurders financieel te beschermen.

Het conventioneringsbeleid zou helpen om risico's te spreiden en huurconflicten te vermijden. Het doel is om meer betaalbare kwalitatieve huurwoningen op de privémarkt te brengen, maar ook om met premies de renovatie van panden te stimuleren. DÉFI zal zich blijven verzetten tegen de bevrozing van de huurprijzen, maar conventionering is een stimulans die we toejuichen.

In 2021 zal de regering een haalbaarheidsstudie over de invoering van de huurgarantieverzekering bestellen. Tegelijk worden er werkgroepen samengesteld. In 2023 moet het conventioneringsbeleid in werking treden.

Hebben de belangenverenigingen voor huurders en verhuurders een positief advies verleend?

Welke voorbereidende stappen heeft de regering al gezet? Wordt voor elke openbare aanbesteding bepaald wie de haalbaarheidsstudie uitvoert? Zijn de werkgroepen al samengesteld? Zo ja, wie neemt eraan deel? Wanneer moeten de werkgroepen hun conclusies overmaken aan de regering? Welke regelgeving wilt u wijzigen?

Zouden privé-eigenaars automatisch aangesloten worden bij het conventioneringssysteem? Kunt u bevestigen dat de conventionering puur op vrijwillige basis geschiedt en dat niet-geconventioneerde verhuurders financieel nadeel riskeren?

base purement volontaire et que les bailleurs non conventionnés ne s'exposeront à aucune sanction financière ?

¹¹⁶¹ Le gouvernement a-t-il dressé la liste complète des aides publiques et régionales qui pourraient être octroyées aux propriétaires-bailleurs adhérant au système de conventionnement ? Outre les primes énergie et primes régionales à la rénovation, les bailleurs conventionnés pourraient-ils avoir accès aux prêts verts ? À quels avantages fiscaux les propriétaires-bailleurs optant pour le régime du conventionnement auraient-ils droit ? Pourraient-ils se voir octroyer une réduction du précompte immobilier ? Une extension de la prime Be Home est-elle à l'étude ?

Pouvez-vous nous présenter les différentes formes de conventionnement envisagées ? En quoi ce nouveau système de conventionnement social des logements privés sera-t-il différent de la politique de socialisation des biens privés menée par le secteur des agences immobilières sociales (AIS) ?

Quelle est l'ampleur des moyens budgétaires pour la mise en œuvre de cette politique et notamment pour la constitution d'un fonds public régional assurance loyer garanti ? Le gouvernement devra-t-il assurer seul le financement de ces nouveaux dispositifs ? Le fonds assurance loyer garanti pourrait-il être alimenté par une partie des capitaux centralisés, mutualisés au sein du fonds régional universel de garanties locatives (Fonds Brugal) que le gouvernement régional bruxellois souhaite créer ?

Si c'est le cas, faut-il en déduire que la constitution d'un tel fonds public est un préalable à la mise en œuvre de la politique de conventionnement des logements privés à loyer raisonnable ?

¹¹⁶³ **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Nous avons de sérieux doutes sur le système de conventionnement, qui permettrait de garantir des loyers abordables sur le marché locatif privé.

Vous misez sur le bon vouloir des propriétaires, puisqu'il s'agit d'une mesure incitative les encourageant à se conformer à la grille indicative des loyers. Si le propriétaire signe la convention, il s'engage à respecter cette grille en échange d'avantages, notamment un meilleur accès à certaines primes régionales à la rénovation. Le propriétaire n'est donc aucunement tenu de se conventionner ou de respecter la grille des loyers. Les pouvoirs publics n'imposeront donc pas de loyer maximum pour chaque logement.

Comment le niveau des loyers pourrait-il diminuer significativement sur le marché si la mesure n'est qu'incitative ? Nous observons à l'heure actuelle que les loyers demandés pour un logement de deux chambres atteignent vite 900 à 1.000 euros sur le marché.

Vous restez dans une logique de subsides publics accordés aux propriétaires, qui est la même que pour les agences immobilières sociales (AIS). Vous réalisez à présent que les finances régionales ne le permettent pas, puisque vous avez décidé de limiter le nombre de logements en AIS. Allez-vous

Heeft de regering een lijst opgesteld van alle vormen van overheidssteun voor geconventioneerde verhuurders? Krijgen ze ook toegang tot groene leningen? Op welke fiscale voordelen zouden ze recht hebben? Wordt hun onroerende voorheffing verlaagd? Overweegt u om de Be Home-premie te verlengen?

Welke types conventionering zou u aanbieden? Hoe zou dit nieuwe sociale conventioneringssysteem voor privéwoningen verschillen van het socialiseringsbeleid dat de sociale verhuurkantoren (SVK's) voeren?

Hoeveel geld wordt er uitgetrokken voor het fonds voor de huurgarantieverzekering? Staat de regering alleen in voor de financiering? Zou een deel van de financiering kunnen komen uit het gewestelijk mutualistisch fonds voor hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg dat de regering wil oprichten? Zo ja, moet er dan zo'n fonds ingericht worden voordat het conventioneringsbeleid van start kan gaan?

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *Mijn partij plaatst heel wat vraagtekens bij de conventionering.*

De regering rekent op de goede wil van eigenaars. U moedigt hen namelijk aan om zich te schikken naar het rooster van righthuurprijzen, maar legt geen maximumhuurprijs per woning op. Hoe zullen de huurprijzen ooit zakken als het bij aansporen blijft?

U zit vastgeroest in het principe van overheidssubsidies voor eigenaren, terwijl de overheid daar de middelen niet voor heeft. U hebt al gesnoeid in het aantal woningen dat door SVK's beheerd wordt. Zult u het conventioneringsbeleid ook terugschroeven als het te populair wordt?

devoir, de même, limiter le système de conventionnement s'il prend de l'ampleur ?

¹¹⁶⁵ Nous nous interrogeons également sur le type de propriétaires qui vont recevoir ces aides. Vous comprendrez aisément que nous ne verrions pas d'un bon œil que les gros multipropriétaires bénéficient encore d'aides alors qu'ils sont souvent responsables de la hausse des loyers bien au-delà de celle du coût de la vie. Pourquoi devraient-ils encore être gagnants dans ce contexte ?

Pour le PTB, le droit au logement est un droit fondamental, une question collective. Les petits propriétaires et les locataires ont les mêmes besoins : être bien logés et être en sécurité. Pour les gros multipropriétaires, il s'agit d'un investissement à maximiser, ce qui les amène à pratiquer des loyers très élevés.

Étant donné l'urgence de la situation, il faut prendre des mesures structurelles pour lutter contre les inégalités sociales qui explosent de tous côtés. Par exemple, il faut conférer à la grille un aspect contraignant plutôt que de proposer des mesures d'initiative individuelle. Une fois de plus, ce sont les pouvoirs publics qui subsidient le marché privé. Cela coûte cher, alors qu'une grille de loyers contraignante ne coûterait rien.

¹¹⁶⁷ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Je ne partage pas l'avis de Mme Maison, ni celui du gouvernement, sur la stratégie régionale de conventionnement qui, selon moi, comporte de nombreux risques. En outre, la procédure de location est inutilement alourdie et entraîne ainsi de nombreuses charges supplémentaires pour les locataires potentiels.*

Par ailleurs, nous devons veiller à ne pas faire de discrimination entre propriétaires. Le gouvernement y a-t-il réfléchi et a-t-il demandé un avis juridique préalable sur ces mesures ? Dans l'affirmative, les députés peuvent-ils consulter celui-ci ?

¹¹⁶⁹ *La stratégie du gouvernement d'augmenter sans cesse les dépenses et le contrôle du marché locatif est contre-productive. Nous devons créer des synergies avec d'autres domaines politiques afin d'accroître les revenus des citoyens et leur permettre de trouver un logement décent sur le marché locatif, voire de s'acheter un bien.*

Enfin, je voudrais faire le lien entre le fonds de garanties locatives et ma proposition de résolution concernant l'introduction d'un fonds de lutte contre les expulsions, qui devrait permettre de trouver une solution pour de nombreuses

Het is toch niet de bedoeling dat eigenaren van meerdere woningen nog bijkomende steun krijgen. Zij zijn in veel gevallen verantwoordelijk voor de stijgende huurprijzen. Het recht op adequate en veilige huisvesting voor kleine eigenaren en huurders is volgens de PTB een grondrecht.

De steeds schrijnender wordende sociale ongelijkheid vraagt om dringende structurele maatregelen. Het rooster met righthuurprijzen moet bindend worden. Die maatregel is gratis, waardoor er geen geld meer uitgegeven wordt aan overheidssubsidies voor de privésector.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Mevrouw Maison zit zeker op haar plaats in de commissie voor de Huisvesting, want eens te meer heeft zij een interessante kwestie aangesneden.

Inzake de gewestelijke conventionele strategie deel ik echter niet haar mening, en ook niet de mening van de regering. Die strategie houdt mijns inziens heel wat risico's in. Mijn praktische bezwaren betreffen de onevenwichten in de beoordeling van de huurprijzen of de staat van de woningen. Anderzijds wordt ook de verhuurprocedure nodeloos zwaarder gemaakt, wat de kandidaat-huurders met heel wat extra beslommingen opzadelt. Ook voor de kwestie van het verminderde aanbod op de verhuurmarkt biedt deze strategie geen antwoord.

Bovendien heb ik ook een fundamenteel bezwaar. Deze aanpak lijkt me juridisch namelijk niet waterdicht. We moeten erop letten dat we bepaalde verhuurders niet discrimineren. Grondwettelijke eigendomsrechten kunnen niet zomaar opzij worden geschoven. Heeft de regering daaraan gedacht en heeft ze voorafgaand juridisch advies ingewonnen over deze maatregelen? Zo ja, kunnen de parlementsleden die adviezen dan inkijken?

Deze regering beschouwt de overheidsuitgaven en de controle over de huurmarkt steeds vaker als een oplossing voor het gewest. Dat is natuurlijk nefast. De armoede- en welvaarts kloof tussen Brussel en de andere gewesten wordt elk jaar groter. De strategie om de overheidsuitgaven en -controle steeds meer te laten toenemen, is echt nefast.

We moeten andere instrumenten en synergieën met andere beleidsdomeinen zoeken om het inkomen van de mensen te

personnes confrontées à une situation difficile, surtout en période de crise sanitaire.

doen stijgen. Zo kunnen ze een degelijke woning vinden op de verhuurmarkt, of zich misschien zelfs een woning aanschaffen.

Tot slot wil ik nog de link leggen tussen het huurwaarborgfonds en mijn voorstel tot resolutie betreffende de invoering van een fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen. Ik hoop dat dat voorstel snel door deze commissie zal worden behandeld, want ik meen dat daarin een antwoord gegeven wordt op een aantal fundamentele vragen die diverse partijen zich stellen. Zeker in de context van de coronacrisis kunnen we op die manier een oplossing vinden voor veel mensen die zich in een moeilijke situatie bevinden. Ik dank de collega's alvast om dit voorstel snel op de agenda te plaatsen.

¹¹⁶⁹ **M. Pepijn Kennis (Agora)** *(en néerlandais)*.- *La stratégie de conventionnement permet d'agir sur les loyers et de les associer à la stratégie de rénovation.*

De heer Pepijn Kennis (Agora).- *Mevrouw Maison heeft een heleboel interessante en pertinente vragen gesteld. De conventioneringsstrategie is ook door Agora meermaals aangehaald tijdens de presentatie van de burgerresolutie, twee weken geleden. Ze maakt het mogelijk iets te doen aan de huurprijzen en die te linken aan de renovatiestrategie.*

¹¹⁷³ *(poursuivant en français)*

(verder in het Frans)

L'intervention de ma collègue me permet de rappeler le souhait de l'assemblée citoyenne bruxelloise de revoir les primes à la rénovation.

De Brusselse Burgerassemblee wil de renovatiepremies wijzigen. Overweegt de regering om de conventionering aan te grijpen teneinde de voorwaarden voor de premies te vereenvoudigen en huurprijzen te harmoniseren?

Votre gouvernement prévoit-il de coupler le conventionnement avec une simplification et une harmonisation des montants et des conditions d'accès aux primes à la rénovation et aux primes énergie, ou encore avec le montant du loyer ? Nous pensons que c'est l'occasion de revoir le système.

¹¹⁷⁵ *(poursuivant en néerlandais)*

(verder in het Nederlands)

Un deuxième élément est le permis de location obligatoire, qui s'appliquerait à tout le monde. Le permis de location va plus loin que le conventionnement, mais les deux systèmes peuvent aisément coexister.

Een tweede element is de verplichte huurvergunning, die voor iedereen toepasselijk zou zijn. Er worden vandaag te veel woningen verhuurd die niet aan de veiligheids- of gezondheidsnormen voldoen. Een huurvergunning is dan een stap verder dan een conventionering. Maar beide systemen kunnen gerust naast elkaar bestaan. Je zou dus een algemene huurvergunning kunnen hebben, waarbinnen je kan kiezen om je te conventioneren zodat je een aantal extra voordelen hebt.

Comment le respect des loyers indicatifs de référence sera-t-il contrôlé une fois que les bailleurs auront été conventionnés ?

Le gouvernement envisage-t-il l'introduction d'un permis de location général ? Serait-il lié au système de conventionnement ?

Hoe denkt de regering de werkelijke huurprijzen te kunnen achterhalen in het kader van de conventioneringsstrategie? Hoe zal worden gecontroleerd of de indicatieve huurroosters worden gerespecteerd, zodra de verhuurders geconventioneerd zijn?

Denkt de regering momenteel aan de invoering van een algemene huurvergunning? En is die dan gelinkt aan het conventioneringssysteem?

¹¹⁷⁷ **Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- *La question de Mme Maison était très complète et va nous permettre de mieux voir dans quelle direction nous avançons. J'ajouterais deux nuances.*

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) *(in het Frans)*.- *De meerderheid sleutelt aan een overeenkomst die eigenaren verbiedt om woekerprijzen te vragen. De huurprijzen moeten stroken met het rooster van indicatieve huurprijzen. Zou het niet beter zijn om*

Tout d'abord, nous avons en majorité avancé sur un texte d'accord qui oblige les propriétaires à ne plus proposer de loyers abusifs. Les loyers doivent en effet correspondre à la grille indicative, sauf éléments permettant d'y déroger. Il reste toutefois étrange de récompenser des propriétaires qui se contentent, somme toute, de faire quelque chose d'obligatoire. Ne faudrait-il pas qu'ils aillent au-delà de ce à quoi la loi les oblige pour prétendre jouir d'avantages supplémentaires ? Comment cela va-t-il s'articuler avec la loi de lutte contre les loyers abusifs ?

Par ailleurs, la formule de l'agence immobilière sociale (AIS) donne droit à des avantages lorsqu'on socialise un bien privé. Comment manœuvrer pour que l'AIS reste un outil intéressant ? Je rappelle qu'il est intéressant parce qu'il permet de loger des personnes que les propriétaires a priori n'accepteraient pas. Or, dans le mécanisme du conventionnement, le propriétaire filtre et choisit ses locataires. Mais la formule de l'AIS doit rester attractive en permettant justement de loger tous ceux que les propriétaires ne souhaiteraient pas accueillir.

¹¹⁷⁹ **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Je n'aimerais pas être à votre place, Mme la secrétaire d'État, face à l'inquiétude du secteur privé par rapport aux accords passés par la majorité. Elle est évoquée par Mme Maison dans son interview au journal L'Écho. Les propriétaires privés craignent à raison que l'on aille vers ce que le PTB a toujours réclamé, c'est-à-dire le blocage des loyers.

Nous avons besoin d'éclaircissements, pour savoir dans quelle direction le gouvernement entend s'engager. Ce n'est pas très clair à l'heure actuelle. La preuve en est que ce sont des membres de votre majorité qui demandent des clarifications à ce sujet.

¹¹⁸¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Actuellement, nous pouvons considérer qu'en Région de Bruxelles-Capitale, deux systèmes coexistent sur le marché locatif privé : le système privé classique et le système des agences immobilières sociales (AIS).

Le premier permet au bailleur d'avoir un rendement locatif maximal, mais il doit alors supporter tous les risques. Le second, quant à lui, permet au bailleur de voir son risque pris en charge par la Région en échange d'un rendement moindre, mais partiellement compensé par des avantages fiscaux. Du point de vue du bailleur, ces deux systèmes peuvent être vus comme les deux extrémités d'un même spectre : d'un côté, un rendement maximal, mais avec un risque maximal, et de l'autre, un risque minimal, mais avec un rendement fortement réduit.

Le conventionnement vise dès lors à établir une situation intermédiaire : le bailleur percevrait d'une part un loyer réduit, mais pas autant qu'en AIS, et d'autre part des avantages et des protections que le bailleur classique n'aurait pas, sans pour autant être au niveau des garanties offertes par l'AIS.

Si dans le système de conventionnement, les avantages sont clairs pour les locataires, à savoir un loyer réduit, un respect des normes du Code bruxellois du logement, etc., il ne peut

eigenaren pas voordelen toe te kennen als ze niet alleen hun verplichtingen nakomen maar zich ook bijkomend inzetten?

In het conventioneringsmechanisme zouden de eigenaren hun huurders kunnen kiezen. SVK's bieden huisvesting aan wie door privé-eigenaren wordt geweigerd. Hoe zult u garanderen dat de SVK's aantrekkelijk blijven?

