



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

Commission du logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 1^{ER} AVRIL 2021**

—

SESSION 2020-2021

—

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 1 APRIL 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

DÉBAT D'ACTUALITÉ	1
Le Housing Action Day	
Orateurs :	
Mme Françoise De Smedt (PTB)	
Mme Zoé Genot (Ecolo)	
M. Mohamed Ouriaghli (PS)	
Mme Els Rochette (one.brussels-sp.a)	
M. Pepijn Kennis (Agora)	
M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)	
Mme Carla Dejonghe (Open Vld)	
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
M. Arnaud Verstraete (Groen)	
Mme Joëlle Maison (DéFI)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Demande d'explications de Mme Françoise De Smedt	14
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 travaux de la tour de logement social Peterbos 16".	
Discussion – Orateurs :	
Mme Françoise De Smedt (PTB)	
Mme Nadia El Yousfi (PS)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Demande d'explications de M. Pepijn Kennis	20

INHOUD

ACTUALITEITSDEBAT	1
De Housing Action Day	
Sprekers:	
Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)	
Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)	
De heer Mohamed Ouriaghli (PS)	
Mevrouw Els Rochette (one.brussels-sp.a)	
De heer Pepijn Kennis (Agora)	
De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)	
Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)	
De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	
De heer Arnaud Verstraete (Groen)	
Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Vraag om uitleg van mevrouw Françoise De Smedt	14
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de werken aan de sociale woontoren Peterbos 16".	
Bespreking – Sprekers:	
Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)	
Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Vraag om uitleg van de heer Pepijn Kennis	20

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

concernant "la mise en œuvre des différentes mesures juridiques d'activation des bâtiments inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale".

Discussion – Orateurs :

M. Pepijn Kennis (Agora)

M. Martin Casier (PS)

M. Arnaud Verstraete (Groen)

Mme Victoria Austraet (indépendante)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mme Zoé Genot (Ecolo)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de M. Michaël Vossaert

32

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 gestion de la société immobilière de service public Le Logement molenbeekois".

Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba

38

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

concernant "l'application du plan climat au sein des SISP".

Question orale de M. Pepijn Kennis

41

à M. Sven Gatz, ministre du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des

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

betreffende "de toepassing van de verschillende juridische maatregelen ter activering van leegstaande gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

Bespreking – Sprekers:

De heer Pepijn Kennis (Agora)

De heer Martin Casier (PS)

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

Mevrouw Victoria Austraet (onafhankelijke)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van de heer Michaël Vossaert

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

betreffende "het beheer van de openbare vastgoedmaatschappij Molenbeekse woningen".

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 toepassing van het Klimaatplan binnen de OVM's".

Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis

41

aan de heer Sven Gatz, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast

finances, du budget, de la fonction publique, de la promotion du multilinguisme et de l'image de Bruxelles,		met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, de Promotie van Meertaligheid en van het Imago van Brussel,	
et à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,		en aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant "l'harmonisation des primes à la rénovation et énergie".		betreffende "de harmonisatie van renovatie- en energiepremies".	
Question orale de M. Pepijn Kennis	44	Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis	44
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 baux de rénovation dans le Code bruxellois du logement".		betreffende "de renovatiehuurovereenkomsten in de Brusselse Huisvestingscode"	
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	47	Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	47
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 fusion des listes d'attente de locataires des AIS et des SISP".		betreffende "de fusie van de wachtlijsten van de SVK's en de OVM's".	
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	50	Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	50
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 situation financière des SISP fusionnées".		betreffende "de financiële situatie van de gefusioneerde OVM's".	
Question orale de Mme Zoé Genot	52	Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot	52
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 présence nécessaire de l'opposition dans les instances des AIS".		betreffende "de noodzakelijke aanwezigheid van de oppositie in de SVK-instanties".	

Question orale de Mme Joëlle Maison	54	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	54
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'accompagnement de la croissance du parc locatif des agences immobilières sociales".		betreffende "de ondersteuning van de groei van het huurwoningenbestand van de Sociale Verhuurkantoren".	
Question orale de Mme Zoé Genot	58	Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot	58
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'insalubrité en matière de logement".		betreffende "de onbewoonbaarheid op het vlak van huisvesting".	
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	60	Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	60
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,	
et à Mme Barbara Trachte, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de la transition économique et de la recherche scientifique,		en aan mevrouw Barbara Trachte, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Economische Transitie en Wetenschappelijk Onderzoek,	
concernant "les commerces loués par les SISF durant le Covid-19".		betreffende "de door de OVM's tijdens de Covid-19-crisis verhuurde handelszaken".	

1101 Présidence : M. Petya Obolensky, président.

1105 **DÉBAT D'ACTUALITÉ**

1105 *Le Housing Action Day*

1107 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Dimanche, l'ensemble du monde associatif et les citoyens et citoyennes qui luttent pour le droit au logement se sont rassemblés dans les Marolles pour le Belgian Housing Action Day.

L'objet de l'action était de revendiquer le droit à un toit. Malgré des conditions de réunion difficiles, cette journée a connu un beau succès, avec diverses activités : promenades à vélo, promenades à pied dans les quartiers pour montrer les projets immobiliers et les logements sociaux.

Les acteurs ont pointé la précarité croissante à Bruxelles en raison des logements trop chers, des logements mal adaptés aux besoins des familles et des logements insalubres. À cela s'ajoute le non-logement avec une augmentation des personnes sans abri. Parmi les revendications principales des associations, on retrouve : la baisse des loyers, davantage de logements sociaux, ainsi que leur rénovation, la fin des expulsions domiciliaires, la gestion des bâtiments vides, etc.

En lisant Bruzz, je viens d'apprendre que le moratoire est prolongé jusqu'au 25 avril. C'est positif, mais c'est court, sachant que la crise sanitaire ne sera alors pas terminée. La France a prolongé l'interdiction des expulsions jusqu'au 1er juin. Des aides peuvent être trouvées pour les petits propriétaires pour qu'ils puissent s'en sortir. Pourquoi ne mettez-vous pas cela en place pour sécuriser la situation des locataires ?

1109 Le logement est un besoin fondamental. Cela a été rappelé dimanche et doit encore être rappelé, ce qui est anormal. Il y a urgence à agir pour que tout le monde ait un toit, et ce, à prix abordable. Avez-vous prévu un prolongement du moratoire au-delà du 25 avril ? Avez-vous prévu des solutions de relogement pour les familles qui risquent d'être expulsées ?

Un ancien SDF témoignait qu'il était très difficile de se relever une fois à la rue. Trouvons des solutions pour les gens avant qu'ils ne tombent. Avez-vous trouvé un mécanisme d'aide aux petits propriétaires ? Avez-vous pris connaissance des revendications mises en avant lors de cette journée du 28 mars ? Si oui, lesquelles ? Prévoyez-vous de modifier votre plan d'urgence afin de répondre à ces revendications ?

1111 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Le logement est, plus que jamais, au centre des préoccupations du secteur associatif. Les pertes de revenus provoquées par la crise sanitaire, parallèlement au nombre déjà élevé de ménages modestes dans la Région, font que le droit fondamental au logement, pourtant inscrit dans la Constitution, est de plus en plus difficile à réaliser.

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

ACTUALITEITSEDEBAT

De Housing Action Day

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- Zondag vond in de Marollen de Belgian Housing Action Day plaats. De deelnemers wilden het recht op wonen opeisen. De verschillende activiteiten kenden succes.

De actoren wezen op de toenemende kwetsbaarheid in Brussel door te dure, onaangepaste of ongezonde woningen. Daar komt nog het toenemende aantal daklozen bovenop. De verenigingen vragen dan ook om lagere huurprijzen, meer sociale woningen enzovoort.

Het moratorium op uithuiszettingen is tot 25 april 2021 verlengd. Dat is goed, maar de termijn is te kort, want de crisis zal dan nog niet voorbij zijn. Waarom ondersteunt u kleine verhuurders niet om de huurders te beschermen?

Huisvesting is een basisbehoefte. Bent u van plan om het moratorium na 25 april te verlengen? Hebt u oplossingen voor gezinnen die uit hun woning gezet worden?

Wie dakloos wordt, geraakt moeilijk uit die situatie. Dat moet u voorkomen. Werkte u een mechanisme voor kleine verhuurders uit? Bent u op de hoogte van de eisen die tijdens de Belgian Housing Action Day werden gesteld? Bent u van plan om het Noodplan voor huisvesting daaraan aan te passen?

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- Veel gezinnen verloren door de coronacrisis hun inkomen. Bovendien telde Brussel al veel huishoudens met een bescheiden inkomen. Het wordt dan ook steeds moeilijker om het recht op wonen te garanderen.

Le week-end dernier, une journée d'action s'est tenue à Bruxelles et dans d'autres villes européennes. Elle nous a donné l'occasion de discuter avec toute une série d'acteurs. Constatant que les pouvoirs publics manquent à leur mission, des collectifs ouvrent des bâtiments et proposent à des personnes qui vivent en rue de les occuper.

Si les informations diffusées par Bruzz sont correctes, je tiens à vous féliciter, Mme la secrétaire d'État, d'avoir décidé de prolonger le moratoire tant que la situation ne se sera pas améliorée.

¹¹¹³ Je voudrais vous soumettre les propositions originales suivantes, qui émanent des acteurs eux-mêmes.