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *De privésector vreest dat de huurprijzen bevroren worden, zoals de PTB bepleit. U moet duidelijkheid scheppen over de richting die de regering wil uitgaan.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Momenteel bestaan de klassieke privémarkt en het systeem van de SVK's naast elkaar. Op de klassieke markt krijgen verhuurders een grotere huuropbrengst, met alle risico's van dien. In het SVK-systeem vangt het gewest die risico's op in ruil voor een lager rendement, dat echter deels goedge maakt wordt door fiscale voordelen.*

Het conventioneringssysteem zoekt zowel qua opbrengst als qua voordelen de gulden middenweg. Het biedt uitgesproken voordelen voor de huurders - ze betalen minder huur en ze zijn zeker dat de Brusselse Huisvestingscode wordt nageleefd - maar kan alleen werken als de verhuurders ook op de kar springen. We kennen de verwachtingen van de verhuurders echter nog niet goed. Daarom heb ik aan de administratie gevraagd om het profiel van de Brusselse verhuurders beter af te bakenen.

cependant fonctionner qu'avec la participation des bailleurs. Toutefois, à l'heure actuelle, nous disposons d'une vue moins détaillée de leurs attentes et des facteurs susceptibles de susciter leur adhésion. C'est pourquoi, j'ai demandé à l'administration de préparer une étude visant à mieux cerner le profil des bailleurs de logements à Bruxelles.

¹¹⁸³ Cette étude cherchera notamment à identifier les attentes et les difficultés rencontrées par ces bailleurs, et examinera non seulement leur profil sociologique, mais également leur expérience en tant que bailleur (litiges, rendement, etc.), ainsi que leur relation avec le marché locatif (nombre de logements possédés, mode et coût d'acquisition, freins et opportunités). Sur la base de ces tendances et de ces profils, les facteurs les plus susceptibles de susciter l'adhésion de certains bailleurs à une réduction du loyer demandé seront identifiés.

L'étude de faisabilité d'une assurance loyer garanti sera menée dans le courant de cette année, car il me semblait opportun de pouvoir l'alimenter sur la base, notamment, des conclusions de l'étude sur les profils des bailleurs.

Pour la même raison, les groupes de travail ne seront créés, pour être productifs, qu'une fois tirés les enseignements des études commandées.

De nombreux arbitrages doivent par ailleurs encore être rendus sur le conventionnement. Je peux toutefois vous confirmer ma volonté, comme toujours, d'aboutir à un projet qui suscite l'adhésion la plus large possible.

Comme mentionné dans le plan d'urgence logement (PUL), l'objectif poursuivi est donc d'inciter les bailleurs à se conventionner en leur octroyant divers avantages. Les incitants au conventionnement sont dès lors bien conçus comme positifs et non négatifs, sans sanctions financières à l'horizon pour les bailleurs non conventionnés. Je n'entends pas, Mme De Smedt, opposer propriétaires et locataires, et je refuse de m'inscrire dans le discours stigmatisant le "méchant propriétaire".

Enfin, à ce stade, aucune des pistes évoquées dans la question de Mme Maison n'est exclue. Néanmoins, le dispositif final se devra d'être à la fois attractif pour chacune des parties, tout en restant soutenable à long terme sur le plan budgétaire. Je répète une fois de plus qu'il n'y a pas de moratoire ou de limitation du nombre de logements en AIS, contrairement à ce qu'affirme Mme De Smedt.

¹¹⁸⁵ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je précise à Mme Genot que dans les discussions relatives à la proposition d'ordonnance en germination sur l'instauration d'une commission paritaire locative qui doit définir ce qu'est un loyer présumé "abusif", un loyer abusif ne figure pas dans la grille mais se situe 20 % au-dessus de celle-ci.

Je nous félicite collectivement de cette implication du privé, tant dans le PUL pour le logement social que dans les mesures incitatives et la politique de conventionnement. Contrairement à

Dankzij het onderzoek zullen we te weten komen wat de verhuurders verwachten en met welke moeilijkheden ze te maken krijgen. Hun sociologische profiel wordt onderzocht, maar ook hun ervaring als verhuurder en hun positie op de huurmarkt. Zo kunnen we bepalen welk type eigenaar we het beste kunnen aanspreken.

De haalbaarheidsstudie voor de invoering van de huurwaarborgverzekering wordt in de loop van het jaar uitgevoerd. Ik wil de conclusies van het onderzoek naar de verhuurdersprofielen in die studie opnemen. De werkgroepen zullen ook pas ingedeeld worden als de onderzoeksresultaten bekend zijn.

Het is overigens nog wachten op een reeks uitspraken over het conventioneringsmechanisme. In elk geval wil ik dat zoveel mogelijk mensen zich erbij aansluiten.

Het plan omvat positieve stimuli. Er liggen dus geen financiële sancties in het verschiet voor niet-geconventioneerde verhuurders. Ik wil eigenaars en huurders niet tegen elkaar opzetten en verwerp het clichébeeld van de kwaadwillige eigenaar.

Alle wegen liggen nog open. Het resultaat moet aantrekkelijk zijn voor alle partijen en financieel haalbaar zijn op de lange termijn. Het aantal woningen dat aangeboden wordt door SVK's, neemt niet af. Mevrouw De Smedt heeft ongelijk.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Mevrouw Genot, buitensporige huurprijzen zijn niet opgenomen in het rooster van indicatieve huurprijzen. Ze liggen er minstens 20% boven.*

Volgens mij is het een uitstekend idee om in samenwerking met de privésector versneld werk te maken van de renovatie van het pandenbestand, om huurders aan een betaalbare woning te helpen en om verhuurders die zich naar het rooster schikken

certain orateurs, je pense que c'est vraiment la piste à privilégier pour à la fois, accélérer la rénovation du bâti, trouver des solutions pour tous ces locataires qui doivent louer un bien sur le marché privé à un prix assez conséquent et permettre aux bailleurs qui maintiennent leurs loyers dans la grille d'obtenir un certain nombre d'avantages à la rénovation. Ce cercle vertueux s'intègre dans une très belle logique.

Je répète que l'assurance loyer garanti est très importante. Vous n'avez pas vraiment répondu à la question relative au fait qu'elle dépend de la constitution d'un fonds universel de garantie locative, mais il me semble que les deux concepts sont liés. Il existe d'autres pistes, et vous avez assuré que vous n'en négligerez aucune.

Peut-être pourrions-nous nous inspirer de la France, où est proposée, en plus des assurances strictement privées, une assurance loyer garanti. À côté de celle conférant au bailleur une sécurité de rentrée de ses loyers, il existe aussi des formules mixtes où une part est supportée par les pouvoirs publics, tandis que l'autre est prise en charge, à parts égales, par le locataire et le bailleur. Ces pistes intéressantes sont de nature à rassurer les petits propriétaires ou les propriétaires vertueux, qui constituent l'immense majorité des bailleurs sur le marché locatif bruxellois.

¹¹⁸⁷ **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Je me réjouis d'entendre qu'une étude sur le profil des bailleurs a été commandée. Je regrette d'ailleurs que les partis de votre majorité n'aient pas soutenu notre proposition de résolution en ce sens, mais soit. J'espère que l'étude sera rapidement rendue publique.

Je n'ai jamais qualifié les propriétaires de "méchants", comme vous le prétendez. Ces personnes font le choix de rentabiliser leur investissement, ce qui va de fait à l'encontre de l'intérêt général et collectif d'accéder à un logement à un prix abordable. Dans ce sens, si vous pensez pouvoir concilier les intérêts des locataires et ceux de ces multipropriétaires, je pense que nous nous engageons dans une voie sans issue.

¹¹⁸⁹ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Quand comptez-vous soumettre les documents au parlement ? Comprendront-ils une étude juridique anticipant les problèmes cités ? Quels sont les délais de réalisation ?*

Je ne suis pas d'accord avec Mme De Smedt selon laquelle le profit va à l'encontre de l'intérêt général. La politique doit avoir pour objectif d'accroître la richesse et ensuite de la redistribuer aux différents groupes.

¹¹⁸⁹ **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *Je suis également curieux de connaître les résultats de cette étude.*

enkele voordelen toe te kennen voor de renovatie van hun onroerend goed. Zo zetten we een positieve spiraal in gang.

De huurwaarborgverzekering is erg belangrijk. Ik denk dat de waarborg afhangt van de oprichting van een fonds voor huurwaarborgen. Ik ben alvast blij dat u geen enkele optie uitsluit.

We kunnen inspiratie halen in Frankrijk, waar al een huurwaarborgverzekering bestaat. Er bestaan ook gemengde formules. Het zijn aantrekkelijke denksporen om kleinschalige eigenaars en eerlijke eigenaars, de overgrote meerderheid, gerust te stellen.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *Het onderzoek naar het profiel van de verhuurders in een goede zaak. Hopelijk worden de resultaten snel gepubliceerd.*

Ik heb de eigenaars nooit als kwaadwillig omschreven. Ze kiezen ervoor om hun investeringen te doen renderen, wat tegen het algemeen belang indruist. Ik denk niet dat u de belangen van huurders kunt verzoenen met die van eigenaars van verschillende panden.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- *Mevrouw de staatssecretaris, uit dit antwoord heb ik niet kunnen opmaken wanneer u de documenten aan het parlement zult voorleggen. Zullen die ook een juridische studie bevatten die anticipeert op de mogelijke problemen waarop ik heb gewezen? Ik ben benieuwd naar de verdere timing van uw plannen.*

Mevrouw De Smedt was streng voor de staatssecretaris. Zij zei onomwonden dat winst ingaat tegen het algemeen belang. Daar ben ik het fundamenteel mee oneens. Het beleid moet erop gericht zijn om de welvaart te vergroten, en die vervolgens te herverdelen over de verschillende groepen. Dat is in het belang van iedereen. Als de koek te klein is, valt er weinig te herverdelen.

De heer Pepijn Kennis (Agora).- *Ook ik ben benieuwd naar de resultaten van de studie.*

1193 *(poursuivant en français)*

Nous aurons l'occasion de revenir sur les primes à la rénovation et énergie ainsi que sur le permis de location. Dans ces débats, il convient de tenir compte du conventionnement prévu.

1193 **Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Nous attendons également l'étude sur le profil des bailleurs avec impatience. Nous pensons que c'est un outil utile, mais qu'il n'était pas nécessaire de transformer ma question en résolution pour faire avancer le dossier.

Le texte déposé pour lutter contre les loyers abusifs permettra de recalibrer les loyers qui se situent 20 % au-dessus du loyer médian, ou bien qui se situent dans la grille, mais qui présentent des défauts, afin que leur prix soit ajusté sur la base du produit proposé.

Ceux qui devront obtenir un soutien sont les propriétaires qui font mieux que ce que prévoit la législation. Si, de surcroît, ils obtiennent des primes à la rénovation, il faudra des sécurités sur des délais plus longs que celui prévu, par exemple, sur des garanties de loyer. Vous êtes confrontée à un exercice difficile, Mme la secrétaire d'État. Il s'agira de sélectionner les meilleurs outils. Les incitants ne devront pas coûter trop cher à la collectivité, tout en restant attractifs. Nous espérons pouvoir rapidement lire le résultat de vos réflexions. Trouver le bon équilibre sera une tâche difficile.

1197 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Contrairement aux collègues qui m'ont précédé, qui sont impatients de recevoir cette étude sur le profil du propriétaire en Région bruxelloise, je suis surtout préoccupé par la présomption du loyer "abusif", au-delà de 20 % de la prochaine grille indicative révisée. Qu'en sera-t-il de la loi de l'offre et de la demande, qui s'applique également dans ce cadre-ci ? J'attends de voir quel traitement le gouvernement fera subir aux propriétaires qui proposent des loyers "abusifs".

1201 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais)**.- *M. Vanden Borre, les délais de réalisation se trouvent à la page 109 du plan d'urgence logement(PUL).*

- *L'incident est clos.*

1205 **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1205 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

1205 **concernant "l'actionnariat des SISP".**

(verder in het Frans)

Bij de volgende bespreking van de premies en de verhuurvergunning moeten we de conventionering in het achterhoofd houden.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) *(in het Frans)*.- *We wachten ook vol ongeduld op het onderzoek naar het huurdersprofiel.*

Het ingediende voorstel maakt het mogelijk om woekerhuurprijzen aan te pakken.

Er moet steun komen voor eigenaars die het beter doen dan de opgelegde normen. Als ze bovendien een beroep doen op renovatiepremies, moeten ze langer zekerheid kunnen genieten dan de periode die de huurwaarborg biedt.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans)*.- *In tegenstelling tot de collega's die wachten op de resultaten van het onderzoek naar het huurdersprofiel, maak ik me zorgen over de aanname dat een huurprijs van meer 20% boven de herziene indicatieve huurprijzen automatisch een woekerprijs is. Wat met de wet van vraag en aanbod? Hoe zal de regering omgaan met eigenaars die woekerprijzen hanteren?*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Mijnheer Vanden Borre vraagt naar de timing. Op pagina 109 van mijn Huisvestingsplan, onder actie 22, staat alles in detail beschreven: in 2021 wordt de haalbaarheidsstudie uitgevoerd, in 2021-2022 gaan de werkgroepen aan de slag en in 2023 wordt de conventionering ingevoerd.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "het aandeelhouderschap in de OVM's".

¹²⁰⁷ **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Aussi étonnant que cela puisse paraître, la sixième réforme de l'État a entraîné la fusion des 33 sociétés immobilières de service public (SISP) bruxelloises, qui avaient chacune leurs particularités. Je suis surpris d'entendre qu'il subsiste dans l'actionnariat des seize SISP restantes des actionnaires privés, qui ne sont pas des actionnaires traditionnels tels que les CPAS, la Région ou les communes sur lesquelles les SISP sont situées.

Quelle est l'importance de l'actionnariat privé dans les seize SISP ? Je me souviens que le mode de représentation au sein des SISP a fait l'objet de longues discussions dans cette commission, le but étant d'assurer la représentation, dans le cadre de la bonne gouvernance, de l'opposition dite démocratique de l'époque au sein des conseils d'administration des SISP.

Qu'en est-il aujourd'hui de la représentation, au sein des SISP, des petits actionnaires privés dans des organes tels que les comités de gestion, les assemblées générales et les conseils d'administration ?

Je m'étonne de voir persister des situations du passé, même après les fusions. Je ne pense pas qu'au bout de cinq ou six ans de fusion, tous les mécanismes de gestion des SISP aient été uniformisés. Il s'agit d'un travail de longue haleine. Je suppose par ailleurs que l'évaluation de la fusion fera partie de votre travail.

¹²¹¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Pour rappel, le capital social des sociétés immobilières de service public (SISP) se répartit entre des actionnaires institutionnels, c'est-à-dire la Région, les communes, et parfois les CPAS, et de l'actionnariat privé qui peut être composé de locataires, mais aussi d'actionnaires en personne physique ou en société.

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) m'a transmis un tableau reprenant la répartition du capital social de chaque SISP, que je transmettrai au secrétariat de la commission. Il est à préciser que ce tableau présente la répartition de leur capital au 31 décembre 2019. Les données au 31 décembre 2020 ne sont actuellement pas disponibles, car elles doivent être transmises à la SLRB pour le 31 mars 2021 au plus tard. Je ne manquerai pas de vous transmettre ces nouvelles données dès qu'elles seront en ma possession.

L'ordonnance qui a modifié les dispositions applicables aux SISP date du 8 mai 2014 (et non de 2016, comme mentionné dans votre question) et a été modifiée le 19 avril 2018.

Comme la représentation de l'actionnariat "privé" n'a pas augmenté au sein des entités qui ont fusionné à la suite de la réforme, nous n'envisageons pas, pour le moment, d'adapter les dispositions du Code bruxellois du logement relatives à la composition du conseil d'administration des SISP au regard de la représentativité des actionnaires dans le capital social.

Concernant les actionnaires issus de la catégorie "autres souscripteurs – personnes physiques privées ou sociétés", les

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *Tot mijn grote verbazing blijken zestien van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) die na de fusie ten gevolge van de zesde staatshervorming zijn ontstaan, privéaandeelhouders te hebben.*

Hoe groot is het privéaandeelhouderschap in die OVM's? Hoe worden kleine, privéaandeelhouders vertegenwoordigd in beheerscomités, algemene vergaderingen en raden van bestuur?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Het aandelenkapitaal van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) zit verdeeld onder institutionele en private aandeelhouders. Die laatste kunnen huurders zijn, maar ook privépersonen of bedrijven.*

Ik zal het commissiesecretariaat een tabel van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij met het aandeelhouderschap van elke OVM bezorgen. Het gaat om de toestand op 31 december 2019.

De ordonnantie dateert van 8 mei 2014 en werd op 19 april 2018 gewijzigd.

Het privéaandeelhouderschap is na de fusie niet toegenomen en daarom zijn we voorlopig niet van plan om de representativiteitsregels in de Brusselse Huisvestingscode te veranderen.

Twaalf van de zestien OVM's behouden bestuurderszitjes voor aan privéaandeelhouders of bieden hun de mogelijkheid om ernaar te solliciteren.

statuts de douze des seize SISP prévoient soit des postes d'administrateurs réservés à cette catégorie d'actionnaires, soit la possibilité, pour des représentants de cette catégorie, d'introduire leur candidature pour un poste d'administrateur.

L'état des lieux de la composition des conseils d'administration pour chaque SISP sera transmis au secrétariat de la commission.