Ainsi, si nous avons discuté des actions en cessation ou des réquisitions dans le cadre de la lutte contre les logements et bâtiments vides, l'outil de l'expropriation n'a pas vraiment été envisagé. Ne serait-il pas utile de le mobiliser ? N'est-il pas plus simple à mettre en œuvre ? C'est une piste à explorer.

Par ailleurs, nous devons d'ores et déjà nous préparer à la fin du moratoire sur les expulsions. Une foule de propriétaires qui n'ont pas perçu leurs loyers pourront demander au juge de paix une décision d'expulsion. J'ai discuté avec des propriétaires qui m'ont dit comprendre les difficultés conjoncturelles auxquelles leurs locataires étaient confrontés. Ne devrions-nous pas lancer une grande campagne pour mettre en rapport les locataires, qui ont besoin d'être aidés, et les propriétaires, qui ne souhaitent pas les expulser, dans une relation triangulaire avec les CPAS. Les accords qui seraient ainsi conclus - étalement des loyers, intervention du CPAS pour certains impayés - permettraient d'éviter un maximum d'expulsions.

Ces journées de sensibilisation baptisées Housing Action Day sont donc particulièrement propices à la réflexion. J'imagine que vous avez lu l'ensemble des revendications et je souhaitais savoir si vous aviez d'autres éléments à nous communiquer.

¹¹¹⁵ **M. Mohamed Ouriaghli (PS).**- Dimanche passé a eu lieu la deuxième édition du Housing Action Day. Cette mobilisation a été entamée par un collectif d'associations et d'individus actifs dans les secteurs de la santé, de la lutte contre la pauvreté, du droit à la ville et du droit au logement.

L'action bruxelloise n'est pas isolée. L'appel a été relayé au sein d'une dizaine de pays d'Europe, donnant lieu à des actions dans plus de 60 villes européennes, notamment le dernier week-end de mars.

La mobilisation bruxelloise s'est organisée autour de différentes activités : ateliers de sensibilisation, micro ouvert, ambiance musicale, etc. L'objectif était de permettre aux personnes présentes de se rencontrer, de pointer la précarité grandissante à Bruxelles.

Vorig weekend vond er een actiedag rond wonen plaats. Toen bleek dat heel wat collectieven panden ter beschikking stellen van daklozen, omdat de overheid het laat afweten.

Het is een goede zaak dat u het moratorium op de uithuiszettingen verlengt.

Wanneer het gaat over de strijd tegen leegstand, komt onteigening nooit aan bod. Zou dat geen nuttige en gemakkelijk uit te voeren maatregel zijn?

Voorts moet u zich voorbereiden op het moment waarop het moratorium afloopt. Veel eigenaars die geen huur ontvangen, kunnen de vrederechter dan om een uithuiszetting vragen. Al zijn er ook eigenaars die begrip hebben voor de problemen van hun huurders. Het zou goed zijn als u een campagne opzet om die eigenaars en huurders in contact te brengen met het OCMW, dat samen met hen afspraken kan maken om een uithuiszetting te vermijden.

Hebt u nog wat toe te voegen aan de eisen die de actievoerders tijdens de Belgian Housing Action Day stelden?

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).*- *De Housing Action Day vond niet alleen plaats in Brussel, maar in verschillende steden in Europa.*

In Brussel draaide de actie rond uiteenlopende activiteiten, met als doel de aanwezigen te wijzen op de toenemende kwetsbaarheid in het gewest. Door de gezondheids crisis is de situatie van veel Brusselaars die het al moeilijk hadden, nog verslechterd, terwijl de lockdown net duidelijk heeft gemaakt hoe belangrijk goede huisvesting is.

Avec mon collègue Martin Casier, je me suis rendu au rassemblement place du Jeu de Balle, pour rencontrer les militants ralliés à la cause du logement.

Ces derniers mois marqués par la crise sanitaire ont accentué une situation déjà difficile pour beaucoup de Bruxellois. Le contexte de confinement nous a rappelé que le logement décent était un besoin fondamental.

¹¹¹⁷ Aujourd'hui, plus que jamais, les revendications du collectif restent d'actualité. Parmi celles-ci se retrouvent la construction massive et la rénovation de logements sociaux. Le manque de logements sociaux ne date pas d'aujourd'hui. Il est évoqué depuis longtemps dans notre commission. Notre gouvernement a bien conscience de cette insuffisance de logements sociaux et de logements abordables. Il a par ailleurs érigé le droit au logement en une priorité sous cette législature.

Mme la secrétaire d'État, vous nous avez prouvé dans votre plan d'urgence logement que vous prenez le problème à bras-le-corps, avec des budgets conséquents, visant notamment à construire 5.573 nouveaux logements sociaux et rénover 36.758 logements sociaux existants. Ces actions s'inscrivent dans une optique plus large visant à faciliter la création de logements sociaux avec la nouvelle procédure accélérée de délivrance des permis d'urbanisme.

Avez-vous pris connaissance des revendications mises en avant par le collectif présent à la Housing Action Day, notamment sur la construction intensive de logements sociaux ? Est-il prévu d'accélérer ou d'augmenter la construction de logements sociaux en fonction de l'évolution de la crise sanitaire et de ses conséquences ?

¹¹¹⁹ **Mme Els Rochette (one.brussels-sp.a)** (en néerlandais).- *Le 28 mars, la deuxième édition de la Journée internationale d'action pour le droit au logement (Housing Action Day) a donné lieu à divers événements en Région bruxelloise.*

Pour trois locataires sur quatre, vivre à Bruxelles est inabordable. Le droit au logement n'est pas garanti à des milliers de familles. Les organisations qui les défendent veulent davantage participer à la politique du logement et préconisent des mesures comme l'encadrement des loyers, la lutte contre les logements inoccupés, la rénovation et la construction de logements sociaux et la stimulation de formules comme les community land trusts.

Avez-vous eu des contacts avec les organisateurs de cette journée d'action à Bruxelles ? Si oui, avec quelles organisations et comment se déroule la concertation ? Si non, comment recourrez-vous à leur expertise pour arrêter et tester votre politique ?

De eisen van het collectief zijn actueler dan ooit. Het vraagt onder meer om de massale bouw of renovatie van sociale woningen. Brussel kampt al lang met een tekort aan sociale woningen en de regering is zich daarvan bewust.

U wilt het probleem met uw Noodplan voor huisvesting aanpakken. Zo wilt u 5.573 nieuwe sociale woningen laten bouwen en 36.758 woningen laten renoveren. U maakt de bouw van sociale woningen ook gemakkelijker dankzij een versnelde vergunningsprocedure.

Bent u op de hoogte van de eisen van de actievoerders? Wilt u de bouw van sociale woningen versnellen?

Mevrouw Els Rochette (one.brussels-sp.a).- Op zondag 28 maart vond de tweede editie plaats van de internationale Housing Action Day. Verschillende acties vonden plaats in het Brussels Gewest, zoals een coronaveilige wandeling 'Onbetaalbaar', georganiseerd door Welzijnszorg, in samenwerking met tientallen Brusselse partners die actief zijn in de sector van de sociale huisvesting of organisaties die mensen begeleiden in de zoektocht naar een betaalbare, kwaliteitsvolle woning.

Daar knelt uiteraard het schoentje. Voor drie op de vier huurders is wonen in Brussel onbetaalbaar. Nochtans is het recht op wonen een basisrecht, maar dat is vandaag voor duizenden gezinnen niet gegarandeerd.

De actievoerders stellen wel oplossingen voor en daar moet werk van gemaakt worden. Er is dringend nood aan een omkadering van de huurprijzen. Armoedeorganisaties willen meer betrokken worden bij het huisvestingsbeleid. Vandaag worden ze te weinig gehoord. De 23 sociale verhuurkantoren (SVK) in Brussel moeten kunnen blijven groeien. Er moet werk gemaakt worden van de renovatie en de massale bouw van sociale woningen. Leegstand moet actiever aangepakt worden. Het bouwen en kopen van goedkope, kwaliteitsvolle woningen

1121 **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- Lors du Housing Action Day, la société civile a pu rappeler au gouvernement son obligation de garantir le droit constitutionnel au logement.

1123 (poursuivant en français)

Dans le cadre du Housing Action Day, plusieurs activités étaient organisées de manière décentralisée, dans le respect des mesures sanitaires. Parmi ces actions, citons la campagne de réquisitions solidaires, au cours de laquelle des bâtiments vides ont été investis pour y loger des gens. De telles occupations, sans titre ni droit, par des collectifs citoyens n'apportent évidemment pas de solution durable à la crise du logement.

Cependant, comme le souligne l'assemblée citoyenne bruxelloise (ACB), les 6,5 millions de mètres carrés vides à Bruxelles pourraient servir cet objectif, de préférence de manière durable, mais aussi, si nécessaire, de manière temporaire. L'action doit mettre en avant des accents sociaux en défendant ceux et celles qui en ont le plus besoin, et être encadrée par le milieu associatif, par exemple. Nous pensons que votre gouvernement a un rôle important à jouer pour faciliter ces occupations de bâtiments.

1125 (poursuivant en néerlandais)

Quelle est la stratégie du gouvernement quant au potentiel des nombreux bâtiments vides à Bruxelles, aux réquisitions solidaires et aux occupations sans titre ni droit ?

Pensez-vous comme les occupants qu'ils prennent en charge une partie du travail du gouvernement en fournissant des logements ? Jouez-vous un rôle d'intermédiaire entre les propriétaires et les occupants ?

1127 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Je vous remercie pour ce débat improvisé et pour votre souplesse dans l'application du règlement, M. le président. Je rappelle toutefois que le règlement prévoit, en pareil cas, que le premier groupe de

op gemeenschapsgronden, via community land trusts, is een realistische oplossing die meer moet worden gefaciliteerd.

De organisaties en de getuigen waren heel blij met de aanwezigheid van parlementsleden zondag, want ze zeiden ons dat er weinig overleg is tussen de sector en de regering. Hebt u al contact gehad met de organisaties die de Housing Action Day mee organiseerden? Zo niet, op welke manier zet u de expertise van die organisaties in om uw beleid uit te stippelen en af te toetsen? Zo ja, met welke organisaties had u reeds contact en op welke manier gebeurt het overleg?

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Vorige zondag was het Housing Action Day. Bij die gelegenheid riep het middenveld de overheid op tot het waarborgen van het grondwettelijke recht op huisvesting. Ook de Brusselse Burgerassemblee (BBA) vindt het belangrijk dat dat recht afdwingbaar wordt.

(verder in het Frans)

Er vonden verscheidene activiteiten plaats, met de inachtneming van de coronamaatregelen.

Burgercollectieven nemen leegstaande panden in om er daklozen in onder te brengen. Dat is uiteraard geen duurzame oplossing voor de huisvestingscrisis. Het neemt echter niet weg dat er in Brussel 6,5 miljoen m² leegstaat die definitief of tijdelijk als woning kan dienen. Ik hoop dat u inspanningen levert om de ingebruikname van die panden te bevorderen.

(verder in het Nederlands)

Namens de BBA heb ik u al meermaals vragen gesteld over het benutten van het grote aantal leegstaande gebouwen in Brussel. Zowel bij publieke als private eigenaars is er immers nog steeds een enorm potentieel.

Wat zijn het standpunt, de aanpak en de strategie van de regering betreffende dit specifieke geval en meer in het algemeen inzake solidaire opvoedingen en bezettingen zonder recht, noch titel?

Bezitters stellen immers vaak dat ze in feite een deel van het werk van de regering uitvoeren door in huisvesting te voorzien. Ziet u dat ook zo? Probeert u te bemiddelen tussen eigenaars en bezitters?

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- *Mijnheer de voorzitter, het verheugt mij dat u dit onverwachte debat toestaat. In het reglement staat echter dat in dergelijke*

l'opposition, à savoir le MR, intervienne avant toutes les autres formations de l'opposition.

¹¹²⁷ **M. le président.-** Dans ce cas, il fallait déposer une question d'actualité pour montrer que ce sujet vous semblait important.

¹¹²⁷ **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Cette manifestation est l'occasion de réitérer le soutien du MR au droit au logement, que M. De Wolf ne cesse de répéter de manière claire et audible. Le MR a toujours soutenu le droit au logement, à travers toutes les actions qu'il a menées dans cette commission et le dépôt de plusieurs textes, longtemps déjà avant que je ne fasse partie de ce groupe.

Aujourd'hui, nous réaffirmons ce droit et nous étonnons, Mme Ben Hamou, de voir des partenaires de la majorité remettre en cause votre plan d'urgence logement (PUL) à peine présenté, alors qu'il a le mérite de définir des actions bien programmées du début à la fin.

Pour réagir à ce qu'a dit Mme Genot, il suffit que vous demandiez la prolongation du moratoire le soir pour que, le lendemain matin, Mme Ben Hamou le prolonge jusqu'au 25 avril. Vous êtes raisonnable et vous inquiétez de savoir ce qu'il se passera lorsqu'on aura prolongé cette bulle. Le MR a déjà proposé des solutions.

¹¹²⁹ En Flandre et en Wallonie, cela ne s'est pas fait à la suite de la crise du Covid-19. Pour éviter la bulle créée par la prolongation du moratoire, les autres Régions envisagent la création d'un fonds qui comblerait le loyer perdu à hauteur des montants inscrits dans la grille indicative des loyers.

Le MR vous suit, Mme la secrétaire d'État, quand vous affirmez dans votre plan d'urgence logement (PUL) que la première façon de régler le problème est l'allocation-loyer - que nous attendons au 1er octobre -, la seconde façon de socialiser le parc public de logements étant d'augmenter les moyens accordés aux agences immobilières sociales (AIS).

Le MR s'inquiète des précautions prises pour ne pas laisser déraiper le système. Ce que je retiens, c'est que, votre plan à peine présenté, des partenaires de la majorité vous demandent de revoir votre copie. Cette façon d'agir me rend perplexe, mais, tant qu'à faire, je vous invite à tenir compte des petits ménages, qui sont les grands oubliés de ce PUL.

¹¹³¹ **Mme Carla Dejonghe (Open Vld) (en néerlandais).**- *La préoccupation des organisateurs du Housing Action Day est légitime. J'approuve également la mise à disposition par le gouvernement bruxellois de 30 millions d'euros aux CPAS bruxellois, pour l'aide aux habitants touchés par la crise du coronavirus. Quelle part de ce budget a-t-elle été utilisée pour payer les arriérés de loyer ?*

Indépendamment du contexte de crise, je me répète : il faut plus de logements. Limiter leur prix ne crée pas de logements

gevallen de grootste oppositiefractie, namelijk de MR, als eerste het woord mag nemen.

De voorzitter.- Daarvoor moest u een actualiteitsvraag indienen, zodat het duidelijk was dat u dit onderwerp belangrijk vindt.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- *De MR hecht belang aan het recht op wonen en diende al vaak teksten over het onderwerp in.*

Het verbaast mij dat sommige leden van de meerderheid het Noodplan voor huisvesting in twijfel trekken, terwijl het over de hele lijn goed geprogrammeerde acties bevat.

Een verlenging van het moratorium is nog steeds mogelijk. Voor wat er daarna moet gebeuren, stelde de MR een aantal oplossingen voor.

De andere gewesten overwegen de oprichting van een fonds dat de verloren huur zou compenseren. De MR is het ermee eens dat de huurtoelage de belangrijkste maatregel is om het probleem aan te pakken. Vervolgens moet u voor meer openbare sociale woningen zorgen door de sociale verhuurkantoren meer middelen toe te kennen.

De MR is bezorgd over de voorzorgsmaatregelen om het systeem niet te laten ontsporen. Sommige leden van de meerderheid vragen meteen al om die aan te passen. Ik roep u op om de kleine gezinnen niet te vergeten.

Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).- De organisatoren van de Housing Action Day vertolken een terechte bezorgdheid. Ik vind het ook zeer terecht dat de Brusselse regering 30 miljoen euro ter beschikking heeft gesteld van de negentien Brusselse OCMW's, om de onmiddellijke financiële noden van de inwoners ten gevolge van de coronacrisis mee op te vangen. Het helpen betalen van de achterstallige huren past daar zeker in. Hoeveel van die middelen werden aan die hoogst belangrijke uitgave van de Brusselaars besteed?

supplémentaires, mais entraîne un désinvestissement au niveau de la qualité et de l'offre.

Le groupe Open Vld n'a aucun tabou sur les moyens d'y parvenir : (logements public, accélération des permis de bâtir, AIS, utilisation des logements et bureaux inoccupés, allocation loyer, etc.).

¹¹³³ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Le Housing Action Day était avant tout une dénonciation d'une politique bruxelloise du logement déficiente depuis 30 ans.*

Quel budget a-t-il déjà été versé sous forme d'une prime locative ?

Bruxelles ferait bien de s'inspirer de la politique de logement social de la Flandre, où les fraudeurs sociaux sont débusqués en enquêtant sur les avoirs à l'étranger.

Le phénomène des marchands de sommeil requiert également une politique plus volontariste.

Un autre problème réside dans le montant des loyers, même s'il est avant tout lié à la précarisation grandissante de la population bruxelloise, le nombre de bénéficiaires d'une allocation sociale ayant augmenté de 73 % de 2007 à 2017.

¹¹³⁵ *Le moratoire sur les expulsions domiciliaires n'est pas une solution structurelle puisque le conflit entre propriétaire et locataire perdure. Il faudrait envisager un accord tripartite, comme en Flandre. J'ai déposé une résolution en ce sens.*

Los van de onmiddellijke context van de coronacrisis kan ik enkel herhalen wat ik hier al vaak heb gezegd: er is nood aan meer woningen en de prijs van de woningen beperken, creëert geen enkele bijkomende woning. Integendeel, het zorgt eerder voor een desinvestering, eerst in de kwaliteit en daarna ook in het aanbod. Er zijn investeerders nodig in de Brusselse markt om hier woningen te bouwen en te renoveren.

De Open Vld-fractie heeft geen taboes wat de manieren betreft om meer woningen te creëren, of het nu gaat om openbare huisvesting, een snellere aflevering van bouwvergunningen, sociale verhuurkantoren, de strijd tegen de leegstand, het omvormen van kantoorruimten of het ontwikkelen van hefboomgebieden. Alle mogelijkheden om het aanbod te stimuleren moeten bespreekbaar zijn. De huurtoelage was dan ook dringend nodig. Het is ook goed dat u die vereenvoudigd hebt en de beslissing snel uitgevoerd hebt. Ik kan alleen maar toejuichen dat er een bedrag van 24 miljoen euro geïnvesteerd wordt in betaalbaar wonen voor 12.500 gezinnen of alleenstaanden.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- De Housing Action Day vormde vooral een aanklacht tegen het Brusselse beleid, dat al dertig jaar fout loopt, waardoor het met de huisvesting in het gewest van kwaad naar erger gaat.