¹²¹³ **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Nous nous interrogeons sur l'opportunité de conserver des actionnaires privés dans douze des seize SISP. Ne faudrait-il pas revoir ce point un jour, même si leur participation est surtout symbolique puisqu'ils ne disposent pas d'un pouvoir de blocage ? Ces actionnaires privés peuvent toutefois exercer une certaine influence dans la gestion d'une politique publique qui doit être cohérente et transparente.

¹²¹³ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Vous me questionnez ici sur mes intentions, ce qui ne fait pas partie des usages. Vous pouvez mener cette réflexion en tant que parlementaire et, le cas échéant, déposer une proposition de texte.

- *L'incident est clos.*

¹²¹⁹ **QUESTION ORALE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

¹²¹⁹ **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

¹²¹⁹ **concernant "les audits de deux sociétés immobilières de service public réalisés en 2020 par la cellule 'audit interne' de la SLRB".**

¹²²¹ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- Vous avez déclaré le 28 janvier, en commission du logement, que la cellule « audit interne » de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a audité, début 2020, deux sociétés immobilières de service public (SISP) : *L'Habitation moderne et Log'iris*.

Vos explications sur les conclusions de la SLRB et les annexes indiquent qu'il est urgent de mettre en place une politique globale et intégrée concernant la gestion du personnel mais aussi la formalisation des processus et des procédures dans tous les domaines, afin de garantir la continuité des activités et de pouvoir évaluer l'efficacité de celles-ci.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *Is het wel aangewezen om het privaataandeelhouderschap in twaalf van de zestien OVM's te behouden? Privaataandeelhouders kunnen immers een zekere invloed uitoefenen.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).*- *U stelt een vraag over mijn intenties. U kunt de kwestie als parlementslid bekijken en eventueel een voorstel indienen.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

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

betreffende "de in 2020 uitgevoerde audits van twee openbare vastgoedmaatschappijen door de cel interne audit van de BGHM".

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- De wettelijk voorziene controlefunctie van de BGHM, met name de opsporing van mogelijke wantoestanden bij openbare huisvestingsmaatschappijen, blijft een cruciale functie. Tijdens de commissie voor de Huisvesting van 28 januari hebt u, naar aanleiding van een vraag van collega Maison, over de eerste werkzaamheden van de cel Interne audit van de BGHM verklaard dat die cel tijdens de eerste maanden van 2020 twee OVM's geauditeerd heeft: De Moderne Woning en Log'iris.

De auditrapporten werden op respectievelijk 1 december en 23 december bezorgd. De audits zijn, volgens de staatssecretaris, bedoeld om de grondoorzaak van een probleem te identificeren, om vervolgens de meest pertinente aanbeveling mogelijk te maken. De cel Interne audit werd bijgestaan door adviesbureau Deloitte, tegen een totale kostprijs van 68.000 euro.

In de commissie hebt u zeer beknopt de bevindingen van de BGHM uiteengezet en daarna hebt u via een aanvullend antwoord nog drie beknopte bijlages bezorgd. Uit uw toelichting en de bijlages blijkt dat er dringend behoefte is aan een globaal en geïntegreerd beleid inzake personeelsbeheer, maar ook aan een formalisering van processen en procedures op alle domeinen om

¹²²³ *Vous avez également indiqué que Le Foyer anderlechtois et l'Alliancebruxelloisecoopérative(ABC) ont été auditées au deuxième semestre 2020.*

Enfin, quatre audits sont prévus en 2021 : Comensia, Foyer du Sud, Le Foyer laekenois, et Les Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode (HBM). Pourrons-nous en recevoir les rapports ?

Concernant l'Habitation moderne et Log'iris, l'annexe 1, évaluant le niveau de risque des procédures, montre qu'un certain nombre de procédures ont été qualifiées à risque "élevé", voire "extrêmement élevé". Quelles en sont les raisons exactes ?

Quant aux recommandations figurant à l'annexe 2, elles semblent indiquer l'existence d'une malversation financière ou du moins d'une mauvaise gestion financière. Cette situation est-elle confirmée par les rapports d'audit ?

¹²²⁵ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).** - *Je tiens tout d'abord à vous rassurer sur le fait que les audits n'ont révélé aucune faute professionnelle ou malversation financière pour les deux sociétés immobilières de service public (SISP).*

Ensuite, le niveau de risque est déterminé sur la base de deux critères d'évaluation : la probabilité qu'un certain risque se présente et les éventuelles conséquences de ce risque sur l'atteinte d'objectifs de l'organisation.

de bedrijfscontinuïteit te waarborgen en de doeltreffendheid en efficiëntie daarvan te kunnen beoordelen.

In uw antwoord stelt u dat beide OVM's al gestart zijn met de uitwerking van de aanbevelingen, bijvoorbeeld met nieuwe aanwervingen, zoals die van een hoofdboekhouder, een coördinator van de arbeidsraden, externe HR-consultants enzovoort, maar ook met de opmaak van actieplannen.

Ten slotte stelt u dat in de tweede helft van 2020 ook de Anderlechtse Haard en de Alliantie van de Brusselse Coöperatieven werden geaudit. In de loop van de maand maart worden deze rapporten aan de raad van bestuur van de BGHM bezorgd. In 2021 zouden vier audits zijn gepland: Comensia, de Lakense Haard, Zuiderhaard en De Goedkope Woningen van Sint-Joost. De eerste audits werden begin februari gelanceerd.

Kunnen wij die auditverslagen ontvangen? Met het beknopte verslag zijn we niet zo veel. Het lijkt me interessanter om de rapporten zelf te ontvangen.

In bijlage 1 wordt voor de OVM's De Moderne Woning en Log'iris het risiconiveau van de belangrijkste procedures aangegeven, gaande van 'beperkt' tot 'matig' en 'hoog', en zelfs 'extreem hoog'. Heel wat procedures hebben het label 'hoog' gekregen en één zelfs 'extreem hoog'. Kunt u meer in detail aangeven wat de exacte redenen daarvoor zijn? Misschien is dat een goede aanleiding om de auditrapporten in hun geheel te bespreken.

In bijlage 2 worden de aanbevelingen geformuleerd voor De Moderne Woning en Log'iris. Daar staat een aantal opmerkelijke aanbevelingen in, zoals: "De aankoopprocedure formaliseren en de follow-up ervan uitvoeren, en verder een globale strategie van raamovereenkomsten en/of bestelbonnen uitwerken voor dringende en/of regelmatige aankopen en werken, en tot slot het gebruik van bankkaarten en de contantentaks beheren."

Na het lezen van zo'n passages zouden toch duidelijke alarmbellen moeten afgaan. Dit lijkt zelfs wijzen op financiële malversaties of alleszins slecht financieel beheer.

Hebben die auditrapporten financiële malversaties of andere wantoestanden blootgelegd?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris. - Allereerst wil ik iedereen geruststellen: de audits die zijn uitgevoerd bij de OVM's De Moderne Woning en Log'iris hebben geen beroepsfouten of financiële wantoestanden aan het licht gebracht.

Het risiconiveau wordt bepaald op basis van twee evaluatiecriteria, namelijk de waarschijnlijkheid dat een bepaald risico zich voordoet en de eventuele gevolgen van dit risico voor het bereiken van de doelstellingen van de organisatie.

Le risque est considéré comme extrêmement élevé, élevé, modéré ou limité sur la base du résultat du produit de la probabilité et de l'effet mesuré.

Le champ d'application de la mission d'audit des SISP porte sur les thèmes et les niveaux de contrôle suivants et s'y limite : la gestion des risques, les achats, la gestion des stocks, la gestion des arriérés de loyers, la gestion des comptes de charges et de consommation, la gestion de la réoccupation des logements et la gestion des ressources humaines.

Het risico wordt vastgesteld als extreem hoog, hoog, matig of beperkt, op basis van het resultaat van het product van de waarschijnlijkheid en de gemeten impact.

De perimeter van de opdracht voor de audit van de OVM's spitst zich toe op en blijft beperkt tot de volgende thema's en controleniveaus:

- het risicobeheer: organisatorische structuur en coördinatie om de doelstellingen te bereiken;

- de aankopen: van het bepalen van de behoefte tot de betaling van facturen;

- het voorraadbeheer: vanaf het moment waarop een goed binnenkomt tot het buitengaat, met daarbij ook de fysieke beveiliging van de voorraad, de eventuele herfacturering van goederen en de controles van herbruikbare materialen;

- het beheer van achterstallige huurgelden: van het ontstaan van de vordering tot de eventuele waardevermindering ervan;

- het beheer van de verrekeningen van de lasten en het verbruik. Aangezien de lasten en verbruikskosten voor het jaar 2019 ten tijde van deze opdracht nog niet waren afgesloten of verdeeld en die voor 2018 als een bijkomende opdracht aan de bedrijfsrevisoren werden voorgelegd, heeft de auditopdracht alleen betrekking op de bestaande procedures en de samenhang van deze procedures;

- het beheer van de wederingebruikname van de woningen: het betreft de communicatie tussen de verschillende diensten vanaf het vertrek van een huurder tot de komst van een nieuwe huurder;

- het beheer van de human resources: van het bepalen van de behoeften tot het einde van het contract, en het algemene kader van de human resources.

Wat De Moderne Woning betreft, bracht de audit twee risiconiveaus aan het licht:

Het risiconiveau van de HR-processen wordt als extreem hoog beschouwd omdat er geen solide maatregelen bestaan om een gezond HR-beleid te voeren en de vastgestelde risico's aan te pakken, wat een katalysatoreffect zou kunnen hebben in andere processen. Deze risico's worden onaanvaardbaar geacht.

Het risiconiveau in de processen '(risico)beheer, aankopen en verrekening van lasten', wordt als hoog beschouwd, omdat er meer aandacht van de directie vereist is om het risiconiveau als aanvaardbaar te kunnen beschouwen.

Ook voor Log'iris heeft de audit het risiconiveau van deze processen als hoog beschouwd. Ook daar moet de directie dus aandachtiger worden, alvorens het risiconiveau als aanvaardbaar zou kunnen worden beschouwd.

¹²²⁷ *L'audit de l'Habitation moderne a révélé que le niveau de risque des processus de ressources humaines (RH) était extrêmement élevé, car il n'existe pas de mesures solides pour mener une politique RH saine et gérer les risques identifiés.*

L'audit a aussi démontré que le niveau de risque des processus "gestion (des risques), achat et règlement des charges" était élevé. Il est nécessaire que la direction y soit plus attentive pour que le niveau de risque soit considéré comme acceptable. Il en va de même pour ces derniers processus chez Log'iris.

1229 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Il serait mieux que nous recevions les audits complets, de sorte que nous puissions juger nous-mêmes de la gravité de la situation.*

Nous ne pouvons ignorer le fait que certains des problèmes que vous avez mentionnés sont à haut risque. Cela indique qu'il existe des problèmes sous-jacents et que des mesures doivent être prises.

Vous n'avez pas expliqué quelles pourraient être les conséquences des audits sur la gestion des sociétés de logement. J'ai l'impression que vous ne prêtez pas suffisamment attention aux problèmes de la politique du logement.

- L'incident est clos.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Uw antwoorden zijn ontoereikend, mevrouw de staatssecretaris. Het zou beter zijn als we de volledige audits ontvingen. Dan kunnen we zelf inschatten hoe ernstig de problemen werkelijk zijn. U minimaliseert de feiten, wat misschien ook uw rol is. We hoeven ons zagezegd geen zorgen te maken. U zegt er ook mee bezig te zijn, maar zo gemakkelijk kunt u er zich toch niet van afmaken?

We kunnen er niet omheen dat een aantal van de problemen die u aanhaalde, een hoog risico inhouden. Dat wijst erop dat er onderliggende problemen zijn en dat er actie moet worden ondernomen.

U legde niet uit welke gevolgen de audits mogelijks zullen hebben voor het management van de huisvestingsmaatschappijen. U liet de BGHM in haar geheel doorlichten, en die audit hebben we hier besproken. Ongeveer elk commissielid was het erover eens dat het een gefilterde audit was, die niet tot de grond van de zaak doordrong. Als we dat vaststellen wat de BGHM betreft, en u zegt nu dat we ons ook over de huisvestingsmaatschappijen niet al te grote zorgen hoeven te maken, dan vrees ik dat de problemen niet fundamenteel opgelost worden. Na uw antwoorden heb ik niet de indruk dat u voldoende aandacht besteedt aan wat er allemaal misloopt in het huisvestingsbeleid.

- Het incident is gesloten.

2105 **QUESTION ORALE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

2105 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2105 **concernant "la sérieuse sous-représentation des néerlandophones au sein des 16 sociétés immobilières de service public".**

2107 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Je constate une forte sous-représentation des néerlandophones au sein des seize sociétés immobilières de service public (SISP) bruxelloises. En effet, seulement 4 % des membres du personnel sont néerlandophones, et au moins trois SISP ne disposent pas d'un seul collaborateur néerlandophone.*

Cette situation a bien évidemment des répercussions négatives sur les services fournis par les SISP aux nombreux Bruxellois néerlandophones, qui sont trop souvent des citoyens de seconde zone dans leur propre capitale.

Vous aviez déclaré à l'époque que le site unilingue de la SISP "En bord de Soignes" était en cours de traduction et que la version néerlandaise des statuts ainsi que le nom néerlandais de la société seraient approuvés le 3 décembre 2020. Je constate que cela n'a pas été le cas.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

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

betreffende "de ernstige ondervetegenwoordiging van Nederlandstaligen binnen de 16 Brusselse openbare vastgoedmaatschappijen".

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Uit uw antwoord op mijn vraag in deze commissie op 10 december bleek dat er sprake is van een ernstige ondervetegenwoordiging van Nederlandstaligen binnen de zestien Brusselse openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). Slechts een schamele 4% van de personeelsleden is Nederlandstalig, namelijk 50 werknemers op 1.400. Misschien ligt dat percentage nog lager, want we hebben niet alle gegevens gekregen. Minstens drie huisvestingsmaatschappijen hebben geen enkel Nederlandstalig personeelslid en bovendien hebben drie maatschappijen niet geantwoord.

Dat heeft vanzelfsprekend een negatieve impact op de dienstverlening van de OVM's aan de vele Nederlandstalige Brusselaars. Nederlandstaligen zijn nog al te vaak tweederangsburgers in hun eigen hoofdstad. Wel kondigde u aan dat de eentalig Franse officiële benaming van de OVM 'En bord de Soignes' na vier jaar eindelijk een officiële Nederlandse

²¹⁰⁹ *Quelle est la proportion de néerlandophones et de francophones dans les autres sociétés que vous supervisez (SLRB, Bruxelles Logement, AIS), et comment l'accroître ?*

Comment expliquez-vous que la version néerlandaise des statuts et le nom néerlandais de la SISP "En bord de Soignes" n'aient toujours pas été approuvés ?

²¹¹¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *Aucune mesure n'est actuellement prévue pour augmenter le nombre de néerlandophones dans les SISP. Il n'existe pas de cadre linguistique pour le personnel des SISP tel que celui qui s'applique à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). La SLRB emploie actuellement 12,27 % de néerlandophones et 87,73 % de francophones.*

En ce qui concerne la version néerlandaise des statuts et la dénomination néerlandaise de la SISP "En bord de Soignes", l'assemblée générale extraordinaire initialement prévue en 2020 a été reportée au mois de février 2021. Lors de cette assemblée, le nom néerlandais de la SISP a été approuvé en même temps que l'adaptation des statuts au nouveau Code des sociétés et des associations.

tegenhanger zou krijgen, al vind ik die vrij omslachtig: 'Aan de rand van het Zoniënwood.'

U verklaarde toen ook dat men bezig was met de vertaling van de eentalige website van die OVM. Ik citeer: "Het was de bedoeling dat de Nederlandstalige versie van de statuten en de Nederlandstalige naam op 3 december 2020 werden goedgekeurd tijdens een buitengewone algemene vergadering en in aanwezigheid van een notaris. Als gevolg van de meest recente maatregelen die de Nationale Veiligheidsraad heeft genomen in het kader van de strijd tegen Covid-19, moest die vergadering worden uitgesteld. De BGHM vertegenwoordigt het Brussels Gewest op de vergadering en zal erop toezien dat de Nederlandse naam en de vertaling van de statuten worden goedgekeurd." Vandaag stel ik echter vast dat dat niet is gebeurd.

Welke acties onderneemt u om het aantal Nederlandstalige personeelsleden bij de zestien Brusselse OVM's op te krikken? Wat is de verhouding tussen Nederlandstaligen en Franstaligen in de andere maatschappijen waar u toezicht op uitoefent, zoals de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), Brussel Huisvesting en de sociale verhuurkantoren?

Hoe verklaart u dat de Nederlandstalige versie van de statuten en de Nederlandstalige naam van de OVM 'En bord de Soignes' nog steeds niet zijn goedgekeurd en gepubliceerd op de website?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Momenteel zijn er geen maatregelen gepland om het aantal Nederlandstaligen in de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) te verhogen. De OVM's moeten voldoen aan de verplichtingen op het gebied van taalgebruik in administratieve aangelegenheden. Dat betekent dat ze in het Nederlands moeten kunnen antwoorden en documenten in het Nederlands moeten kunnen verstrekken aan burgers die daarom vragen. Er is echter geen taalkader voor het personeel van de OVM's, zoals dat bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) het geval is. Daar moet het personeel verplicht uit een bepaald aantal Nederlands- en Franstalige personeelsleden bestaan. De BGHM heeft dan ook 20 Nederlandstaligen en 143 Franstaligen in dienst. Uitgedrukt in percentages komt dat neer op 12,27% Nederlandstaligen en 87,73% Franstaligen.