Welk budget is er al in de vorm van een huurpremie uitbetaald?

Een andere aanklacht betreft de sociale huisvesting. Ik kan mij helemaal vinden in het beleid dat momenteel in Vlaanderen wordt gevoerd. Daar speuren overheden sociale fraudeurs actief op door middel van onderzoek van buitenlandse vermogens. Dat is wettelijk gezien perfect mogelijk en het heeft een duidelijk doel, namelijk sociale woningen toekennen aan wie ze echt nodig heeft en er recht op heeft. U moet ook in Brussel werk maken van een dergelijk beleid.

Voorts is er de controle op huisjesmelkerij. Ik riep u eerder al op om werk te maken van een beleid dat verder gaat dan het huidige, dat schromelijk tekortschiet. Veel gemeenten leveren te weinig inspanningen.

Een ander probleem schuilt in de huurprijzen, al is dat volgens mij vooral een armoedeprobleem. De Brusselaars zijn al jaren structureel aan het verarmen, zeker in vergelijking met de bevolking van de andere gewesten. La Strada bevestigt dat de problemen vaak te maken hebben met de verarming van de middenklasse en met de migratieproblematiek. Het aantal leefloners is in het Brussels Gewest tussen 2007 en 2017 met maar liefst 73% toegenomen. Het is dan ook begrijpelijk dat mensen klagen over de hoge huurprijzen.

Een laatste element zijn de uithuiszettingen. Ik lees dat u het verbod daarop verlengt, maar dat is geen structurele oplossing, aangezien de conflictsituatie tussen eigenaar en huurder in stand wordt gehouden. We moeten een structurele oplossing aanreiken, bijvoorbeeld via een driepartijenovereenkomst zoals in Vlaanderen bestaat. Ik heb een resolutie in die zin ingediend.

¹¹³⁷ **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (*en néerlandais*).- *Le Housing Action Day a le mérite d'attirer une fois de plus l'attention sur le problème prégnant du logement à Bruxelles et dans d'autres villes. Groen soutient l'appel des organisateurs.*

Les ambitions de cette équipe gouvernementale dans ce dossier sont sans précédent : allocations de logement pour 12.500 familles, loyers de référence et une série d'actions énumérées dans votre plan d'urgence logement (PUL). Comment informerez-vous les intéressés des dispositions reprises dans l'accord de majorité et dans vos plans, en réponse à leurs préoccupations ?

¹¹³⁹ **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- *Nous assistons effectivement à la paupérisation des Bruxellois, dont plus de la moitié répondent aux conditions d'accès au logement social, ce qui est préoccupant. Ce phénomène n'est pas propre à notre Région, mais frappe toutes les grandes villes. L'initiative du Housing Action Day vise à mettre le droit au logement au centre des préoccupations ainsi qu'à sensibiliser l'ensemble des citoyens et des responsables politiques.*

Il faut cependant veiller à ne pas lier la question du loyer au revenu des habitants, mais à la qualité du bien. En effet, partout où la première option a été choisie, une baisse de l'investissement, une raréfaction de l'offre et une baisse de la qualité des logements offerts ont été observées. Dans le segment très demandé des petits logements, il y a plus de demandes que d'offres.

La proposition que nous avons soumise aujourd'hui à l'avis du Conseil d'État de créer une commission paritaire locative, dont le but serait de rendre des avis sur le caractère présumé abusif des loyers, serait un outil intéressant pour préserver la qualité des biens et le caractère approprié du loyer par rapport aux qualités intrinsèques du bien et de son environnement.

¹¹⁴¹ *Pour le reste, je voudrais souligner le fait que le plan d'urgence de notre secrétaire d'État répond à plusieurs préoccupations émises par les organisateurs du Housing Action Day, ainsi qu'à de nombreuses préoccupations dans les 33 actions déployées. J'aimerais également mettre en exergue les 26 millions d'euros*

Ik roep de collega's op om die zo snel mogelijk op de agenda te plaatsen en te bespreken.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- *De Housing Action Day heeft de verdienste om nog eens de aandacht te vestigen op het prangende huisvestingsprobleem in Brussel en in andere steden. Ten gronde staat de Groen-fractie achter de oproepen die de organisatoren lanceren. De actie zet nog eens de verbintenissen van deze coalitie, en van u in het bijzonder, mevrouw de staatssecretaris, in de verf.*

De ambities van deze regeringsploeg zijn ongezien in het Brussels Gewest. We moeten niet de indruk wekken dat we ineens alle problemen zullen oplossen, maar er worden wel stappen gezet die nooit eerder in deze mate werden gezet. Denk bijvoorbeeld aan de huisvestingstoelages voor 12.500 gezinnen, de huurreferentieprijzen waarvoor de Groen-fractie zelf een ordonnantie heeft ingediend, en een hele reeks acties die in uw Noodplan voor huisvesting zijn opgelijst. Dit toont vooral aan dat onze acties nodig en urgent zijn, voor zover we ons daar nog niet bewust van waren, en dat goede communicatie hierrond en een goede permanente dialoog met de betrokken mensen cruciaal zijn.

Wat doet u om de dialoog met deze mensen gaande te houden en om hen duidelijk te maken wat er allemaal op til staat? Aan heel veel van hun bekommernissen wordt in het regeerakkoord en door uw plannen immers tegemoetgekomen.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (*in het Frans*).- *De Brusselaars verarmen. Meer dan de helft ervan voldoet aan de voorwaarden voor een sociale woning.*

De huur mag niet gekoppeld worden aan het inkomen van de bewoners, maar wel aan de kwaliteit van het goed. Waar voor het eerste is gekozen, zijn er minder investeringen, minder aanbod en een slechtere woningkwaliteit.

Het voorstel dat we vandaag ter advies aan de Raad van State hebben voorgelegd, bestaat erin een paritaire huurcommissie op te richten die advies moet uitbrengen over mogelijks overdreven huurprijzen.

Het noodplan van de staatssecretaris biedt een antwoord op verschillende vragen van de organisatoren van de Housing Action Day. Ik wijs erop dat het gewest 26 miljoen euro heeft geïnvesteerd in de sociale verhuurkantoren en de huurtoelage.

investis par la Région dans les agences immobilières sociales (AIS), ainsi que pour l'allocation-loyer, à laquelle le groupe DéFI était très attaché.

Quant au moratoire, même si la question n'était pas à l'ordre du jour, le sujet s'est invité dans notre actualité, car il a apparemment été prolongé. À titre personnel et pour mon groupe, je ne vois pas cette levée comme une excellente nouvelle. Mme Genot, lorsque vous dites qu'au moment de la levée du moratoire, de très nombreuses personnes demanderont l'expulsion des locataires, cela signifie que de très nombreux petits propriétaires ne perçoivent actuellement pas leur loyer.

Certains sont confrontés à des arriérés de loyer depuis un an et en souffrent. En effet, si nous évitons la caricature selon laquelle les propriétaires bruxellois sont des gros investisseurs, force est de constater qu'il s'agit, pour la plupart, de petits propriétaires qui ont besoin de leur loyer pour vivre et, éventuellement, pour rembourser un emprunt, de sorte que la situation est inquiétante.

Comme le disait ma collègue Carla Dejonghe, les CPAS pourraient - parallèlement aux 30 millions d'euros injectés par le ministre Clerfayt - être un outil intéressant pour répondre aux situations d'urgence des locataires qui seraient expulsés de leur logement. J'aimerais attirer l'attention sur la séparation des pouvoirs. Nous vivons une situation dans laquelle le pouvoir exécutif s'immisce dans le pouvoir judiciaire. En tant que juriste, je pouvais l'accepter lorsque nous étions dans un état de sidération au début de la pandémie, mais je trouve que l'on pousse les choses un peu loin aujourd'hui.

¹¹⁴³ Quelles sont les actions réellement menées ? Je sais que vous en menez beaucoup et que de nombreuses autres sont pressenties pour répondre aux besoins des quelque 5.000 personnes sans abri. Je sais que vous êtes très attachée au programme Housing First et vous y ferez certainement référence dans cette question ô combien d'actualité.

¹¹⁴⁵ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - J'ai effectivement pris connaissance de la plate-forme de revendications Housing Action Day, à la suite de sa journée de mobilisation. Toutefois, Mme De Smedt, j'ai une lecture différente de la vôtre de l'appel lancé par les acteurs et citoyens mobilisés. En effet, s'ils dénoncent à raison la loi antisquat prise par le gouvernement fédéral précédent, leurs revendications sur les matières relevant de mes compétences régionales rejoignent en grande partie les mesures du plan d'urgence logement (PUL).

Le PUL ne prévoit pas un encadrement effectif des loyers, nous avons eu l'occasion d'en débattre à plusieurs reprises. Cependant, la mise en place de la commission paritaire locative (CPL) sur laquelle travaillent les députés de cette commission est un premier pas vers une maîtrise des loyers.

Je me permets de répondre point par point aux cinq autres revendications, même si nous en avons déjà longuement parlé lors de la présentation du PUL :

Blijkbaar is het moratorium verlengd. Mevrouw Genot, als u zegt dat heel wat eigenaars hun huurders zullen uitzetten, betekent dat dat veel eigenaars momenteel geen huur ontvangen.

Sommige eigenaars worden al een jaar lang geconfronteerd met huurachterstand. Het gaat meestal om bescheiden eigenaars die hun huur nodig hebben om van te leven of om een lening af te betalen. De situatie is dus verontrustend.

Zoals mevrouw Dejonghe zei, zouden de OCMW's hulp kunnen bieden aan huurders die uit hun woning dreigen te worden gezet. Ik vestig uw aandacht op de scheiding der machten. De uitvoerende macht mengt zich hier in de rechterlijke macht. Aan het begin van de crisis had ik daar nog begrip voor, maar nu niet meer.

Welke acties worden er echt ondernomen? U zult allicht verwijzen naar het programma Housing First.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *Ik heb inderdaad kennisgenomen van de eisen van de Housing Action Day. Ik interpreteer de oproep evenwel anders dan u, mevrouw De Smedt. De eisen over de materies waarvoor ik bevoegd ben, sluiten grotendeels aan bij de maatregelen van het Noodplan voor huisvesting.*

Dat plan voorziet niet in een regeling van de huurprijzen. De oprichting van de paritaire huurcommissie is evenwel een eerste stap naar een beheersing van de huurprijzen. De vijf andere eisen zijn al uitgebreid besproken bij de voorstelling van het Noodplan voor huisvesting.

In mijn antwoord aan mevrouw Genot kom ik terug op de uithuiszettingen.

Voor de bestrijding van leegstand verwijs ik naar acties 12 en 13 van het noodplan, voor de bouw en renovatie van sociale woningen naar acties 1, 2 en 5 en wat de

- concernant les expulsions, j'y reviendrai dans un instant dans ma réponse à Mme Genot ;

- pour ce qui est de la fin des logements vides, je vous renvoie aux actions 12 et 13 du PUL ;

- s'agissant de la reconnaissance des droits collectifs des locataires dans le logement social, l'organisation collective des locataires - les Conseils consultatifs des locataires (Cocolo) - est un droit soutenu par la Région depuis 2006 ;

- en ce qui concerne la construction et la rénovation de logements sociaux, je vous renvoie aux actions 1, 2 et 5 du PUL ;

- enfin, au sujet du développement urbain et écologique, je vous renvoie à l'accord de majorité sur les matières de l'urbanisme et du développement qui relèvent du ministre-président et de mon collègue Pascal Smet.

¹¹⁴⁷ (poursuivant en néerlandais)

Mme Rochette, je suis régulièrement en contact avec des associations qui ont organisé le Housing Action Day, par l'entremise du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL). De plus, la plupart de ces organisations sont aussi reconnues comme associations d'insertion par le logement (AIPL) et reçoivent à ce titre une aide de la Région. Les différents comités d'accompagnement mis en place par les arrêtés sur les associations d'insertion par le logement (AIPL) et les agences immobilières sociales (AIS) prévoient des rencontres régulières et structurées avec ces acteurs de terrain.

J'ai naturellement tenu compte de leur expertise lors de l'élaboration du plan d'urgence logement (PUL), et je continue à faire appel à leurs services chaque fois que je l'estime nécessaire.

¹¹⁴⁹ (poursuivant en français)

Concernant la construction de logements sociaux, vous savez comme moi, M. Ouriaghli, que je n'ai pas attendu les revendications du collectif pour me mettre au travail. Pour rappel, le premier chantier prévu par le PUL est précisément l'augmentation de l'offre et de la qualité des logements à finalité sociale.

J'ai directement concrétisé ce projet le 27 janvier dernier, en lançant, en collaboration avec la Société du logement

stedelijke en ecologische ontwikkeling betreft, verwijst ik naar het regeerakkoord.

De collectieve organisatie van de huurders is een recht dat het gewest al sinds 2006 steunt.

(verder in het Nederlands)

Mevrouw Rochette, ik heb regelmatig contact met een aantal van de verenigingen die de Housing Action Day organiseerden, met name via de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ARH). Bovendien zijn de meeste van die organisaties ook erkend als vereniging voor integratie via huisvesting (VIH) en krijgen zij dus ook financiële steun van het gewest. De verschillende begeleidingscomités die bij de besluiten betreffende de VIH's en de sociale verhuurkantoren (SVK) zijn opgericht, voorzien in regelmatige en gestructureerde ontmoetingen met die actoren op het terrein.

Bij de opmaak van het Noodplan voor huisvesting heb ik uiteraard rekening gehouden met hun expertise en ik doe nog steeds een beroep op hen wanneer ik dat nodig acht. Tijdens formele en informele contacten laten die verenigingen ook regelmatig weten met welke moeilijkheden zij te maken hebben in hun strijd voor het recht op huisvesting voor de meest kwetsbaren.

Ik heb de voorbije weken gesprekken gehad met onder meer de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW), de Brusselse Federatie van de Unie voor de Huisvesting (BFUH), Communa, 't Eilandje, de Huurdersbond, verschillende huurdersunies, Angela.D en het overlegplatform Geestelijke Gezondheidszorg Gebied Brussel-Hoofdstad (OPGG).

(verder in het Frans)

De eerste actie van het Noodplan voor huisvesting bestaat erin een ruimer aanbod en een betere kwaliteit van de sociale woningen voorop te stellen. Ik ben daarvoor op 17 januari met een aankoopstrategie gestart, als hefboom ter aanvulling van de bouwprogramma's die tijdens de vorige regeerperiodes zijn goedgekeurd: het Gewestelijk Huisvestingsplan van 2004 en de Alliantie wonen van 2013. We moeten echter vaststellen dat in

de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), une stratégie d'acquisition prévoyant un appel public ambitieux au secteur immobilier. Cette stratégie d'acquisition est un levier essentiel en complément de la finalisation des programmes de construction adoptés durant les précédentes législatures : le plan régional du logement (PRL) de 2004 et l'alliance habitat de 2013.

Notre déclaration de politique régionale (DPR) prévoit la finalisation de ces deux plans mais, force est de constater qu'en additionnant les logements réceptionnés et ceux qui seront en chantier à l'horizon de juin 2024, ces plans n'atteindront que 68 % de taux de réalisation en seize années d'existence. Pour le logement social, ce n'est évidemment pas suffisant.

L'objectif de cette stratégie d'acquisition est d'étendre aussi rapidement que massivement le parc public de logements destinés à ces publics fragilisés. Si certains leviers de cette stratégie existaient, leurs procédures ont été complètement revues et simplifiées afin d'accélérer les processus d'acquisition et de développer l'offre de projets qui pourront être proposés. Dans ce cadre, nous avons donc retenu trois leviers.

Le premier concerne l'achat classique de terrains, d'immeubles à réaffecter et de logements existants libres d'occupation. Dans ce cas, l'idée est de se porter candidat acquéreur d'immeubles de logements abandonnés ou insalubres et de les rénover afin de les mettre à la disposition du public dans l'attente d'un logement à finalité sociale. Ces opérations pourront être réalisées en étroite collaboration avec les communes qui ont une connaissance fine de leur territoire.

¹¹⁵¹ Le deuxième levier consiste en l'achat d'immeubles clé sur porte, c'est-à-dire déjà construits ou en cours de construction.

Enfin, nous avons publié un cahier des charges intitulé Design & Build Plus (D&B+), soit une procédure concurrentielle avec négociation dans laquelle le foncier est apporté par le secteur privé.

À ce jour, la SLRB a déjà reçu quatre propositions d'achat de terrain, trois propositions d'achat d'immeuble et un projet clé sur porte. Tous ces projets sont en cours d'analyse. Pour le marché public D&B+, les offres sont attendues pour le 27 avril prochain au plus tard.

J'insiste sur le fait que ces appels publics, qui sont actuellement publiés sur la plate-forme e-Procurement, seront relancés à plusieurs reprises, jusqu'à ce que nous atteignons notre objectif de minimum 650 logements. Je ne lâche donc rien !

¹¹⁵³ (poursuivant en néerlandais)

M. Kennis, en réponse à votre question à propos de la récente campagne de réquisitions solidaires, le gouvernement préconise la consultation avant de procéder à une occupation effective, et souhaite accompagner et soutenir les collectifs lors de la

zestien jaar tijd slechts 68% van de plannen zal zijn uitgevoerd. Voor de sociale huisvesting is dat uiteraard niet voldoende.

Het doel van de aankoopstrategie is om zo snel en zo veel mogelijk het openbare woningenbestand voor deze kwetsbare groepen uit te breiden. Sommige hefboomen van deze strategie bestonden al, maar de procedures zijn herzien om het aankoopproces te versnellen. In dat kader hebben we dus drie hefboomen in aanmerking genomen.

De eerste hefboom betreft de klassieke aankoop van gronden en gebouwen. Het idee is dat mensen zich kandidaat stellen voor de aankoop van verlaten of onbewoonbare woningen en dat ze die renoveren. Dat kan in nauwe samenwerking met de gemeenten.

De tweede hefboom bestaat in de aankoop van sleutel-op-de-deurwoningen.

Ten slotte hebben we een openbare aanbesteding gepubliceerd met als titel Design & Build Plus (D&B+), waarin de privésector de grond aanbrengt.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft al vier voorstellen gekregen om grond te kopen, drie voorstellen voor de aankoop van gebouwen en één voorstel voor een sleutel-op-de-deurproject. Voor de overheidsopdracht D&B+ worden de offertes verwacht tegen 27 april.