Wat de Nederlandstalige versie van de statuten en de Nederlandstalige naam van de OVM 'En bord de Soignes' betreft, was er oorspronkelijk in 2020 een buitengewone algemene vergadering gepland om de statuten te wijzigen. Die vergadering werd uitgesteld door de heersende coronamaatregelen, maar vond uiteindelijk plaats op 18 februari 2021. Daarbij werden de door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen toegestane deelnemingsvoorwaarden in acht genomen. Het gewest heeft deelgenomen aan de stemming en de BGHM was er met raadgevende stem vertegenwoordigd. De Nederlandstalige naam werd samen met de aanpassing van de statuten aan het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen goedgekeurd. De naam luidt voortaan 'Aan de rand van het Zoniënwood'.

2113 *Une version néerlandaise des statuts a été approuvée et publiée aux annexes du Moniteur belge. La SLRB a modifié le nom "En bord de Soignes" sur la version néerlandaise de son site web. Le site web de la SISP est, quant à lui, en cours d'actualisation.*

Par ailleurs, la SISP a lancé le projet pilote Be Talky en 2020 afin de promouvoir l'utilisation équivalente du néerlandais et du français et ainsi de créer un climat optimal au sein de la SISP.

2115 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Je déplore que vous ne preniez aucune mesure pour augmenter le nombre de néerlandophones dans les sociétés de logement social. Il me revient de nombreuses plaintes de citoyens qui n'obtiennent pas de réponse à leurs questions en néerlandais dans ces institutions.*

Certaines SISP sont exclusivement francophones. Il faut que cela change, car le bilinguisme est une obligation légale.

2117 *Sur le site d'En bord de Soignes, je constate que le nom n'a pas du tout changé. Par ailleurs, je ne vois de nom néerlandais nulle part sur le site, du moins pas à la première lecture. Selon moi, le site n'indique pas clairement qu'il s'agit d'une SISP bilingue.*

Malgré de belles promesses, nous constatons systématiquement que peu d'efforts sont consentis en faveur du bilinguisme.

2119 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *Comme je viens de le dire, la SLRB a modifié le nom "En bord de Soignes" sur la version néerlandaise de son site. Le site web de la SISP est, quant à lui, en cours d'actualisation.*

J'ai également précisé que les SISP étaient tenues au respect des obligations relatives à l'emploi des langues en matière administrative.

Er werd ook een Nederlandstalige versie van de statuten goedgekeurd. De statuten worden momenteel via de instrumenterende notaris in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. De BGHM heeft de naam 'En bord de Soignes' gewijzigd op de Nederlandstalige versie van de website, onder de rubriek 'Vastgoedmaatschappijen'. De website van de OVM wordt momenteel aangepast.

Ter informatie kan ik nog meedelen dat de OVM in 2020 het proefproject Be Talky heeft opgezet om het gelijkwaardige gebruik van de Nederlandse en Franse taal te bevorderen. Het taalproject zal achttien maanden lopen. Het is de bedoeling een optimaal tweetalig klimaat te scheppen bij de OVM, alvorens Nederlandstaligen in dienst te nemen. Andere OVM's zouden een voorbeeld kunnen nemen aan dat project.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik betreur ten eerste dat u geen maatregelen neemt om het aantal Nederlandstaligen in de sociale huisvestingsmaatschappijen uit te breiden. Minder dan 4%, dat is schandalig. Op die manier is er onmogelijk sprake van de wettelijk verplichte tweetaligheid. Ik heb al vaak klachten gehoord, meestal over OCMW's of gemeentelijke diensten, maar ook over de sociale huisvestingsmaatschappijen. Als mensen daar te rade gaan met vragen over een sociale woning, worden ze niet in het Nederlands geholpen.

Er zijn OVM's waar echt niemand Nederlands spreekt. Dat is fundamenteel problematisch. Daar moet verandering in komen, want het is een wettelijke verplichting. U doet daar te weinig aan, maar ook uw voorgangers hebben er weinig aan gedaan.

Op de website van En bord de Soignes stel ik op dit moment vast dat de naam helemaal niet veranderd is. Er is ook maar één logo, met daaronder de vermelding 'Logements sociaux' en 'Sociale woningen'. Ook elders op de website vind ik nergens een Nederlandstalige benaming, alvast niet bij een eerste lezing. Dat is het typische 'Pour les Flamands la même chose'. Volgens mij is het op die manier onvoldoende duidelijk dat het om een tweetalige OVM gaat. Op zijn minst het logo zou aangepast moeten worden, maar ook de dienstverlening natuurlijk.

Ondanks de mooie beloftes van meertaligheid stellen we keer op keer vast dat er bijzonder weinig, en zelfs niets gebeurt, om die te realiseren. Dat betreur ik ten eerste.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Zoals ik daarnet al zei: "De BGHM heeft de naam 'En bord de Soignes' op de Nederlandstalige versie van de website, onder de rubriek 'Vastgoedmaatschappijen', gewijzigd. De website van de OVM wordt momenteel aangepast. Dat zal dus wel degelijk gebeuren.

Ik lees ook mijn tweede paragraaf opnieuw: "De OVM's moeten voldoen aan de verplichtingen op het gebied van taalgebruik in administratieve aangelegenheden. Dat betekent dat ze in het Nederlands moeten kunnen antwoorden en documenten in het Nederlands moeten kunnen verstrekken aan burgers die daarom vragen."

2119 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (*en néerlandais*).- *Le nom n'a toujours pas été changé sur le site.*

2119 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (*en néerlandais*).- *Il s'agit d'un détail ! La modification sera effectuée.*

2119 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (*en néerlandais*).- *Je continuerai à revenir sur ce point tant que cela n'aura pas été fait.*

- L'incident est clos.

2129 **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

2129 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2129 **concernant "les statuts des sociétés de logement social qui ont été fusionnées à la suite de la sixième réforme institutionnelle".**

2131 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- *La fusion des sociétés immobilières de service public (SISP) a fait couler beaucoup d'encre au sein de cette commission et a entraîné de nombreuses discussions et débats. L'une des difficultés majeures à l'époque semblait être la variété des statuts juridiques parmi la mosaïque des 33 SISP. Ces statuts allaient des asbl aux coopératives en passant par d'autres formes juridiques que je n'ai pas le temps de citer. J'ai en tête l'exemple d'une SISP qui était une coopérative dans laquelle la présidence était pratiquement conférée à vie, tout simplement parce que le statut juridique le permettait.*

Vous venez, Mme la secrétaire d'État, de m'informer que sur les seize SISP qui restent, douze comportent encore des actionnaires privés.

Après la fusion des SISP, qu'en est-il aujourd'hui ? Quelles sont les formes juridiques des SISP ? Pourquoi existe-t-il différents statuts juridiques, alors que la fusion devait harmoniser les pratiques de ce point de vue ?

2133 *Cette différence de statut n'entraîne-t-elle pas une différence de rémunération et d'avantages accordés aux cadres et aux employés de ces sociétés, comme nous avons pu le remarquer à l'occasion de l'audition du Logement molenbeekois où les salaires étaient fixés à la tête du client – peut-être en raison de pratiques différentes –, sans tenir compte des qualifications, de l'ancienneté, des compétences ni de l'expérience du personnel employé dans cette SISP ? Je m'interroge sur cette fusion, à l'instar de Mme Maison qui a évoqué l'idée d'une évaluation du processus.*

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- *Ik kan u een screenshot tonen van de website. Er staat "Welkom bij En bord de Soignes".*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- *Maar dat is een detail! Het zal aangepast worden.*

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- *Ik zal erop terugkomen totdat de wijziging daadwerkelijk is gebeurd.*

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende "de statuten van de sociale huisvestingsmaatschappijen die werden gefuseerd ingevolge de zesde institutionele hervorming".

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (*in het Frans*).- *De fusie van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) is al vaak aan bod gekomen. Een van de grootste problemen was de waaier aan statuten.*

In twaalf van de zestien overblijvende OVM's zijn er nog privéaandeelhouders.

Wat zijn de rechtsvormen van de OVM's? Waarom bestaan er nog verschillende statuten?

Leidt dat verschil in statuten niet tot een verschil in lonen en voordelen voor het personeel? Tijdens de hoorzitting met Le Logement Molenbeekois bleek dat de lonen in onderling overleg werden vastgesteld, zonder rekening te houden met diploma's, anciënniteit of ervaring. Ik begrijp de vraag naar een evaluatie van de fusie.

2135 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Les seize SISP prennent soit la forme de société coopérative, soit celle de société anonyme. Plus précisément, le secteur est composé de quatorze sociétés coopératives, le Foyer anderlechtois et Log'iris ayant pris la forme de sociétés anonymes. Il n'y a jamais eu de SISP constituée en asbl, même avant le processus de rationalisation.

Le fondement de l'existence de ces deux formes différentes de sociétés est à trouver dans le Code bruxellois du logement en son article 54, § 1er, qui prévoit : "Les SISP ont essentiellement pour objet social la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales. Elles prennent la forme de sociétés anonymes ou coopératives. Elles sont régies par le Code des sociétés, sous réserve des dispositions prévues par le présent code."

Le fait qu'il y ait deux formes de sociétés autorisées par le Code bruxellois du logement n'entraîne pas une différence au niveau des règles auxquelles les SISP sont soumises en matière de gestion et de gouvernance : le contrat de gestion de niveau 2, les textes légaux et les circulaires sont les mêmes pour toutes les SISP.

Par ailleurs, dans le cadre des opérations de rationalisation, tous les statuts des entités ont été rédigés avec l'aide appuyée de l'équipe d'experts comprenant un avocat spécialisé en droit des sociétés et un notaire, ainsi qu'avec l'aide du service juridique de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

De plus, conformément à l'article 51 du contrat de gestion de niveau 2, passé entre la SLRB et les SISP, toute modification des statuts des SISP doit faire l'objet d'un accord préalable de la SLRB, et ce avant l'adoption des modifications des statuts par leur assemblée générale.

2137 La SLRB est donc généralement saisie avant la finalisation du projet de modification, et propose, voire impose, des clauses types aux SISP. Ce processus aboutit donc à une harmonisation des statuts.

En ce qui concerne l'adaptation des statuts au nouveau Code des sociétés et associations, il a été convenu en comité de concertation que la SLRB propose des clauses types aux SISP au moment où elles signalent leur intention de procéder à l'adaptation de leurs statuts.

Une rencontre avec les personnes chargées de ce dossier au sein de la SISP est organisée pour expliciter les modifications obligatoires à faire et celles qui sont suggérées. Le projet définitif est soumis ensuite pour approbation préalable à la SLRB, qui peut encore conditionner son accord à certaines modifications.

Cinq SISP ont déjà adapté, avec l'accord de la SLRB, leurs statuts au nouveau Code des sociétés et associations : Le Foyer anderlechtois, En Bord de Soignes, Le Logement bruxellois, Comensia et Foyer du Sud.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- Van de zestien OVM zijn er veertien coöperatieve vennootschappen. Anderlechtse Haard en Log'iris zijn naamloze vennootschappen.

De grondslag voor deze twee verschillende rechtsvormen is te vinden in artikel 54, § 1 van de Brusselse Huisvestingscode.

Het bestaan van deze twee rechtsvormen leidt niet tot verschillende regels inzake beheer en bestuur: voor alle OVM's gelden dezelfde beheersovereenkomst van niveau 2, wetteksten en omzendbrieven.

Alle statuten zijn opgesteld met de hulp van een expertenteam en de juridische dienst van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).

Bovendien moet de BGHM voor elke statutenwijziging vooraf haar toestemming verlenen.

De BGHM legt de OVM's standaardbepalingen op, wat tot een harmonisering van de statuten leidt.

Wat de aanpassing van de statuten aan het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen betreft, stelt de BGHM aan de OVM's standaardbepalingen voor wanneer zij hun statuten willen aanpassen.

Het ontwerp wordt vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan BGHM.

Vijf OVM's hebben hun statuten al aan het nieuwe wetboek aangepast.

Over het algemeen gelden voor alle OVM's dezelfde regels, ongeacht hun rechtsvorm. Ook de regels inzake de lonen van leidinggevenden zijn dezelfde. Ze zijn opgenomen in het vierde bijvoegsel bij de beheersovereenkomst.

Ten slotte bestaan er voor de andere personeelsleden geen regels die eigen zijn aan de sector. De OVM's vallen immers onder paritair comité 339.

De manière générale, les règles applicables aux SISP sont les mêmes, peu importe qu'elles aient pris la forme de société coopérative ou anonyme.

Il en va de même des règles en matière de rémunérations des fonctions dirigeantes au sein des SISP, qui sont reprises dans le quatrième avenant au contrat de gestion et dans une circulaire établie par la SLRB en vertu des articles 44 et 47 du Code bruxellois du logement.

Enfin, pour les autres membres du personnel, il n'existe pas de règles spécifiques propres au secteur. En effet, les SISP dépendent de la commission paritaire 339. Ce sont les règles en matière de droit du travail qui sont d'application.

2139 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Comme vous nous l'avez suggéré, peut-être devrions-nous déposer des textes pour revoir l'article permettant la coexistence de deux statuts juridiques (coopérative et société anonyme) dans le paysage bruxellois des logements sociaux, même si cela n'a pas d'impact sur la rémunération des dirigeants des SISP.

J'ai connu le président d'une SISP organisée en coopérative avant sa fusion. Comme il exerçait un mandat à vie, il occupait cette présidence depuis 50 ans ! C'est ce qui explique ma curiosité quant à l'état des lieux actuel.

Je vous remercie pour votre réponse, qui m'a largement éclairé. Si nécessaire, nous déposerons un texte afin d'aboutir à une simplification et à une harmonisation plus transparentes.

- *L'incident est clos.*

2143 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

2143 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2143 **concernant "le renforcement de la politique de crédit du Fonds du logement".**

2147 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Mme la secrétaire d'État, nous l'avons souvent répété : être propriétaire de son logement constitue l'un des meilleurs remparts contre la précarisation et la pauvreté. De ce fait, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale mène depuis plus de vingt ans une politique de soutien à l'accès à la propriété, qui vise notamment à aider les ménages disposant de revenus modestes à obtenir un crédit hypothécaire pour acquérir un bien immobilier.

C'est précisément la mission du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC) qui peut accorder aux ménages à revenus faibles, modérés ou moyens des prêts hypothécaires à

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *Misschien moeten we een tekst indienen om het artikel te herzien dat het mogelijk maakt dat er twee rechtsvormen naast elkaar bestaan.*

Ik heb de voorzitter van een OVM gekend, die voor de fusie een coöperatieve vennootschap was. Aangezien hij een levenslang mandaat uitoefende was hij al vijftig jaar voorzitter! Daarom ben ik geïnteresseerd in de huidige stand van zaken.

- *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 versterking van het kredietbeleid van het Woningfonds".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).*- *Een eigen woning is een van de beste manieren om armoede te voorkomen. Daarom ondersteunt de regering de toegang tot eigendom. Haar beleid beoogt met name gezinnen met een laag inkomen aan een hypotheeklening te helpen.*

Dat is precies de opdracht van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat hypotheekleningen tegen gunstige voorwaarden verstrekt aan gezinnen met een laag of gemiddeld inkomen. Jaarlijks verstrekt het Woningfonds ongeveer 800 hypotheekleningen.

In de gewestelijke beleidsverklaring lezen we: "Het kredietverstrekkingbeleid van het Woningfonds zal worden

des conditions nettement plus avantageuses que celles qui leur sont généralement proposées par les banques traditionnelles.

Chaque année, le Fonds du logement octroie environ 800 crédits hypothécaires. Les données publiées dans le quatrième Monitoring des projets de logements publics montrent qu'en date du 31 décembre 2019, quelque 10.538 ménages bruxellois avaient pu acheter un bien immobilier en contractant un emprunt hypothécaire à taux réduit auprès du Fonds du logement. Ces chiffres attestent du succès rencontré par ce dispositif auprès d'un segment important de la population bruxelloise.

À la grande satisfaction du groupe DéFI, le gouvernement bruxellois a indiqué au début de cette législature qu'il entendait prendre de nouvelles initiatives pour augmenter la production de crédits hypothécaires du Fonds du logement : dans sa déclaration de politique régionale, il annonce que "la politique d'accès au crédit du Fonds du logement sera simplifiée et assouplie pour mieux répondre aux réalités du marché financier. Une politique de financement à taux zéro des frais d'actes et des droits d'enregistrement sera aussi mise en œuvre."

Dans la Lettre d'orientation 2020-2021, le gouvernement confirme qu'il envisage de revoir la politique de crédit du FLRBC afin que les ménages disposant de revenus moyens puissent obtenir des prêts sans intérêt destinés à financer les frais d'acquisition, à savoir les droits d'enregistrement, les droits d'hypothèque, les honoraires du notaire, les frais administratifs, etc. L'exécutif régional affirme aussi, dans sa Lettre d'orientation, qu'il étudie la possibilité d'instaurer une prime à l'acquisition au bénéfice des emprunteurs du FLRBC percevant de faibles revenus. Pour rappel, cette proposition avait été émise par le Fonds du logement dans son mémorandum publié dans le contexte des élections régionales du 26 mai 2019.

²¹⁴⁹ Les dirigeants du fonds ont estimé qu'il serait opportun d'accorder aux emprunteurs ayant les plus faibles revenus une prime mensuelle dégressive permettant d'alléger le remboursement de leur crédit durant les cinq premières années. Il s'agirait plus précisément de réduire la charge mensuelle d'environ 500 ménages de 100 à 20 euros par mois au cours des cinq premières années du remboursement de leur emprunt. D'après les estimations réalisées par le Fonds du logement, cette mesure coûterait environ 1,8 million d'euros par an.

Quelles initiatives le gouvernement régional bruxellois a-t-il prises depuis le début de la législature en vue de simplifier et d'assouplir la politique d'accès au crédit du Fonds du logement ? Quelles modifications le gouvernement a-t-il déjà apportées à la réglementation relative aux crédits hypothécaires du fonds ? Le gouvernement régional est-il parvenu à définir les grands principes qui devraient sous-tendre la réforme visant à permettre au fonds d'accorder des prêts à taux zéro destinés à couvrir les frais d'actes et les droits d'enregistrement ? Êtes-vous en mesure de nous fournir une estimation de l'ampleur des moyens budgétaires que la Région devrait débiter pour pouvoir

vereenvoudigd en versoepeld om beter tegemoet te komen aan de realiteit van de financiële markt. Er zal een financieringsbeleid tegen nulrente worden ingesteld voor aktekosten en registratierechten."

Dat bevestigt de regering in haar beleidsbrief 2020-2021. Daarin staat ook dat ze een aankooppremie overweegt voor de kredietnemers van het Woningfonds met een laag inkomen.

Het Woningfonds beveelt aan om een degressieve maandelijkse premie toe te kennen aan de kredietnemers met de laagste inkomens om de eerste vijf jaar de terugbetaling van hun lening te vergemakkelijken. Deze maatregel zou 1,8 miljoen euro per jaar kosten.

Welke maatregelen heeft de regering al genomen om de kredietverstrekking van het Woningfonds te vereenvoudigen? Heeft de regering de grote lijnen vastgelegd van de hervorming die het Woningfonds in staat moet stellen renteloze leningen te verstrekken voor aktekosten en registratierechten? Hoeveel middelen moet het gewest uittrekken om dergelijke renteloze leningen te financieren?

Hoe staat het met de eventuele invoering van een aankooppremie voor gezinnen met een laag inkomen? Gaat het om een eenmalige premie of een maandelijkse degressieve premie? Wat zijn de toekenningsvoorwaarden?

Wanneer worden de aankooppremies en de renteloze leningen voor de aankoopkosten ingevoerd? Is er voldoende budget

financer l'octroi de tels prêts sans intérêts par l'intermédiaire du fonds ?

Où en est la réflexion du gouvernement régional au sujet de l'éventuelle mise en place d'une prime à l'acquisition au profit des ménages à bas revenus ? En a-t-il déjà déterminé les modalités ? Serait-il favorable à l'octroi d'une prime forfaitaire unique lors de l'acquisition ou opterait-il plutôt pour une prime mensuelle dégressive, comme le préconisent les dirigeants du Fonds du logement ? À quelles conditions un ménage devra-t-il satisfaire pour pouvoir bénéficier de la prime ? Pouvez-vous nous confirmer qu'elle serait uniquement accordée aux ménages à bas revenus, à savoir des revenus inférieurs au plafond de revenus d'admission au logement social, et que les emprunteurs du fonds disposant de revenus moyens ou modérés seraient, dès lors, exclus du bénéfice de cette mesure ?

Le gouvernement bruxellois a-t-il déjà fixé un calendrier pour la mise en œuvre de la politique de financement à taux zéro des frais d'acquisition et pour l'introduction de la prime à l'acquisition ? Dispose-t-il de marges budgétaires suffisantes pour pouvoir adopter conjointement ces deux mesures ou les réalités budgétaires le contraignent-elles à opérer un choix entre les deux dispositifs ? Pourquoi l'instauration d'une prime à l'acquisition et l'octroi de prêts sans intérêt destinés à financer les frais d'actes et les droits d'enregistrement ne figurent-ils pas dans la longue liste d'actions prévues dans le plan d'urgence logement (PUL) ? Pouvez-vous malgré tout nous confirmer que l'adoption de mesures visant à accroître la production de crédits hypothécaires du Fonds du logement demeure bel et bien l'une des priorités du gouvernement bruxellois ?

²¹⁵¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je partage le souhait de voir le gouvernement mettre un accent particulier sur l'accès à la propriété, gage de sécurité financière, mais aussi d'ancrage durable dans la Région bruxelloise.

Vous avez raison de souligner que les crédits hypothécaires octroyés par le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC) constituent un moyen efficace permettant aux ménages d'exercer dans la pérennité et l'autonomie leur droit au logement.

Dans le contexte des recommandations macroprudentielles de la Banque nationale de Belgique (BNB), il convient de rappeler que le Fonds du logement peut octroyer des crédits hypothécaires pour 120 % de la valeur de l'immeuble et que le remboursement peut s'étaler sur 30 ans.

Lors de l'élaboration du plan d'urgence logement (PUL), il est apparu pertinent de traiter les différentes questions relatives à la production de crédits hypothécaires dans le cadre de la rédaction du prochain contrat de gestion.

L'actuel contrat de gestion du Fonds du logement arrive en effet à son terme cette année. Un marché public pour désigner un évaluateur externe a été attribué début mars. Le cabinet Isis Consult est chargé d'évaluer les performances atteintes sous le

voor beide maatregelen? Waarom zijn deze maatregelen niet opgenomen in het Noodplan voor huisvesting?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De regering moet focussen op de toegang tot eigendom, een garantie voor financiële zekerheid.*

Het Woningfonds kan hypotheekleningen toekennen voor 120% van de waarde van de woning. Deze leningen kunnen over een periode van 30 jaar worden terugbetaald.

Bij de opstelling van het Noodplan voor huisvesting is gebleken dat de hypotheekleningen het best behandeld worden wanneer de volgende beheersovereenkomst van het Woningfonds wordt opgesteld.

De huidige beheersovereenkomst loopt dit jaar af. Isis Consult is er mee belast de prestaties van het fonds in de periode 2017-2021 te beoordelen. Op basis daarvan wordt onderhandeld over een nieuwe beheersovereenkomst voor 2022-2026.

Bij de opstelling van de volgende beheersovereenkomst wil ik verschillende thema's op tafel leggen.

Ten eerste moet het Woningfonds werken aan een betere communicatie en bekendheid. Daarom heeft het Woningfonds een nieuwe communicatiemanager aangeworven, die een doeltreffendere communicatiestrategie uitwerkt.

contrat de gestion 2017-2021. À partir de cette analyse, un projet de contrat de gestion pour la période 2022-2026 fera l'objet d'une négociation qui devra aboutir à la fin de l'année 2021 ou au début de l'année 2022.

Je souhaite que différentes thématiques puissent être abordées lors de l'élaboration du prochain contrat de gestion.

Tout d'abord, la communication et la notoriété du Fonds du logement doivent être améliorées, car j'estime que le Fonds et les conditions qu'il pratique doivent être mieux connus des Bruxellois et des Bruxelloises. Ce n'est pas suffisamment le cas à l'heure actuelle. C'est pourquoi le Fonds a engagé une nouvelle responsable de la communication qui travaille actuellement à une stratégie de communication plus efficace. Un travail global sur l'image du Fonds, son site internet et sa présence sur les réseaux sociaux est en cours.

2153 Je souhaite également que le Fonds du logement soit performant en ce qui concerne l'accueil du public. Depuis janvier 2020, il dispose d'une nouvelle organisation permettant de renforcer la qualité des services offerts aux citoyens. Dans la pratique, l'objectif est de réduire le temps d'attente et de répondre de manière efficace aux demandes des Bruxellois. Ces nouvelles mesures sont difficiles à évaluer dans le contexte de la pandémie, mais la question de l'accessibilité des services du Fonds fera l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la rédaction du prochain contrat de gestion.

Les taux d'intérêt et les conditions d'octroi des crédits hypothécaires feront également l'objet de discussions. Actuellement, le taux d'intérêt moyen est de 1,8 %, mais une politique de financement à taux zéro des frais d'acte et des droits d'enregistrement est prévue par la déclaration politique générale (DPG). De plus, au vu des conséquences financières de la variation des taux d'intérêt, nous avons estimé qu'il fallait privilégier une approche globale plutôt que de se concentrer sur une mesure particulière. Le raisonnement est le même pour la prime à l'acquisition proposée par la direction du Fonds. Le renouvellement du contrat de gestion constitue le moment adéquat pour réaliser cet exercice.

Enfin, concernant les prêts verts, un groupe de travail associant Bruxelles Environnement, urban.brussels et le Fonds du logement travaille à la dynamisation de ce dispositif. On étudie la possibilité d'une modification du code du logement qui permettrait au Fonds de proposer des crédits à la consommation pour la rénovation du bâti, tout comme la possibilité d'octroyer des crédits aux associations de copropriétaires. Ce travail s'inscrit dans la stratégie générale de rénovation du bâti adoptée par la Région bruxelloise.

2155 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Une évaluation du contrat de gestion précédent me paraît en effet saine pour pouvoir poser les bases du suivant. Ce n'est qu'ensuite que vous pourrez ajuster ce que prévoyait la déclaration de politique régionale (DPR).

Daarnaast moet het Woningfonds op een efficiënte manier zijn diensten aan het publiek aanbieden. Sinds januari 2020 beschikt het Woningfonds over een nieuwe organisatie om de kwaliteit van zijn diensten te verbeteren. Het doel is de wachttijd te verminderen. Bij de opstelling van de volgende beheersovereenkomst zal bijzondere aandacht uitgaan naar de toegankelijkheid van de diensten van het Woningfonds.

Ook de rentevoet en de toekenningsvoorwaarden voor hypotheekleningen zullen daarbij aan bod komen. De huidige gemiddelde rentevoet bedraagt 1,8%. We willen niet focussen op één specifieke maatregel, maar geven de voorkeur aan een algemene benadering.

Ten slotte buigt een werkgroep zich over meer flexibele groene leningen. De groep onderzoekt de mogelijkheid om consumentenkredieten aan te bieden voor de renovatie van gebouwen en om kredieten te verstrekken aan verenigingen van mede-eigenaars.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Een evaluatie van de vorige beheersovereenkomst lijkt me inderdaad een goede basis voor de volgende beheersovereenkomst.

- Het incident is gesloten.

Quoi qu'il en soit, je me réjouis tant de l'enthousiasme que vous avez démontré dans votre réponse à l'égard du Fonds du logement, outil précieux en Région bruxelloise, que de l'accent mis sur l'acquisitif moyen et social, qui constitue, comme vous l'avez encore rappelé, l'un des meilleurs remparts contre la précarité et la pauvreté.

- *L'incident est clos.*

2159 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

2159 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2159 **concernant "la constitution d'une base de données centralisée relative au marché locatif privé".**

2161 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Dans sa déclaration de politique régionale (DPR), le gouvernement bruxellois se propose de mener une politique volontariste de soutien à la qualité et à l'accessibilité du marché locatif privé. L'exécutif régional entend notamment instaurer une commission paritaire locative (CPL), mettre en place un régime de conventionnement des logements privés à loyers raisonnables, ou encore intensifier la lutte contre la vacance immobilière et contre les logements insalubres.

Pour pouvoir déployer efficacement ces nouvelles politiques, il est nécessaire de disposer de connaissances précises à propos des quelque 320.000 biens privés mis en location en Région bruxelloise : loyers pratiqués, durée des baux, superficie des habitations, état général des biens, niveau de performance énergétique, permis d'urbanisme délivrés, etc. Or, l'administration régionale ne possède actuellement qu'une quantité limitée d'informations ayant trait à ces logements.

Pour l'heure, l'enregistrement des baux est encore assuré par l'administration fédérale, et plus particulièrement par les bureaux d'enregistrement du Service public fédéral Finances (SPF Finances). Tout au plus, notre administration régionale peut s'appuyer sur les données provenant des enquêtes annuelles de l'Observatoire des loyers, lesquelles portent généralement sur un échantillon d'environ 5.000 biens, soit 1,5 % de l'ensemble du marché locatif bruxellois.

Dès le début de cette législature, le gouvernement bruxellois a annoncé qu'il allait s'employer à pallier le manque d'informations relatives aux différents aspects du secteur locatif privé. La DPR prévoit que le gouvernement constituera à cet effet, à brève échéance et au travers de protocoles d'accord avec les institutions concernées – j'évoque ici administrations publiques fédérales et régionale, le secteur bancaire, etc. –, une base de données centralisée permettant d'avoir une image fidèle du marché locatif, plus précisément des baux, loyers, garanties, états des lieux, PEB, permis, etc.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende "de oprichting van een gecentraliseerde gegevensbank over de particuliere huurmarkt".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *De Brusselse regering wil huurwoningen op de privémarkt kwaliteitsvoller en toegankelijker maken via de oprichting van een paritaire huurcommissie, de invoering van richthuurprijzen en de aanpak van leegstaande en ongezone woningen.*

Daartoe heeft ze echter een precies beeld nodig van de 320.000 private huurwoningen. Die informatie is vandaag erg beperkt. De registratie van de huurcontracten gebeurt immers door de FOD Financiën. Het gewest beschikt wel over de jaarlijkse enquêtes van het Observatorium van de Huurprijzen, maar die betreffen slechts 1,5% van de Brusselse huurmarkt.

Om over meer informatie te beschikken, wil de regering een centrale databank oprichten, waarin de gegevens van alle betrokken instellingen zijn opgenomen.

2163 Toujours selon la DPR, cette base de données servira à assurer une plus grande transparence du secteur immobilier, en particulier du marché locatif. Un enregistrement des logements mis en location sera mis en œuvre au regard de cet objectif.

Une fois créée, la base de données centralisée devrait permettre à Bruxelles Logement de renforcer la représentativité et la fiabilité de la grille indicative de référence des loyers.

Dans sa lettre d'orientation 2020-2021, le gouvernement bruxellois indique s'être surtout attaché, au cours de la première année de la législature, à identifier l'ensemble des institutions avec lesquelles Bruxelles Logement devrait conclure les protocoles d'accord nécessaires à la création de cette base de données : le SPF Finances (pour l'accès à la banque de données fédérale MyRent reprenant les baux enregistrés), le secteur bancaire et le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (pour l'échange des informations sur les garanties locatives), Bruxelles Environnement (pour la transmission des certificats PEB) et urban.brussels (pour la communication des données relatives aux permis d'urbanisme).

Dans sa lettre d'orientation, le gouvernement régional affirme vouloir finaliser les différents protocoles d'accord durant le premier semestre de l'année 2021, au cours de laquelle il précise également devoir rédiger le cahier des charges du marché public pour la conception du système informatique de gestion de la base de données centralisée.

2165 Pourriez-vous faire le point sur l'état d'avancement du processus d'élaboration de la base de données centralisée relative au marché locatif privé bruxellois ? Quelles démarches le gouvernement régional a-t-il déjà entreprises en vue de préparer la constitution de celle-ci ?

Où en sont les négociations entre Bruxelles Logement et les différentes institutions ? Certains accords ont-ils déjà pu être engrangés ? Si oui, quels sont-ils ? Avez-vous rencontré le nouveau ministre fédéral des finances, M. Vincent Van Peteghem, afin de définir les modalités selon lesquelles Bruxelles Logement pourrait accéder à la banque de données MyRent ? Dans l'affirmative, qu'est-il ressorti de ces discussions ?

D'après les informations communiquées par le SPF Finances, combien de baux enregistrés portant sur des logements situés en Région bruxelloise sont-ils actuellement recensés au sein de la base de données MyRent ?

Le gouvernement a-t-il bien pris des initiatives en vue d'instituer un système régional d'enregistrement des logements mis en location, conformément à ce que prévoit la DPR ? Quand ce dispositif régional d'enregistrement des biens loués pourra-t-il être mis en place ?

Votre administration a-t-elle identifié les prérequis techniques et les pratiques nécessaires à la création de la banque de données centralisée, afin de pouvoir planifier les diverses actions à

Om via die databank een beter zicht te krijgen op de huurmarkt, zullen de verhuurde woningen worden geregistreerd. Op basis van die gegevens zal Brussel Huisvesting de righthuurprijzen kunnen bijstellen.

De regering heeft eerst bepaald met welke instellingen ze ontwerpovereenkomsten moet afsluiten. Het gaat om de FOD Financiën, de banksector, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Leefmilieu Brussel en urban.brussels. Ze wil de ontwerpovereenkomsten in het eerste semester van 2021 klaar hebben. In datzelfde jaar zal ze de overheidsopdracht uitschrijven voor het informaticasysteem achter de databank.

Welke voorbereidingen hebt u al getroffen? Hoever staan de onderhandelingen tussen Brussel Huisvesting en de andere instellingen? Zijn er al overeenkomsten gesloten? Overlegde u met federaal minister van Financiën Van Peteghem over toegang tot de databank MyRent? Hoeveel huurcontracten voor Brusselse woningen zijn er in MyRent geregistreerd? Zijn er al stappen gezet in de richting van een gewestelijk registratiesysteem voor huurwoningen?

Kent de regering de technische en praktische vereisten voor een centrale databank? Koopt u al een informaticasysteem? Werken de diensten al aan het bestek voor de overheidsopdracht? Wanneer zal de databank in gebruik worden genomen? Hoeveel middelen zijn er tijdens deze regeerperiode nodig voor de realisatie van de databank?

mener ? Le gouvernement bruxellois a-t-il choisi le système informatique de gestion de la base de données ?