Deze overheidsopdrachten zullen we blijven publiceren tot we onze doelstelling van minstens 650 woningen halen.

(verder in het Nederlands)

Mijnheer Kennis, u stelde een vraag over de campagne voor solidaire opvoeding die onlangs plaatsvond en ertoe leidde dat er verscheidene bezettingsplaatsen zonder titel of recht vrijkwamen. In dat kader pleit de regering voor overleg vooraleer er tot een daadwerkelijke bezetting wordt overgegaan.

négociation de conventions d'occupation avec les propriétaires privés ou publics.

En outre, lorsque cela est possible, mes collaborateurs, la SLRB et les SISP proposent des arrangements encadrés et négociés associés à un accompagnement social.

Pour l'occupation de grands bâtiments, une attention particulière doit être accordée à la qualité du logement, afin de réduire les risques sanitaires liés à l'occupation.

La lutte contre la vacance immobilière est l'une des priorités du gouvernement bruxellois, dont les conditions sont spécifiées dans les actions 12 et 13 du plan d'urgence logement (PUL).

Par ailleurs, le chiffre de 6,5 millions de m² de locaux vides cité par les associations ne tient pas compte des différentes affectations des immeubles.

¹¹⁵⁵ *De plus, ces chiffres généralement surestimés ont trait à plusieurs inventaires effectués selon des méthodes différentes, et certains remontent à plusieurs années. Un bilan est en cours pour ce qui est du logement, M. Kennis.*

¹¹⁵⁷ *(poursuivant en français)*

Enfin, l'expulsion touche plus fortement, plus souvent et plus rapidement des personnes précaires ou déjà en situation de pauvreté. Je souhaite donc que la législation en vigueur concernant les expulsions soit évaluée et son dispositif amélioré au travers par exemple du Code bruxellois du logement.

J'ai lancé une évaluation du droit au logement au regard de la précarisation croissante des ménages bruxellois. L'adjudicataire sera notamment chargé d'analyser les deux sujets suivants : la problématique des expulsions et les modalités de mise en place d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyers.

Het is wenselijk dat preciaire en tijdelijke bezettingen worden begeleid, zodat de betrokken doelgroepen zo goed mogelijk kunnen worden opgevangen. Dat maakt het voor de regering mogelijk om collectieven te ondersteunen bij de onderhandelingen over bezettingsovereenkomsten met de verhuurder, ongeacht of het om een private of een openbare verhuurder gaat.

Voorts zorgen mijn medewerkers, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) waar mogelijk voor omkaderde en onderhandelde regelingen voor een tijdelijke ingebruikname op plaatsen waar dat kan. De gehuisveste personen krijgen in dat geval systematisch sociale begeleiding aangeboden.

Aangezien er grote gebouwen worden bezet, moet er bijzondere aandacht uitgaan naar de woonkwaliteit, zodat de risico's voor de gezondheid, waarmee elke vorm van bezetting gepaard gaat, worden beperkt.

De strijd tegen leegstand is een van de prioriteiten van de Brusselse regering. In actie 12 en 13 van het Noodplan voor huisvesting zijn de voorwaarden omschreven voor de bestrijding van leegstand. Dit kwam overigens twee weken geleden ook al aan bod.

Voorts wil ik het cijfer van 6,5 miljoen m² leegstaande ruimte dat de verenigingen regelmatig aanhalen, nuanceren. Zij houden immers geen rekening met de uiteenlopende bestemmingen van de panden.

Kantoren of voormalige loodsen kunnen immers worden gebruikt voor huisvesting. De cijfers betreffen overigens meerdere tellingen die werden uitgevoerd volgens verschillende methoden, waarvan er sommige van enkele jaren geleden dateren. Hoewel ik het belang van de cijfers en de dringende noodzaak om gebouwen ter beschikking te stellen voor de huisvesting van zeer kwetsbare mensen niet in twijfel trek, vind ik toch dat de cijfers overschat worden. Mijnheer Kennis, met betrekking tot huisvesting wordt er momenteel trouwens een overzicht opgesteld.

(verder in het Frans)

Ten slotte worden kwetsbare mensen harder en vaker getroffen door uithuiszettingen. Daarom wil ik die wetgeving laten evalueren en aanpassen.

Ik ben een evaluatie gestart van het recht op huisvesting in het licht van het groeiend aantal gezinnen die met financiële problemen kampen. De opdrachtnemer zal de uithuiszettingen en de voorwaarden voor een fonds voor huurachterstal onderzoeken.

De evaluatie wordt verwacht tegen juni. Het ontwerp van ordonnantie en de eventuele uitvoeringsbesluiten zullen in eerste lezing eind 2021 of begin 2022 worden ingediend.

L'évaluation validée est attendue pour le mois de juin et le projet d'ordonnance et les éventuels arrêtés d'exécution seront déposés en première lecture fin 2021 ou début 2022.

Concernant la problématique des expulsions, les points suivants devront notamment être analysés et faire l'objet de propositions d'amélioration :

- l'obligation de signification des jugements d'expulsions sera étendue aux baux de résidence principale ;

- la mise en place d'un moratoire hivernal ;

- la mise en place d'un suivi des expulsions au niveau régional ;

- la mise en place d'une procédure spécifique d'expulsion pour les logements de transit et les logements occupés en vertu d'une convention d'occupation précaire.

Les CPAS ont reçu une enveloppe budgétaire afin d'aider les locataires à payer leur arriéré de loyer. Nous avons transmis depuis plusieurs mois cette information aux syndicats des propriétaires et des locataires et à toutes les associations œuvrant dans l'accompagnement au logement. Et nous continuons à relayer l'information que les personnes qui éprouvent des difficultés à payer leur loyer doivent pousser la porte du CPAS, parce qu'elles peuvent y recevoir de l'aide.

¹¹⁵⁹ S'agissant de l'allocation-loyer évoquée par M. Mampaka Mankamba et Mme Dejonghe, ce projet est passé en première lecture il y a quinze jours au gouvernement. L'opérationnalisation suit donc son cours et, si tout va bien, les premières allocations devraient être versées à partir du 1er octobre.

Pour répondre à la question de Mme Maison, je reprendrai l'action n° 27, qui concerne l'appel à la manifestation d'intérêt qui sera lancé auprès des agences immobilières sociales (AIS) afin de mobiliser 400 logements destinés précisément aux personnes sans abri. Cet appel public sera également lancé en direction des communes, afin de rénover et d'acheter des logements destinés à ce public fragilisé.

Le plan a été lancé il y a deux mois et les premières actions du plan ont été soumises au gouvernement. Soyez assurée que nous mettons tout en œuvre pour accélérer le processus.

¹¹⁶¹ **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Mme la secrétaire d'État, vous annoncez une évaluation du fonds d'aide pour 2021 et 2022. Or, c'est maintenant que les gens sont confrontés à des difficultés. La question du moratoire se pose donc aujourd'hui. Des décisions doivent être prises dans l'urgence.

Vous parlez aussi des CPAS, mais ils sont actuellement débordés et tirent la sonnette d'alarme. Nous poserons des questions plus détaillées sur l'accompagnement que vous avez évoqué dans ce contexte.

Er zullen verbetervoorstellen worden geformuleerd met betrekking tot:

- de uitbreiding van de verplichte betekening van vonnissen tot uithuiszetting naar huurcontracten voor de hoofdverblijfplaats;

- de invoering van een wintermoratorium;

- de opvolging van de uithuiszettingen;

- een specifieke uitzettingsprocedure voor transitwoningen en woningen die gebruikt worden op grond van een overeenkomst voor preciaire bewoning.

De OCMW's hebben een budget gekregen om huurders te helpen hun huurachterstand te betalen.

De eerste huurtoelagen zullen vanaf 1 oktober worden uitgekeerd.

Voor het antwoord op de vraag van mevrouw Maison verwijs ik naar actie 27 betreffende de oproep tot het indienen van blikken van belangstelling bij sociale verhuurkantoren om 400 privéwoningen in te zetten voor de huisvesting van daklozen.

Het plan is twee maanden geleden gestart en de eerste acties zijn aan de regering voorgelegd. We stellen alles in het werk om het proces te versnellen.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *U kondigt een evaluatie van het hulpfonds aan, maar de moratoriumkwestie is vandaag aan de orde. De mensen zitten nu in de problemen. U moet dringend beslissingen nemen.*

De OCMW's zitten nu al tot over de oren in het werk en trekken aan de alarmbel.

In het Noodplan voor huisvesting is sprake van 650 sleutel-op-de-deurwoningen. Blijkbaar is het nog helemaal niet zeker dat

Quant au PUL, je m'interroge aussi sur vos 650 projets clé sur porte. Si je vous entends bien, rien n'est garanti. Dispose-t-on d'un plan précis pour s'assurer que ces projets verront bien le jour, ou ceux-ci seront-ils négociés au fur et à mesure ?

Enfin, vous parlez d'un premier pas vers la maîtrise des loyers dans le cadre de la commission paritaire locative. Or, dimanche, c'est bien une baisse réelle des loyers qui a été demandée, car les gens sont dans une situation catastrophique. Un premier pas ne suffit pas !

¹¹⁶³ **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Toute la valeur de ce plan d'urgence logement réside dans le fait qu'il n'est pas cadenassé, mais ouvert à toute nouvelle idée et solution qui seraient déployées à divers niveaux. Nous allons donc continuer à être attentifs aux nouvelles propositions et voir si certaines peuvent l'améliorer.