L'administration régionale a-t-elle entamé la rédaction du cahier des charges en vue du lancement du marché public pour la conception du système de gestion de la base de données centralisée ? Le gouvernement régional a-t-il fixé un calendrier pour la mise en place de la base de données centralisée ?

Êtes-vous désormais en mesure de nous fournir une estimation de l'ampleur des moyens budgétaires que la Région devra débloquer durant cette législature pour pouvoir financer la constitution de cette base de données ?

²¹⁶⁷ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- La déclaration de politique régionale (DPR) précise que le gouvernement constituera une base de données centralisée permettant d'avoir une image fidèle du marché locatif. Notre ambition est dès lors de centraliser des informations collectées par des services et des niveaux de pouvoirs différents.

Lors de cette première année et demie de législature, une collaboration entre l'administration bruxelloise et le service public fédéral Finances (SPF Finances) s'est organisée afin que la Région ait accès aux données dont il dispose par le biais de l'enregistrement des baux. Ce travail se heurte cependant à plusieurs écueils.

Premièrement, MyRent est une banque de données très incomplète. De nombreux baux ne sont en effet pas enregistrés par les bailleurs.

Deuxièmement, les baux enregistrés peuvent l'être de manière partielle. Par exemple, selon une analyse de l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat), seuls 8 % des biens ont une superficie supérieure à 0 mètre carré et plus de la moitié des maisons et des appartements sont renseignés comme n'ayant aucune chambre !

Troisièmement, il n'existe pas à ce jour une façon uniforme de localiser un bien. C'est particulièrement problématique dans notre Région, où de nombreuses maisons unifamiliales sont divisées en plusieurs logements. Cela implique que plusieurs baux peuvent être enregistrés pour une seule et même adresse. Le projet interfédéral "Best Address" suivi par le Centre d'informatique pour la Région bruxelloise (CIRB) constituera une avancée à cet égard, mais sa mise en œuvre n'est pas attendue avant 2025.

Enfin, il faut également comprendre qu'il ne suffit pas de collecter des données pour que celles-ci soient accessibles à la consultation. Il est nécessaire de les structurer lors de l'encodage initial, afin qu'une consultation spécifique puisse ensuite être réalisée.

En d'autres termes, MyRent n'a pas été conçue pour offrir une image fiable du marché locatif bruxellois. L'objectif régional de développer un accès à cette base de données demeure, mais la

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *In de algemene beleidsverklaring staat dat de regering een databank zal oprichten, die een getrouw beeld van de huurmarkt moet opleveren.*

Het gewest startte een samenwerking met de FOD Financiën om over de gegevens van de geregistreerde huurcontracten te kunnen beschikken. De gegevens in MyRent zijn echter onvolledig, omdat veel huurcontracten niet worden geregistreerd. Daarnaast zijn sommige contracten slechts gedeeltelijk geregistreerd en bevat de databank foutieve informatie over bijvoorbeeld de verhuurde oppervlakte. Voorts bestaat er geen uniforme manier om de ligging van een woning te bepalen. Vooral eensgezinswoningen die in verschillende appartementen zijn opgedeeld, zijn op dat vlak problematisch. Ten slotte moeten de verzamelde gegevens verwerkt worden voor ze raadpleegbaar zijn.

Omdat MyRent geen goed beeld oplevert van de Brusselse huurmarkt, wil de regering een eigen instrument ontwikkelen.

Région va développer son propre outil en fonction de ses propres besoins.

2169 Bruxelles Logement travaille dès lors à l'identification des données pertinentes au regard des engagements pris dans la DPR. Une partie pourra être couverte par MyRent, une autre viendra des différentes administrations régionales, et enfin, une dernière ne pourra être obtenue que par l'instauration d'un nouveau mécanisme qu'il nous faut encore créer.

Bien évidemment, je souhaite que ce dossier avance, mais c'est un travail complexe qui implique de nombreux acteurs, dont le CIRB et Bruxelles Fiscalité, et qui doit se faire dans le respect du règlement général sur la protection des données (RGPD). Je ne souhaite dès lors pas me prononcer à ce stade sur un calendrier hasardeux.

2171 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je comprends qu'il ne suffit pas de recueillir toutes ces données, mais je pense que les rédacteurs de la DPR le comprenaient aussi. La tâche est en effet difficile et je pense que cette adresse peut aider, comme vous l'avez déclaré, à reconstituer cette base des données au départ d'éléments très épars.

Il est très important de connaître de manière très fine la structure du marché locatif bruxellois pour pouvoir exercer les politiques de manière pertinente. Il est certain que si les baux étaient enregistrés au niveau régional, ce serait déjà beaucoup plus simple.

J'entends que vous souhaitez avancer dans ce dossier et que vous comprenez, comme moi, l'importance de cette connaissance fine du marché du marché locatif bruxellois. Ainsi, je m'en remets à vous et à votre gouvernement pour avancer le plus rapidement possible dans la constitution de cette base de données.

- *L'incident est clos.*

2177 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

2177 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2177 **concernant "le suivi des plannings initiaux globaux du secteur du logement social et l'accélération du processus de rénovation du parc locatif public".**

2179 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Ainsi que vous l'avez répété à maintes reprises depuis le début de la législature, la rénovation du parc de logements sociaux géré par les seize sociétés immobilières de service public (SISP) constitue l'une des grandes priorités du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Selon les dernières statistiques communiquées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB),

Brussel Huisvesting onderzoekt welke gegevens relevant zijn voor het beleid. Een deel kan uit bestaande databanken worden overgenomen, de rest moet nog worden verzameld.

Omdat bij dit project heel wat actoren betrokken zijn en we bovendien rekening moeten houden met de privacyregels, spreek ik mij niet graag uit over een planning.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Ik begrijp dat u voor een complexe opdracht staat. Het is echter belangrijk dat u een uiterst precies beeld van de Brusselse huurmarkt krijgt. Het zou al veel eenvoudiger zijn als het geweest voor de registratie van de huurcontracten zou instaan.*

- *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 opvolging van de initiële globale plannings van de sociale huisvestingssector en de bespoediging van het renovatieproces van het openbaar huurwoningenbestand".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *In het kader van de investeringsplannen 2010-2014 en 2014-2017 werden 4.452 sociale woningen totaal vernieuwd. De huidige regering heeft een budget van 549 miljoen euro vrijgemaakt om haar beleid ter zake voort te zetten tijdens de periode 2020-2024. Met dat budget mikt de regering op de renovatie van 36.758 woningen, of 92% van alle sociale huurwoningen.*

4.452 logements sociaux ont fait l'objet d'une rénovation complète dans le cadre des deux précédents plans quadriennaux d'investissement (2010-2013 et 2014-2017). Dans le document présentant le Plan d'urgence pour le logement, le gouvernement régional bruxellois nous informe qu'il a prévu, pour la période allant de 2020 à 2024, de débloquer un budget global de 549 millions d'euros afin de permettre à la SLRB et aux SISP de poursuivre l'exécution des programmes quadriennaux d'investissement et de réaliser les travaux relevant de l'enveloppe de rénovation social-climat.

L'ensemble des interventions prévues durant cette période 2020-2024 devrait concerner quelque 36.758 logements (soit environ 92 % de l'ensemble du parc locatif existant) : 2.773 logements pour une rénovation lourde et complète, 7.147 logements pour une rénovation d'enveloppe, 25.798 logements pour une rénovation de composants techniques et 1.040 logements pour une rénovation d'autres composants.

Malgré les moyens budgétaires considérables dévolus à la politique de rénovation du parc locatif public, on constate depuis plusieurs années que la mise en œuvre des programmes quadriennaux d'investissement est relativement lente.

Les résultats de l'audit de la SLRB réalisé en 2020 par KPMG ont montré que les retards observés dans l'exécution des plans quadriennaux étaient dus à la rigidité des procédures de rénovation des logements sociaux, à des problèmes organisationnels imputables aux SISP et à des facteurs exogènes comme la lourdeur de la législation relative aux marchés publics ou l'extrême complexité technique de certains chantiers.

²¹⁸¹ Soucieuse de raccourcir les délais de réalisation des programmes d'investissement, la SLRB a pris une série d'initiatives pour accélérer le processus de rénovation du parc locatif social. Elle a notamment mis en place les plannings initiaux globaux, lesquels constituent des "tableaux de bord" semestriels permettant d'assurer le suivi de l'avancement des nombreux projets de rénovation de logements publics.

Ces plannings imposent aux SISP d'introduire leurs avant-projets de travaux auprès de la SLRB et d'entamer les chantiers dans les 24 et les 48 mois, respectivement, à compter de l'octroi du financement. Si l'un des deux délais n'est pas respecté, le projet de rénovation est alors considéré comme accusant un retard par rapport au calendrier prévisionnel.

En principe, l'instauration des plannings initiaux globaux devrait contribuer à raccourcir le délai moyen entre l'octroi d'un financement par la SLRB et le début des travaux.

Mme la secrétaire d'État, pourriez-vous nous présenter les résultats de l'analyse des deux derniers plannings initiaux globaux du secteur du logement social dressés en 2020, afin de nous fournir un aperçu général de l'état d'avancement des programmes de rénovation ? Sur la base des données de ces "tableaux de bord", pourriez-vous nous indiquer la proportion de projets de rénovation respectant les délais impartis ainsi que celle

Ondanks de grote begrotingsenveloppe verloopt de uitvoering van de investeringsplannen maar traag. Volgens de audit die KPMG in 2020 voor de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) uitvoerde, is die vertraging te wijten aan de starre renovatieprocedures, aan organisatieproblemen bij de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) en aan externe factoren als de omslachtige wetgeving op de overheidsopdrachten of de grote techniciteit van bepaalde werken.

Naar aanleiding van die audit heeft de BGHM maatregelen genomen om het renovatieproces te versnellen. Zo heeft ze initiële globale plannings ingevoerd, een soort van trimestrieel overzicht om de voortgang van de renovatieprojecten te kunnen volgen. Die plannings verplichten de OVM's om een voorontwerp van de renovatieplannen bij de BGHM in te dienen en de werken binnen 24 en 48 maanden na de toekenning van de financiering te starten.

Wat zijn de resultaten van de eerste twee initiële globale plannings van 2020? Hoeveel projecten zitten op schema? Hoeveel projecten hebben vertraging opgelopen?

Is het percentage projecten met vertraging stabiel ten opzichte van 2019? Wat is de oorzaak van de vertraging in de jongste plannings? Heeft de gezondheids crisis de renovatieprocedures vertraagd?

des projets accusant un certain retard par rapport au calendrier fixé ?

Le pourcentage de projets "en retard" est-il demeuré stable par rapport aux précédents plannings établis en 2019 ? D'après l'analyse réalisée par la SLRB, quels sont les facteurs pouvant expliquer les retards révélés par les derniers plannings ? La crise sanitaire a-t-elle entraîné un ralentissement des procédures de rénovation des logements sociaux ?

2183 Pourriez-vous nous transmettre un tableau, éventuellement joint en annexe au compte rendu, reprenant, pour chacune des seize SISP, le pourcentage de projets de rénovation dans les délais et le pourcentage de projets en retard ? D'après les résultats de l'analyse des derniers plannings initiaux globaux, quelles sont les SISP qui affichent actuellement les meilleurs niveaux d'avancement ? Ces sociétés se sont-elles bien vu octroyer des incitants de la part de la SLRB, conformément à ce que prévoit le contrat de gestion de niveau 2 ?

À l'inverse, quelles sont les SISP qui présentent un pourcentage important de projets ne respectant pas les délais fixés ? Quelles mesures ces sociétés ont-elles adoptées, ou se sont-elles engagées à adopter, afin de résorber leur retard dans l'exécution de leurs programmes de rénovation ? La SLRB apporte-t-elle un soutien spécifique aux SISP dont l'état d'avancement général des projets de rénovation est jugé insatisfaisant ?

De façon plus générale, quelles initiatives le gouvernement régional bruxellois a-t-il prises depuis le début de la législature en vue d'améliorer et de simplifier les procédures de rénovation des logements sociaux ? La SLRB a-t-elle renforcé les effectifs de sa direction patrimoine en recrutant de nouveaux inspecteurs de chantier ? Où en est la réflexion de la SLRB au sujet d'une éventuelle mutualisation des marchés publics à travers la conclusion d'accords-cadres valant pour l'ensemble des SISP ou à travers la création d'une centrale d'achat commune à l'ensemble du secteur ?

2185 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Avant de vous présenter les résultats de l'analyse des deux derniers calendriers initiaux globaux du secteur du logement social, il est important de préciser que l'analyse et le compte rendu de l'avancement des calendriers présentés se base sur le montant financier des projets et qu'une société immobilière de service public (SISP) dont l'état d'avancement est égal ou supérieur à 80 % répond aux objectifs du contrat de gestion niveau 2.

Les pourcentages d'avancement globaux pour l'année 2020 sont les suivants : 63 % des dossiers ont respecté le délai prévu du mois de juin 2020 et 69,82 % ont respecté le délai prévu du mois de décembre 2020. Nous constatons un léger recul par rapport à 2019.

Suivant les analyses réalisées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), de nouvelles causes exogènes justifient en partie les retards pour l'année 2020 :

Kunt u ons een tabel voor alle zestien OVM's bezorgen? Welke OVM's gaan het snelst vooruit met hun renovatieprojecten? Hebben zij een incentive van BGHM ontvangen, conform het beheerscontract tussen de BGHM en de OVM's?

Bij welke OVM's loopt een groot deel van de projecten vertraging op? Hoe zullen ze die vertraging wegwerken? Ondersteunt de BGHM OVM's waar de projecten niet snel genoeg vooruitgaan?

Welke initiatieven heeft de regering genomen om de renovatieprocedures te vereenvoudigen? Heeft de BGHM meer werfinspecteurs aangenomen? Hoever staat de reflectie van de BGHM over de eventuele mutualisering van de overheidsopdrachten en de oprichting van een gemeenschappelijke aankoopcentrale voor de hele sector?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De termijnen van juni en december 2020 werden respectievelijk in 63% en 69,82% van de dossiers gerespecteerd.*

De vertraging is lichtjes toegenomen ten opzichte van 2019. Volgens de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) is de vertraging voor een deel te wijten aan nieuwe externe factoren, zoals de Covid-19-crisis, de integratie van de wijkcontracten, de vergunningstermijnen, de technische normen, te weinig offertes en nieuwe eisen van derden.

Een andere oorzaak is het groot aantal dossiers dat de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) moeten beheren. Er wordt aan oplossingen gewerkt, zoals een ondersteuning van de BGHM en de invoering van actieplannen.

De huidige gezondheids crisis heeft de normale gang van zaken bij de OVM's natuurlijk sterk verstoord. Zo is het sinds maart

- la crise du Covid-19 ;
- l'intégration des contrats de quartier ;
- les délais d'obtention des permis d'urbanisme ;
- les impératifs techniques ;
- les échecs de mises en concurrence ;
- les exigences nouvelles de tiers.

Pour les autres retards, l'explication réside dans le nombre de dossiers que les SISP sont amenées à gérer. Toutefois, des actions précises sont mises en œuvre, comme l'intervention en appui de la SLRB et des plans d'action.

Évidemment, la situation sanitaire actuelle a sérieusement entravé le déroulement normal des missions des SISP. En effet, pendant la période écoulée et encore à l'heure actuelle, le secteur a fait face à une série de difficultés non prévisibles dans son fonctionnement interne, qui ont ralenti l'exécution des programmations.

Le suivi des chantiers, par exemple, était très difficile depuis mars 2020, notamment au vu des situations à traiter en urgence, mais également de par la diversité des situations problématiques, tant sur le terrain que sur le plan humain. S'ajoute à cela la difficulté de travailler en site occupé, avec toute la problématique des locataires confinés.

Les SISP ont rapidement adapté leur fonctionnement technique interne, ainsi que leur fonctionnement avec les prestataires externes. La tension sur le personnel a évidemment été très forte dans ce contexte.

²¹⁸⁷ Relevons enfin que ni le secteur ni la SLRB n'ont procédé à une application de délais supplémentaires dans le traitement des tâches, à l'instar d'autres organismes régionaux comme urban.brussels et Bruxelles Environnement, qui ont bénéficié de trois à six mois de délai supplémentaire pour les traitements de leurs dossiers, avec des délais de rigueur. Ceci a bien entendu un impact sur les chantiers des SISP.

Enfin, les demandes d'indemnisation des entreprises et de prolongation de délais des chantiers engendrent toujours un travail d'analyse conséquent de la part de l'ensemble du secteur, ce qui justifie également un avancement plus lent, malgré le soutien et la proactivité de la SLRB.

L'annexe 1 qui va vous être transmise présente l'avancement des calendriers initiaux globaux de l'année 2020, SISP par SISP, au regard de la vision budgétaire.

Trois situations s'en dégagent :

2020 een pak moeilijker om werven op te volgen en werken uit te voeren bij mensen thuis. De OVM's hebben zowel hun interne werking als hun samenwerking met externe partners moeten aanpassen.

Bovendien kregen urban.brussels en Leefmilieu Brusseld drie tot zes maanden extra tijd om de vergunningsaanvragen te behandelen, wat een impact op de werken van de OVM's heeft gehad.

Tot slot moesten er heel wat aanvragen voor schadevergoedingen en verlengingen van de werken worden behandeld, wat eveneens de uitvoering heeft vertraagd.

Ik zal u een overzicht bezorgen van de vooruitgang die elke OVM in 2020 heeft geboekt.

We zien een maximale vooruitgang bij de Anderlechtse Haard, de Lakense Haard en Everecity.

De vooruitgang was hoger dan 50% bij En bord de Soignes, De Brusselse Woning, Comensia, Binhôme, Lojega, de Zuiderhaard, de Schaarbeekse Haard en de Brusselse Coöperatieve Alliantie.

- les SISP dont l'état d'avancement est maximal : Le Foyer anderlechtois, Le Foyer laekenois et Everecity ;

- les SISP dont l'avancement est supérieur à 50 % : En bord de Soignes, Le Logement bruxellois, Comensia, Binhôme, Lojega, le Foyer du Sud, Le Foyer schaarbeekois et l'Alliance Bruxelloise Coopérative (ABC) ;

- les SISP dont l'avancement est inférieur à 50 % : Le Logis-Floréal, Log'iris, Le Logement molenbeekois, Les Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode (HBM) et L'Habitation moderne.

Vu la situation sanitaire et les efforts particuliers qu'a dû faire le secteur, les incitants ont été exceptionnellement accordés dans leur intégralité à l'ensemble des SISP, indépendamment de l'avancement de leurs dossiers.

Concernant les mesures prises par les SISP, et comme le montre l'annexe 2 qui va également vous être envoyée, la SLRB a imposé aux SISP de transmettre un plan d'actions reprenant les délais et les actions à accomplir pour stabiliser les situations problématiques. Ces plans sont suivis par la SLRB, qui apporte un soutien adapté à la situation de la SISP, comme ce fut le cas pour Le Logement molenbeekois et les HBM, cette année.

Enfin, il faut souligner que si ces plans d'actions ne règlent pas définitivement les problèmes de retards, ils ont des effets positifs, comme le montrent les données pour l'année 2020 présentées à l'annexe 3, qui vous sera également transmise.

De façon plus générale, parmi les initiatives prises pour améliorer les procédures de rénovation figure la désignation d'un référent chantier, architecte de formation, pour suivre les chantiers en tutelle lourde. Il effectue ses missions en appui des sept architectes référents SISP, lesquels sont gestionnaires des projets.

²¹⁸⁹ Ce référent chantier transmet en outre un retour d'expériences et de bonnes pratiques aux équipes, ce qui offre un appui au secteur pour des chantiers similaires et permet d'effectuer les contrôles.

La SLRB, et plus particulièrement sa direction juridique, soutient les SISP dans la mise en œuvre de techniques juridiques de mutualisation des marchés publics, telles que les tranches conditionnelles, les accords-cadres et les répétitions de travaux similaires. Ces différentes techniques continueront à être mises en place.

De plus, en 2021, la direction juridique proposera quatre centrales d'achat pour les avocats, une aide à la maîtrise d'ouvrage axée sur l'analyse des prix et des délais, ainsi que des géomètres et un service de traduction, toujours dans l'objectif d'optimiser les délais de réalisation des travaux de rénovation.

²¹⁹¹ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je conçois la situation très particulière dans laquelle la crise sanitaire a placé les SISP par

De vooruitgang was kleiner dan 50% bij Le Logis-Floréal, Log'iris, Le Logement molenbeekois, De Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node en De Moderne Woning.

Gelet op de gezondheids crisis en de extra inspanningen die de sector heeft moeten leveren, werden er uitzonderlijk incentives aan alle OVM's toegekend, ongeacht de vooruitgang in de dossiers.

De BGHM heeft de OVM's voorts gevraagd om een actieplan op te stellen met de termijnen en maatregelen om de situatie te stabiliseren. De BGHM zal die plannen opvolgen en aangepaste ondersteuning bieden. Hoewel die actieplannen niet alle vertraging zullen wegwerken, hebben zij toch een positief effect. Meer informatie kunt u terugvinden in het document dat ik aan het commissiesecretariaat zal bezorgen.

Bovendien zal de BGHM een werfreferent aanstellen om de werven op te volgen en de projectleiders van de OVM's te ondersteunen. Hij zal onder meer feedback geven en goede praktijken delen.

De juridische directie van de BGHM ondersteunt tot slot de OVM's bij de mutualisering van overheidsopdrachten en zal in 2021 vier aankoopcentrales voorstellen voor advocaten, landmeters, een vertaaldienst en steun bij het projectbeheer.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Ik heb er natuurlijk begrip voor dat de gezondheids crisis de realisatie van de doelstellingen heeft vertraagd en ben tevreden over*

rapport à leurs objectifs. Cette crise a produit des effets variables et compréhensibles.

Tous les soutiens juridiques et urbanistiques que vous avez évoqués sont très importants, en particulier les référents chantiers coordonnant l'action des sept architectes. Il s'agit vraiment d'une bonne idée.

Mon expérience locale m'a permis de constater toute la valeur ajoutée que pouvait apporter un référent chantier dans l'avancement des projets. Ce sont de bons auspices pour permettre une rénovation accélérée, ou qui se réalise du moins dans les délais impartis.

- *L'incident est clos.*

2201 **QUESTION ORALE DE MME ZOÉ GENOT**

2201 à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

2201 concernant "la colocation de luxe (cohousing) et ses conséquences sur les loyers des logements de plusieurs chambres".

2203 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Bruxelles est une ville cosmopolite qui attire de nombreux jeunes cherchant à se loger pour une période déterminée. Depuis quelques années, ils se voient proposer des projets qui ressemblent à des colocations classiques, rassemblant en un seul bâtiment plusieurs chambres et des espaces communs. Cependant, ces projets sont assez différents puisque ces bâtiments sont gérés par des sociétés privées qui proposent, à l'instar des hôtels, des services tels le nettoyage des espaces communs, la fourniture de shampoing, de gel douche, ou encore des petits-déjeuners.

Les loyers mensuels pour une chambre varient de 600 à parfois 1.100 euros. Il existe même des complexes d'habitat groupé (cohousing) qui comprennent plus de 65 chambres et qui ressemblent donc très peu à des colocations classiques.

Le groupe Ecolo souhaiterait faire le point avec vous sur ce type d'initiatives qui ressemblent de plus en plus à de l'hébergement touristique, ayant clairement un effet inflationniste sur les prix, puisque les bâtiments en question ne sont pas destinés au logement classique.

Avez-vous connaissance de ce nouveau type de logement ? Ne relève-t-il pas davantage de l'hôtellerie que de la colocation ? De quelles informations disposez-vous sur la colocation à haut prix ? Quelles actions ont déjà été entreprises pour mieux cerner ce phénomène en expansion ?

Comment lutter contre cette tendance qui pousse les prix à la hausse et rend encore plus compliqué l'accès au logement pour les grandes familles ? Existe-t-il des outils de contrôle

de juridische en stedenbouwkundige oplossingen. Vooral de aanstelling van een werfreferent lijkt mij een goed idee.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ZOÉ GENOT
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de luxueuze medeverhuur (cohousing) van kamers en de gevolgen voor de huurprijzen van woningen met meerdere kamers".

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *Als kosmopolitische stad trekt Brussel veel jongeren aan die er een bepaalde tijd verblijven. Sinds enkele jaren bieden privébedrijven een nieuw soort cohousing aan, dat meer en meer lijkt op toeristisch logies. In de huurprijs zijn immers ook de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen, schoonheidsproducten en ontbijt inbegrepen. Dat is oneerlijke concurrentie, aangezien de gebouwen niet als gewone woningen verhuurd worden.*

Bent u op de hoogte van dat nieuwe type huisvesting met hoge huurprijzen? Valt dat niet veeleer onder de hotelsector dan onder de sector van cohousing? Is er al iets ondernomen om dat snel groeiende fenomeen, dat de huurprijzen de hoogte in jaagt en het grote gezinnen nog moeilijker maakt om een geschikte woning te vinden, in te perken? Bestaan er hiervoor controlemechanismen of zijn die in de maak?

ou des actions sont-elles entreprises pour la création de futurs outils ? Quelles actions ont déjà été entreprises pour freiner ce phénomène ?

2205 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je vous confirme avoir connaissance du phénomène de l'habitat groupé (cohousing) et de certaines formes de colocation de luxe qui ont récemment fait l'objet d'une importante couverture médiatique. Nous ne disposons pas de données spécifiques sur le phénomène à l'heure actuelle, mais peut-être l'étude de l'Observatoire des loyers, retardée par la crise sanitaire, nous fournira-t-elle des informations à ce sujet.

Sur le plan réglementaire, il convient de garder à l'esprit que les sociétés qui se sont engouffrées dans cette niche ont profité de failles dans le règlement régional d'urbanisme (RRU) - cette problématique relève essentiellement de l'urbanisme, que ce soit au niveau régional ou local. Je peux vous confirmer que mon collègue Pascal Smet, compétent en la matière, est bien au courant de la situation et de la nécessité d'encadrer ce type de projet dans le RRU. La frontière entre ces formes de logement et l'hôtellerie est effectivement mince, du moins dans les cas les plus extrêmes.

Enfin, comme vous le savez, une évaluation de l'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation est en cours. Le bail de colocation sera examiné dans ce cadre, en vue de renforcer la protection des signataires. Les résultats de cette évaluation sont attendus pour le mois de juin.

En ce qui concerne l'accès des grandes familles à un logement abordable sur le marché privé, je souhaiterais rappeler que les AIS sont incitées, dans le cadre des subsides qui leur sont octroyés, à prendre en gestion des logements de quatre chambres et plus. Afin d'accélérer ces prises en gestion, nous avons récemment signalé aux AIS que les grands logements relèvent de ceux que nous considérons comme prioritaires et pour lesquels nous nous engageons à soutenir à 100 % les AIS dans leurs prospections et leurs futures prises en gestion.

2207 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Pour ce qui est des agences immobilières sociales (AIS), si celles-ci parviennent à trouver des logements de plus de trois chambres, elles effectuent un excellent travail qui doit être soutenu.

En ce qui concerne l'urbanisme, mon collègue Tristan Roberti interrogera M. Smet au sujet de la problématique de l'habitat groupé (cohousing) de luxe. À ce propos, ne faudrait-il pas également travailler en collaboration avec le ministre Sven Gatz? On pourrait en effet considérer que ces expériences de "cohousing" sont une tentative d'échapper à la taxe sur l'hébergement touristique à laquelle doivent se soumettre les hôtels. Il serait donc utile d'en discuter avec votre collègue afin d'encadrer au mieux ces initiatives.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Het fenomeen is me bekend, maar we beschikken nog niet over cijfers. Wellicht zal de studie van het Observatorium van de Huurprijzen, dat vertraging heeft opgelopen door de coronacrisis, ons hierover wijzer maken.*

De privébedrijven die zich op die niche hebben gestort, hebben geprofiteerd van lacunes in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening. Collega Pascal Smet, bevoegd voor de materie, is zich hiervan terdege bewust.

Daarnaast worden de huurcontracten voor dat type verhuur ook meegenomen in de lopende evaluatie van de ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst. In juni worden de resultaten hiervan verwacht.

Wat betaalbare woningen voor grote gezinnen betreft, worden sociale verhuurkantoren nu al aangemaand om woningen met vier kamers of meer in beheer te nemen. Om de inbeheerders te bespoedigen, heb ik de sociale verhuurkantoren recent nog laten weten dat ze voorrang moeten geven aan dat type woningen en dat we hen hierbij voor 100% ondersteunen.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *Als sociale verhuurkantoren woningen met meer dan drie kamers op de kop kunnen tikken, is dat een goede zaak.*

Kan er wat de kwestie van de stedenbouwkundige vergunning betreft, niet worden samengewerkt met minister Sven Gatz? Die vorm van woningdelen kan immers ook gezien worden als een manier om de city tax te omzeilen.

- *Het incident is gesloten.*

2211 **QUESTION ORALE DE MME ZOÉ GENOT**

2211 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2211 **concernant "les nouvelles occupations temporaires à Bruxelles via des collectifs".**

2213 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- L'occupation temporaire est un sujet qui revient souvent sur le devant de la scène en Région de Bruxelles-Capitale. Évoluant dans une Région densément construite, avec des bâtiments et logements vides, plusieurs collectifs trouvent inconcevable que des personnes soient encore dans la rue.

Dans cette commission, nous avons plusieurs fois discuté des outils de lutte contre les logements vides ainsi que des amendes. On a également discuté avec le ministre Sven Gatz des recours contre les mauvais payeurs de ces amendes. Vous nous avez par ailleurs informés ces derniers mois de diverses initiatives, entre autres celles comprises dans le plan d'urgence logement (PUL).

De plus en plus d'initiatives existent pour favoriser des occupations temporaires dans les logements publics et sociaux. Mais, dans les logements privés, elles restent trop peu nombreuses. Pour les logements publics, la déclaration de politique régionale (DPR) prévoit davantage d'initiatives d'occupations temporaires à caractère social. Pour les logements privés, l'identification des logements vides constitue la pierre angulaire pour de telles occupations.

La loi fédérale anti-squat rend d'autant plus difficile ce genre d'initiatives dans les bâtiments et les logements privés. Ce sujet est au cœur de l'actualité avec plusieurs immeubles réquisitionnés par des collectifs en Région bruxelloise. Parmi ces occupations, un bâtiment public de 12.000 m² appartenant à citydev.brussels, l'Hospitallière à Saint-Gilles, le garage Opel et La Belle au Bois Dormant à Molenbeek.

Ces occupations ont une valeur politique forte. Dans des bâtiments laissés longtemps vides, ces hébergements souvent d'urgence permettent de loger les personnes sans abri ou très mal logées. Ces actions font partie d'une campagne de réquisitions solidaires.

Si plusieurs des revendications de ces collectifs sont du ressort du fédéral (politique migratoire, loi anti-squat), cette campagne réclame aussi une réponse structurelle suffisante à la crise sociale et sanitaire à laquelle nous faisons face. Ces occupations restent en effet temporaires et assez fragiles.

2215 À la suite de ces actions, une convention d'occupation a été signée pour L'hospitallière, des négociations sont en cours concernant le bâtiment de citydev.brussels, une convention va bientôt être signée pour le bâtiment La Belle au Bois Dormant et le garage Opel a dû être évacué pour cause de travaux imminents.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ZOÉ GENOT
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de nieuwe vormen van tijdelijke bezetting te Brussel via collectieven".

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *Velen vragen zich af hoe het mogelijk is dat er in een dichtbebouwd gewest met zoveel leegstaande gebouwen toch nog zoveel mensen op straat leven.*

In deze commissie hebben we het geregeld over de bestrijding van leegstand, de boetes die kunnen worden opgelegd en hoe er kan worden opgetreden tegen wanbetalers. U nam de afgelopen maanden verscheidene initiatieven, onder meer binnen uw Noodplan voor huisvesting.

Voor openbare en sociale gebouwen bestaan er al verschillende mogelijkheden om een tijdelijke bezetting met een sociaal karakter mogelijk te maken. Bij privégebouwen is dat nog amper het geval.

De federale antikraakwet doorkruist dat soort initiatieven in privégebouwen in hoge mate. Het onderwerp is brandend actueel, nu verschillende collectieven gebouwen in Brussel bezetten.

Die bezettingen hebben een sterk politiek karakter. Gebouwen die vaak al jaren leegstaan, dienen als noodopvang voor daklozen of slecht gehuisveste personen.

Een groot deel van de eisenbundel van de bezettingscollectieven raakt aan federale bevoegdheden (migratiebeleid, antikraakwet), maar er moet ook een duurzaam antwoord komen op de sociale en de gezondheids crisis waar we middenin zitten. Nu zijn de bezettingen meestal tijdelijk.

Voor de Hospitallière in Sint-Gillis is er ondertussen een bezettingsovereenkomst getekend, voor het gebouw van citydev.brussels lopen de onderhandelingen, voor het gebouw in de Schoneslaapsterstraat komt er binnenkort een overeenkomst,

Avez-vous pris connaissance de cette campagne d'occupation-réquisition ?

Avez-vous participé ou allez-vous participer dans un futur proche à la négociation de conventions d'occupation précaire pour des lieux tombant sous la compétence de vos collègues ou pour des contacts avec des propriétaires privés ? Lorsque M. Doulkeridis était secrétaire d'État au logement, il avait pu dans certains cas jouer le rôle d'intermédiaire entre des propriétaires privés et des occupants en demande de contacts pour essayer de conclure un contrat d'occupation précaire. Comment pouvez-vous faciliter les contacts, informellement et formellement ?

Si de telles conventions existent, que contiennent-elles en matière d'obligations des parties, de durée des occupations, etc. ?

Pour de grandes occupations, des budgets ont-ils été débloqués pour permettre un encadrement supplémentaire ? La Fédération bruxelloise unie pour le logement (Fébul) est financée pour ce faire. Dans le cadre de l'occupation du Gesù, des moyens supplémentaires avaient été débloqués pour certaines associations afin de soutenir ce type d'occupation de grande ampleur, qui demande un encadrement particulier. Quel soutien à la négociation est-il apporté ?

Allez-vous mettre en place un mécanisme pour reloger plus durablement les personnes quand les occupations temporaires arriveront à terme ? Comment faciliter le passage d'une occupation à l'autre ?

Dans la continuité de ces occupations, l'une des propositions de la première résolution de l'assemblée citoyenne organisée par Agora est la constitution d'un inventaire des adresses des bâtiments vides, consultable par tout citoyen. Un tel inventaire peut-il voir le jour en respectant le règlement général sur la protection des données (RGPD) ? Comment son usage serait-il limité ? Un inventaire est-il envisageable dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés ?