Aujourd'hui, ce qui nous angoisse, ce sont les expulsions locatives qui risquent d'arriver avec la fin du moratoire. À cet égard, les CPAS peuvent être un dispositif utile. Cependant, face à l'augmentation des demandes d'aide, les équipes sont débordées, et les petits CPAS qui ne disposent pas de cellule logement ont des difficultés à lancer de nouvelles initiatives pour aller à la rencontre des futurs expulsés.

La majorité des propriétaires ne sont pas encore conscients que les CPAS sont des partenaires potentiels pour trouver des solutions et éviter les expulsions. Je ne suis pas certaine qu'à l'heure actuelle, les CPAS puissent consacrer une partie de leurs efforts à informer les propriétaires. C'est pourquoi il conviendrait de sensibiliser les propriétaires et les locataires au rôle que peuvent jouer les CPAS.

¹¹⁶⁵ **Mme Els Rochette (one.brussels-sp.a)** (en néerlandais).- *Je me réjouis que nombre des actions demandées par les organisations soient reprises dans le PUL et que vous consultiez de nombreux partenaires, mais de petites organisations sur le terrain semblent ne pas être informées. Il importe donc de promouvoir plus largement le PUL.*

¹¹⁶⁷ **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *J'apprécie votre volonté de favoriser le dialogue sur les occupations temporaires. Il importe de les régulariser, de préférence par le biais d'un contrat. Vous souhaitez que celui-ci soit conclu avant le début de l'occupation. Avez-vous été en contact avec les occupants ou les propriétaires de l'immeuble du 114a avenue Louise, qui a été occupé durant le Housing Action Day ?*

die er komen. Is er een plan dat ervoor moet zorgen dat dit effectief gebeurt?

In de paritaire huurcommissie is een eerste stap gezet naar de controle van de huurprijzen. Dat volstaat niet. De actievoerders eisen dat de huurprijzen daadwerkelijk verlaagd worden.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *De verdienste van het Noodplan voor huisvesting is net dat het niet helemaal vastligt, maar openstaat voor oplossingen en verbeteringen die zich aandienen.*

Wat ons vandaag bezighoudt, zijn de uithuiszettingen die wellicht zullen volgen op het aflopen van het moratorium. De OCMW's kunnen hulp bieden, maar worden overstelpt met aanvragen. Veel eigenaars weten niet dat ze kunnen samenwerken met het OCMW om uithuiszettingen te voorkomen. We moeten hen en de huurders hierop wijzen.

Mevrouw Els Rochette (one.brussels-sp.a).- Het is goed om te horen dat veel van de acties die de organisaties vragen, in het Noodplan voor huisvesting zijn opgenomen en dat u met veel partners overleg pleegt. Toch zijn er nog organisaties op het terrein, vermoedelijk kleinere spelers, die de informatie gemist hebben. Het is dus belangrijk om het Noodplan voor huisvesting nog breder te promoten. Misschien is er ook een probleem met de informatiedoorstroming in de sector zelf, maar daar heb ik geen zicht op. Hoe dan ook dank ik u voor alle inspanningen en wens ik u nog veel succes met de uitvoering van het plan.

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Ik kan alleen maar toejuichen dat u de dialoog over de tijdelijke bezettingen wilt bevorderen. Het is belangrijk dat die bezettingen worden gereguleerd, bij voorkeur met een overeenkomst. U wilt graag dat die overeenkomst wordt gesloten voordat de bezetting plaatsvindt. Ik vraag mij af hoe u in dezen te werk bent gegaan. Hebt u contact gehad met de bezetters of eigenaars van het pand aan de Louizalaan 144a, dat tijdens de Housing Action Day werd bezet?

Voorts zegt u dat het cijfer van 6,5 miljoen vierkante meter leegstaande ruimte nog moet worden bevestigd. Het zou inderdaad mooi zijn om over correcte cijfers te beschikken.

1169 *(poursuivant en français)*

J'insiste tout de même sur le fait que 6,5 millions m² est un nombre élevé. Il ne s'agit évidemment pas que de logements, mais il est possible de vivre temporairement dans des bâtiments qui ne sont pas des logements à la base, comme des projets de logements temporaires du type Woonbox (logement modulaire, habitat groupé solidaire), des bureaux ou des friches. Selon moi, il est nécessaire d'avoir une vue d'ensemble des bâtiments et des friches vides et de travailler de manière non cloisonnée.

1171 *(poursuivant en néerlandais)*

Je voudrais mettre en garde contre cette fragmentation, qui n'est pas rare à Bruxelles.

1173 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je n'ai pas eu de questions complémentaires et pense avoir apporté toutes les réponses aux questions posées. Nous avons eu l'occasion de débattre de tous ces sujets, vous avez tous pris connaissance du plan et connaissez donc ma volonté d'agir. Nous travaillons désormais à la mise en œuvre de toutes ces actions.

- Les incidents sont clos.

1177 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

1177 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

1177 **concernant "les travaux de la tour de logement social Peterbos 16".**

1179 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Les locataires de la tour de logement social Peterbos 16 se mobilisent. Ils veulent attirer l'attention sur les conditions totalement indignes et dangereuses dans lesquelles ils vivent depuis un an et demi. D'importants travaux de rénovation de la façade et des châssis ont lieu alors qu'ils continuent de vivre dans leurs logements.

Depuis maintenant un an et demi, les habitants vivent dans la poussière et le bruit permanent, de 7h à 17h30. Jusqu'au 14^e étage, de larges ouvertures ont été creusées à chaque étage afin de permettre le passage de matériel. Celles-ci donnent dans le vide sans aucune sécurisation. Or, dans cette tour de 116 logements vivent de nombreux enfants qui pourraient ainsi tomber par ces ouvertures. Par ailleurs, les ouvriers n'ont pas été informés de la présence d'amiante et effectuent les travaux sans aucune mesure de protection.

Cet été, pendant la canicule, les habitants ont vécu avec des fenêtres condamnées, sans possibilité d'aérer leur logement. Cet hiver, des châssis ont été enlevés par -11 degrés alors que ces appartements étaient toujours occupés.

(verder in het Frans)

Het gaat daarbij uiteraard niet alleen om woongelegenheden, maar in veel van die leegstaande gebouwen kan toch tijdelijk gewoond worden. We hebben een overzicht nodig van de panden die in aanmerking komen en mogen daarbij niet versnipperd te werk gaan.

(verder in het Nederlands)

Die versnippering zie je wel vaker in Brussel, maar ik wil er toch voor waarschuwen.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik zet nu alles in het werk om alle acties van het Noodplan voor huisvesting uit te voeren.*

- De incidenten zijn gesloten.

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

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

betreffende "de werken aan de sociale woontoren Peterbos 16".

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *De huurders van de sociale woontoren Peterbos 16 willen de aandacht vestigen op de onwaardige omstandigheden waarin ze al anderhalf jaar moeten leven als gevolg van omvangrijke renovatiewerken. Er is veel stof, veel lawaai en er zijn onveilige situaties en allerlei ongemakken.*

Les locataires doivent donc pousser leurs meubles dans un coin pour pouvoir continuer à préparer le repas, permettre aux enfants de faire leurs devoirs ou de suivre leurs cours à distance. La poussière dégrade également le mobilier. Les habitants vivent en permanence avec les ouvriers, voire avec leurs voisins quand les cloisons séparant les appartements sont enlevées pour n'être remplacées que des semaines plus tard.

Ces personnes vivent un véritable cauchemar. Comme ce papa d'un bébé de quatre mois qui, en rentrant un jour, a trouvé sa maison remplie de poussière : les ouvriers étaient venus travailler sans prévenir et il n'avait donc rien protégé. Résultat : des heures de nettoyage et des dizaines de vêtements pour la poubelle.

Ou cette jeune maman qui a emménagé juste après le début des travaux et à qui on avait promis que le changement de châssis se ferait depuis l'extérieur. Après avoir meublé son appartement, elle doit maintenant jeter ses meubles car, comme elle l'explique : "On doit laisser 1,5 m de libre devant la fenêtre. Je dois donc enlever mes meubles. Mais, comme ils ont abaissé le plafond de 40 cm, ils ne passent plus. Je vais devoir les découper." Ou encore cette dame dont le salon donne maintenant sur la chambre du voisin, ou celle chez qui des pigeons entrent à cause de l'installation non terminée d'un châssis de fenêtre.

¹¹⁸¹ Autre exemple : dans un appartement, il était prévu de placer une fenêtre alors qu'un mur perpendiculaire se trouvait en plein milieu. L'entrepreneur a donc décalé le mur de 70 cm pour arriver à côté de la fenêtre, réduisant ainsi la chambre des enfants de 70 cm. Je vous cite les propos du locataire à ce sujet : "Ici, je peux élever des lapins, mais où mes enfants vont-ils pouvoir dormir ?"

Quelles sont les règles qui encadrent des travaux d'une telle ampleur ? Comment le gouvernement les fait-il respecter ? Est-il normal que les habitants doivent vivre depuis un an dans de telles conditions ? Pourquoi n'ont-ils pas été relogés ?

L'inventaire de l'amiante doit obligatoirement être remis à l'entrepreneur afin qu'il en tienne compte durant les travaux. Quelles mesures prenez-vous pour assurer le respect de cette obligation ? Avez-vous enquêté afin de savoir où en sont ces plans ?