²²¹⁷ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- J'ai bien pris connaissance de la campagne de réquisition qui est en cours en Région bruxelloise. Si les motifs de réquisition, qui visent à assurer le droit au logement de personnes en situation de précarité extrême, sont légitimes, il n'en reste pas moins que les méthodes sont malheureusement inadaptées.

Avec mes collègues du gouvernement, nous participons déjà à la recherche permanente de bâtiments adaptés pour la mise en place d'occupations temporaires encadrées et respectant la dignité des occupants. Ainsi, nous avons notamment mis sur pied une occupation temporaire à Evere avec le concours d'Everecity pour seize femmes, qui ne seront plus sans abri.

Une autre occupation temporaire se poursuit dans le cadre du projet Inclusion sociale pour sortir de l'urgence efficacement (Issue) à Anderlecht. Nous avons également participé aux

en de Opelgarage moest worden ontruimd omdat er werkzaamheden van start gingen.

Bent u op de hoogte van deze acties?

Hebt u al bemiddeld, of bent u dat van plan te doen, in delicate bezettingsdossiers waarbij gebouwen onder de bevoegdheid van een van uw collega's vallen of in privéhanden zijn? Uw voorganger Christos Doulkeridis kon af en toe optreden als tussenpersoon.

Wat staat er in de overeenkomsten over rechten en plichten, bezettingsduur enzovoort?

Wordt er geld vrijgemaakt voor extra omkadering bij grootschalige bezettingsacties? De Brusselse Federatie van de Unie voor de Huisvesting (BFUH) wordt gefinancierd om dat te doen.

Komt er een systeem voor een duurzamere herhuisvesting zodra een bezetting afgelopen is? Hoe kan de overgang gemakkelijk worden?

Een van de voorstellen uit de eerste burgerresolutie van Agora is een publiek toegankelijk overzicht van alle leegstaande gebouwen. Kan dat met respect voor de Algemene Verordening gegevensbescherming (AVG)?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Door gebouwen op te vorderen willen de collectieven het recht op huisvesting garanderen voor extreem kwetsbare personen. Dat is een legitieme eis. Jammer genoeg zijn de manieren om dat doel te bereiken soms niet zo legitiem.*

Met de hele regering zijn we constant op zoek naar geschikte en waardige opvangplaatsen. Zo leverde een wedstrijd van Everecity alvast een tijdelijk onderdak voor zestien dakloze vrouwen op, lopen er gesprekken binnen het Issueproject in Anderlecht en hebben we ons ook gemengd in de gesprekken rond de sluiting van het kraakpand in de Longtinstraat in Jette.

De contacten met de krakerscollectieven vallen niet echt onder mijn bevoegdheid, eerder onder die van minister Maron, die binnen de GGC bevoegd is voor Welzijn en Gezondheid en dus ook voor daklozen. Vragen over dat onderwerp moet u aan hem stellen.

discussions concernant la fermeture du squat de la rue Honoré Longtin à Jette et le relogement de ses occupants.

Des contacts réguliers sont pris avec les différents collectifs, mais cette question ne relève pas directement de mes compétences. En effet, c'est le ministre de l'action sociale et de la santé qui est responsable en la matière, tout comme il est responsable de la lutte contre le sans-abrisme en Commission communautaire commune (Cocom). C'est donc lui que vous devrez interroger, car mon rôle se limite à la recherche et à la mise à disposition de logements sociaux chaque fois que c'est possible.

En ce qui concerne les conventions, les règles sont assez simples. Outre l'habitabilité des lieux qui doit garantir une occupation des lieux dans des conditions dignes pour les occupants, il est nécessaire qu'un accompagnement social des occupants soit organisé et qu'une date de fin d'occupation soit prévue dès la signature de la convention.

Nous travaillons actuellement avec mes collègues, le ministre-président et M. Maron, à la mise en place d'un contrat-cadre pour ces occupations temporaires, conformément à la déclaration de politique générale (DPG). L'objectif est de faciliter les occupations concertées, sans que celles-ci ne viennent mettre à mal la politique de rénovation et de construction que nous mettons en œuvre.

En effet, le non-aboutissement de chantiers où des occupations temporaires se dérouleraient aurait pour conséquence non seulement de diminuer le nombre de logements abordables mis à disposition dans la Région, mais aussi de niveler vers le bas, au nom de l'urgence, la qualité de vie des personnes concernées.

²²¹⁹ Comme vous le soulignez dans votre question, la Région bruxelloise doit suppléer le gouvernement fédéral sans en avoir les moyens financiers, car les occupations temporaires réunissent surtout des personnes en migration, en transit dans notre pays. Cependant, face à leur détresse, le gouvernement régional a débloqué des budgets afin que ces occupants soient traités dans le respect de la dignité humaine. Nous continuerons d'agir dans ce sens. Je salue également le travail des CPAS et du secteur associatif qui jouent un rôle actif dans l'identification et la lutte contre le non-recours aux droits de ces personnes.

Le gouvernement débloque ainsi des budgets par la mise à disposition de locaux, la gestion des charges d'occupation d'un bâtiment, mais également le financement d'acteurs chargés du développement et de l'accompagnement des projets d'occupation temporaire encadrée tels que la Fédération bruxelloise unie pour le logement (Fébul) ou l'asbl Communa.

Enfin, concernant l'inventaire des logements inoccupés, au regard du règlement général sur la protection des données (RGPD), celui-ci peut tout à fait être réalisé par les autorités régionales. Toutefois, pour d'évidentes questions de vie privée, ce cadastre ne pourra pas être rendu public.

De regels voor de overeenkomsten zijn eenvoudig. De bezetters moeten niet alleen een bewoonbare plek krijgen, maar hebben ook recht op sociale begeleiding. De einddatum van de bezetting moet ook worden vermeld.

Met minister-president Vervoort en minister Maron werk ik aan een kadercontract voor tijdelijke bezettingen. Die moeten altijd in overleg plaatsvinden en mogen geenszins ons renovatie- en bouwbeleid in de weg staan. Als dat wel het geval zou zijn, dan komen er uiteindelijk minder betaalbare woningen op de markt en dreigt het gevaar dat de betrokkenen aan woonkwaliteit moeten inboeten.

Zoals u zelf al aangaf, moet het Brussels Gewest de federale overheid tegemoetkomen zonder dat daar financiële middelen tegenover staan. De bezetters zijn immers vaak transitmigranten, die maar tijdelijk op ons grondgebied verblijven. Toch heeft de Brusselse regering geld uitgetrokken om hen op een waardige manier op te vangen. Ik bewonder ook de inspanningen van de OCMW's en de verenigingen op dat gebied.

De regering springt voorts bij door lokalen ter beschikking te stellen, vaste lasten op zich te nemen en verenigingen zoals de BFUH en de vzw Communa te subsidiëren.

De gewestelijke overheid kan perfect een overzicht van leegstaande gebouwen opstellen met respect voor de privacy en de GDPR-regels, maar die mag uiteraard niet publiek toegankelijk zijn.

De strijd tegen leegstand is een van de speerpunten in mijn Noodplan voor huisvesting. Daarin werk ik onder meer een procedure uit om in samenwerking met de gemeenten leegstaande gebouwen weer op de markt te brengen. Zo werkt mijn kabinet aan een vereenvoudiging en versterking van het openbaar beheersrecht.

La lutte contre les logements inoccupés est au cœur de mes préoccupations et fait d'ailleurs l'objet d'un long développement au sein du plan d'urgence logement (PUL). Les fiches 12 et 13 du PUL précisent les modalités non seulement de l'identification automatisée des logements inoccupés par la Région, mais également la stratégie de remise sur le marché de ces biens en collaboration notamment avec les communes. Mon cabinet travaille, par exemple, sur un renforcement et une simplification du droit de gestion publique, afin que celui-ci soit enfin réellement activable par les pouvoirs publics.

2221 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Nous pouvons nous réjouir de la multiplication des occupations temporaires encadrées dans des bâtiments publics en attente de rénovation, ainsi que du nombre de places d'urgence créées pour l'accueil des sans-abri. Ce nombre n'a jamais été aussi élevé en Région bruxelloise. Par ailleurs, nous devons également féliciter les courageuses personnes qui ont ouvert les portes de squats pour loger tous ceux qui n'ont pas trouvé de places dans les dispositifs d'accueil. Sans elles, les personnes restées dans la rue cet hiver auraient été nettement plus nombreuses. Un partenariat doit donc être noué avec elles.

Je remarque toutefois que, dans le passé, le gouvernement avait joué un rôle de facilitateur, y compris avec des promoteurs privés, qui ne sont pourtant pas toujours aisément accessibles. Il y a eu de grandes occupations, comme celle qui s'est organisée à Ixelles et qui a accueilli plus d'une centaine de sans-papiers pendant plus d'un an. Cela s'est très bien passé en raison du partenariat existant entre le propriétaire des lieux et les occupants. Les efforts pour soutenir ces initiatives pourraient être améliorés en les systématisant dans les projets publics.

2223 Au sujet de la publication des adresses des logements laissés vides, il serait intéressant de recueillir l'avis de l'Autorité de protection des données (APD) pour savoir jusqu'où nous pouvons aller dans le niveau de publicité tout en respectant le RGPD. Si chaque citoyen peut consulter cette liste et la compléter s'il constate qu'un bâtiment vide donné n'y figure pas, je pense que nous pourrions améliorer encore cet outil.

2225 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je rejoins ce que vous avez dit, Mme Genot. Les occupations temporaires sont une problématique qui me tient à cœur et je souhaite développer d'autres initiatives de ce type dans d'autres communes.

Il ressort des discussions que j'ai eues, notamment avec des associations de terrain qui œuvrent en accompagnement social, que ces occupations permettent aux personnes de bénéficier d'une adresse, donc des droits y afférents. Cela favorise une meilleure insertion sur le marché professionnel.

Je suis touchée par l'objectif social ainsi visé et je continuerai à faire de mon mieux pour créer d'autres projets d'occupation temporaire.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *Het is goed nieuws dat er meer leegstaande openbare gebouwen op structurele wijze tijdelijk in gebruik worden genomen in afwachting van renovatie en dat er ook noodopvang voor daklozen wordt georganiseerd.*

In het verleden speelde de regering de rol van facilitator, ook in contacten met projectontwikkelaars. Ze zou haar inspanningen in die zin verder kunnen opvoeren.

Het zou interessant zijn om het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) in te winnen om te achterhalen in welke mate we adressen van leegstaande huizen kunnen bekendmaken. Het zou nuttig kunnen zijn dat burgers de lijst konden raadplegen en eventueel aanvullen.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik ben het met u eens, mevrouw Genot. Ik wil nog meer leegstaande gebouwen tijdelijk laten bewonen. Dat biedt het voordeel dat mensen een vast adres hebben, waardoor ze gemakkelijker de weg naar de arbeidsmarkt vinden.*

- *Het incident is gesloten.*

2229 **QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES LUX**

2229 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2229 **concernant "le service de médiation externe pour les locataires sociaux recommandé par le Parlement bruxellois".**

2233 **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- La question de la bonne gouvernance dans le secteur du logement social, de la participation active des locataires sociaux dans leur lieux de vie ainsi que dans la gestion de ceux-ci par les sociétés immobilières de service public (SISP) nous tient particulièrement à cœur en tant qu'écologistes. J'ai d'ailleurs eu l'occasion à plusieurs reprises de vous interroger à cet égard.

Le renforcement des collaborations entre SISP et locataires sociaux ainsi que de la transparence des opérateurs immobiliers publics nous semble être indispensable. Le 30 avril 2019, à l'issue d'un certain nombre d'auditions, le Parlement bruxellois a émis des recommandations permettant de contribuer à cet objectif à la suite de l'affaire du Logement molenbeekois.

Ces recommandations ont fait l'objet d'une évaluation lors de l'audit externe de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) réalisé par la société KPMG. Il ressortait de celle-ci que, parmi les différentes recommandations formulées par le parlement, deux d'entre elles semblaient ne pas être de la compétence de la SLRB. Il s'agissait des recommandations nos 3 et 10.

Ma question porte plus particulièrement sur la recommandation n°10, qui prévoit d'"assurer l'accès pour les locataires à un service de médiation externe en cas de problème avec une SISP ou la SLRB, nonobstant le rôle de première ligne des délégués sociaux". Cette recommandation nous intéresse aujourd'hui dans la mesure où aucun indicateur ne permet de démontrer sa mise en œuvre. KPMG estimait nécessaire de procéder à une clarification des rôles et des responsabilités pour la mise en œuvre de cette recommandation.

2237 L'entente entre les locataires sociaux et la SISP est primordiale pour que la vie dans le logement et dans l'immeuble soit la plus paisible possible. La crise sanitaire a montré que l'absence de contacts humains compliquait les relations entre les locataires sociaux et leur SISP, alors même qu'il est aujourd'hui clairement établi que la crise a des conséquences majeures sur la santé mentale de la population et exacerbe les difficultés qui lui préexistaient.

Quelle est votre lecture de l'évaluation et de l'avis de KPMG sur cette dixième recommandation parlementaire ? Un travail a-t-il été entamé ou est-il prévu à ce sujet ? Si oui, pouvez-vous nous en dire davantage ? Si non, pour quelles raisons et quels sont les obstacles à sa réalisation ? La mise en œuvre de cette recommandation nécessite-elle une modification législative ?

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX

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

betreffende "de externe bemiddelingsdienst voor de sociale huurders aanbevolen door het Brussels Parlement ".

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) *(in het Frans).*- *Op 30 april 2019 kwam het Brussels Parlement met een aantal aanbevelingen die de transparantie bij en de verstandhouding tussen openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) en huurders moet verbeteren.*

KPMG kwam tot de bevinding dat parlementaire aanbeveling 3 en 10 niet onder de bevoegdheid van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) vallen. Volgens KPMG is het nodig om duidelijk te maken wie waarvoor bevoegd is vooraleer aanbeveling 10 in de praktijk te brengen, waardoor huurders een beroep kunnen doen op een externe bemiddelingsdienst in het geval van problemen met een OVM of de BGHM.

Een goede verstandhouding tussen sociale huurders en OVM's is van essentieel belang.

Hoe interpreteert u de kijk van KPMG op de tiende parlementaire aanbeveling? Hoe en wanneer wordt ze in de praktijk gebracht? Zijn er nog belemmeringen?

Comment celle-ci sera-t-elle mise en œuvre ? Pouvez-vous nous donner le calendrier de la finalisation de cette recommandation ?

2239 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le nouveau contrat de gestion qui liera la SLRB et la Région pour les cinq prochaines années est entré en vigueur ce 25 février 2021. Il stipule en son article 30 que la SLRB s'engage à analyser, en collaboration avec la Région, l'opportunité de mettre en place un service de médiation externe.

Avant de réaliser cette analyse, la SLRB devra constituer un panel d'experts chargé de redéfinir la stratégie du travail social de la SLRB, en collaboration avec ses partenaires, comme prévu également à l'article 30 du contrat de gestion.

Dans le cadre de cet exercice, le panel s'appuiera sur les éléments suivants :

- la réalisation d'un diagnostic régional des réalités sociales, ainsi que des besoins des SISP en matière d'actions sociales ;

- l'identification des partenaires régionaux, communautaires, universitaires et associatifs notamment, afin de mutualiser la connaissance de terrain et de développer des actions répondant aux besoins des acteurs de terrain et aux habitants des quartiers ;

- une analyse de l'articulation de l'ensemble des dispositifs sociaux en place : projets de cohésion sociale (PCS), Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (SASLS), Conseil consultatif des locataires (Cocolo) et service d'aide à la vie journalière (AVJ) ;

- les retours de la SLRB dans son rôle de soutien aux SISP dans l'exercice de leurs missions sociales.

Sur la base des résultats formulés par le panel d'experts, il faudra réaliser une note stratégique pour améliorer le vivre ensemble au sein des quartiers.

En ce qui concerne une éventuelle modification législative dans la foulée de la dixième recommandation, les résultats de l'analyse permettront de définir si cette dernière est nécessaire ou non.

Enfin, aucun calendrier n'a été défini à l'heure actuelle, car plusieurs actions doivent être menées préalablement, comme je vous l'ai mentionné précédemment.

2241 **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Je suis heureux qu'un travail de fond puisse être mené sur l'ensemble de la politique du logement social au sein de la SLRB. Nous aurons l'occasion d'en reparler.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Artikel 30 van het nieuwe beheerscontract bepaalt dat de BGHM samen met het gewest moet nagaan of er een externe ombudsdienst moet komen. Eerst moet een panel van deskundigen echter een nieuwe sociale strategie voor de BGHM uitstippelen.*

Het panel gaat uit van:

- een gewestelijke diagnose van de situatie op sociaal vlak en van de behoeften van de OVM's om hun sociale opdracht te vervullen;

- de zoektocht naar partners om kennis te delen en acties op te zetten ten behoeve van vastgoedmaatschappijen en burgers;

- een analyse van de bestaande sociale initiatieven;

- feedback van de BGHM over de ondersteuning die ze OVM's biedt.

Op basis van de conclusies van het panel zal er een strategische nota worden opgesteld die tot een betere wijksamenleving moet leiden. Er moet ook uit blijken of een wetswijziging nodig is. Een planning is er voorlopig nog niet.

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- *Het verheugt me dat het sociale huisvestingsbeleid bij de BGHM grondig wordt aangepakt.*

- Het incident is gesloten.