Les locataires sociaux réclament également un accès à cet inventaire. Or, celui-ci leur est refusé. La seule solution, pour eux, est de se rendre à la société immobilière de service public (SISP) Comensia, sans pouvoir toutefois en prendre copie. Il s'agit pourtant d'une information capitale pour leur sécurité. Quelles mesures prenez-vous afin que les locataires soient en possession de toute l'information nécessaire à leur sécurité ?

Alors que les travaux durent depuis un an et demi, la société de logement social Comensia a accordé une réduction de loyer de 10 %, et ce, uniquement à partir du mois de mars 2021. Une réduction de 50 % n'a été octroyée que pendant un mois. Les habitants revendiquent une réduction rétroactive des loyers de 35 % depuis le début des travaux et la gratuité du loyer pour les

Wat zijn de regels voor renovatiewerken van een dergelijke omvang? Hoe zorgt de regering ervoor dat die nageleefd worden? Is het normaal dat mensen een jaar in dergelijke omstandigheden moeten wonen? Waarom kregen ze geen tijdelijke verblijfplaats?

De arbeiders werkten zonder beschermende kledij omdat ze niet op de hoogte waren van de aanwezigheid van asbest. Nochtans moet de asbestinventaris bezorgd worden aan de bouwondernemer. De sociale huurders willen ook toegang tot die inventaris, maar dat wordt hen geweigerd. Hoe zorgt u ervoor dat aannemers en huurders van alle relevante informatie op de hoogte zijn?

Slechts gedurende een maand kregen de huurders een korting van 50% op de huur. Voor het overige kregen ze een korting van 10% en dat pas vanaf maart 2021, terwijl de werken al anderhalf jaar duren. Ze vragen een retroactieve korting van 35% vanaf het begin van de werken en een volledige kwijtschelding voor de periode waarin er in het eigen appartement gewerkt wordt.

Hoe zult u ervoor zorgen dat de openbare vastgoedmaatschappijen kortingen toekennen die proportioneel zijn met de geleden schade en dat ze voldoende tijdelijke huisvesting ter beschikking stellen?

mois au cours desquels des travaux ont lieu dans l'appartement même.

Quelles mesures prenez-vous pour que les SISP accordent des réductions de loyer proportionnelles aux dommages subis par les locataires ?

Quelles mesures prenez-vous afin que, comme le demande le Syndicat des locataires, la société de logement social mette au minimum quinze logements relais à la disposition des habitants en vue de leur assurer le droit de vivre décemment pendant la durée des travaux dans leur habitation ?

¹¹⁸³ **Mme Nadia El Yousfi (PS).**- Avant tout, mon groupe tient à marquer son soutien aux locataires de la tour de logement social Peterbos 16, qui doivent subir certaines difficultés en raison des importants travaux de rénovation. Le projet a pour but de rénover en basse énergie la tour de 116 logements et de remettre aux normes les services incendie et de ventilation. Il prévoit également de modifier l'objet architectural de la tour, en lui permettant notamment d'adopter une apparence monolithique qui varie en fonction de l'heure et des saisons.

Il va sans dire que la situation actuelle n'est pas acceptable. En témoignent les nombreux exemples repris par Mme De Smedt et la mobilisation des locataires de la tour Peterbos 16. Nous ne pouvons nier les problèmes actuels dus au chantier et à ses retards, même s'il convient de rappeler que ces travaux sont par nature temporaires et visent, à terme, l'amélioration de la situation des locataires présents dans la tour.

Cet objectif, certes louable, ne peut occasionner de nuisances insoutenables pour les locataires, et ceux-ci doivent obtenir un dédommagement à hauteur du préjudice subi. Il importe également que ces locataires soient pénalisés le moins possible durant les travaux.

Devant cette situation fortement problématique, il apparaît indispensable d'améliorer la relation entre les locataires et les différents acteurs impliqués dans le projet. La concertation entre le bourgmestre d'Anderlecht, Fabrice Cumps, certains locataires de la tour, le syndicat des locataires et différents représentants de la société immobilière de service public (SISP) avance dans le bon sens.

Pour conclure, nous rappelons que la rénovation de cette tour s'inscrit dans une optique plus large de redynamisation du quartier. Un plan directeur vient d'être conçu par les autorités communales, dans le cadre du contrat du quartier durable Peterbos. Ce plan vise à repenser les espaces publics du Peterbos afin de le doter d'une vision pour le futur. L'objectif est de faire du Peterbos un quartier durable facilitant les rencontres entre les habitants et l'ouverture vers l'extérieur. Plusieurs volets prioritaires ont été identifiés et permettront de donner naissance en 2025 à différents projets qui redéfiniront le quartier.

Mme la secrétaire d'État, nous savons que vous avez à cœur le bien-être des locataires et nous sommes persuadés que vous

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) (in het Frans).- *De PS-fractie steunt de sociale huurders van Peterbos 16, die erg lijden onder de grote renovatiewerken aan hun gebouw. het gebouw aanpassen aan de moderne normen inzake brandveiligheid, ventilatie en energieverbruik.*

De huidige situatie is onaanvaardbaar, ook al zijn de werken nodig om de leefbaarheid van de toren te verbeteren. De huurders moeten daarvoor schadeloos gesteld worden en de overlast moet zoveel mogelijk beperkt worden.

Het is duidelijk dat de relatie tussen de huurders en de verschillende andere actoren verbeterd moet worden. Het overleg tussen de burgemeester van Anderlecht, de huurders, het Syndicat des locataires en de openbare vastgoedmaatschappij is al een goede stap.

De renovatie van de toren past in een ruimer project van de gemeente om de wijk te doen heropleven en meer ontmoetingsruimte te creëren.

Mevrouw de staatssecretaris, ik ben ervan overtuigd dat het welzijn van de huurders u ter harte gaat en dat u een oplossing zult uitwerken met de OVM en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Dit moet ook een les zijn bij latere renovatiewerken in sociale woningen.

trouverez une solution avec la SISP et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour limiter autant que possible l'inconfort des locataires de la tour Peterbos 16. Cette situation doit également servir de leçon pour les prochains travaux de rénovation dans les logements sociaux et nous amener à réfléchir à la présence des locataires durant des travaux d'une telle ampleur.

¹¹⁸⁵ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Pour rappel, ce type de chantier doit d'abord faire l'objet d'une obtention de permis d'urbanisme et d'environnement. Ceux-ci doivent bien évidemment être respectés par la société immobilière de service public (SISP) et les auteurs de projets, ainsi que par les entreprises qui exécutent les travaux.

La possibilité de travailler en site occupé dépend de la nature des travaux. Cette situation est évaluée par les SISP et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), compte tenu de divers facteurs tels que la logistique, les répercussions sur les locataires, le délai d'intervention, les moyens financiers, la capacité de relogement et l'incidence sur les logements vides et donc indisponibles pour les familles en attente.

Généralement, en cas de rénovation complète, les travaux se réalisent en site inoccupé. Pour une rénovation d'enveloppe complète, comme c'est le cas du chantier du Peterbos, il a été décidé de travailler en site occupé, ce qui se fait couramment dans le secteur, moyennant la prise en considération de différentes modalités.

En l'occurrence, pour le site du Peterbos, Comensia a transféré 26 familles sur les 117 dès le début du chantier. Il s'agit des familles dont les logements sont les plus affectés par les travaux et ceux dont les locataires ne peuvent supporter ces travaux en raison de leur situation familiale, sociale ou sanitaire.

Par ailleurs, quatre logements libres ont permis de créer des appartements-relais qui permettent aux locataires touchés de se loger durant la partie la plus lourde de l'intervention, à savoir la fermeture des balcons et l'agrandissement du salon. Si ces quatre logements sont occupés, les familles sont relogées à l'hôtel sur proposition de la SISP.

¹¹⁸⁷ Il est à préciser que le nombre de logements à mettre à disposition lors de ce type de travaux dépend du nombre de locataires concernés et ne peut être fixé arbitrairement à quinze.

Toutefois, Comensia attire notre attention sur le fait que certains locataires souhaitent rester dans leurs logements durant cette intervention, malgré les désagréments subis.

Par ailleurs, la SISP a également investi dans l'accompagnement social durant ce chantier, avec l'engagement d'un équivalent temps plein qui a pour mission d'accompagner les locataires durant les travaux et d'améliorer la communication entre l'entreprise chargée de la rénovation, le service technique de la SISP et les locataires. Les missions d'un deuxième travailleur

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Voor dit soort werken zijn een stedenbouwkundige vergunning en een milieuvergunning vereist en uiteraard moeten de openbare vastgoedmaatschappij en de bouwondernemingen die respecteren.*

Het hangt van de aard van de werken af of de bewoners ondertussen in hun woning kunnen blijven. Bij een complete renovatie kunnen de bewoners doorgaans niet in de woning blijven, maar hier gaat het om een renovatie van het casco en dan is het niet ongebruikelijk dat de bewoners toch blijven. In dit geval heeft de OVM Comensia voor aanvang van de werken 26 gezinnen, op een totaal van 117, elders ondergebracht. Het gaat om de gezinnen waarop de impact het grootst zou zijn.

Vier leegstaande appartementen konden bovendien dienen als tijdelijke verblijfplaats voor de getroffen huurders tijdens de periode die voor hen het zwaarst was. Als er meer plaatsen nodig waren dan die vier, werden gezinnen op hotel ondergebracht, op kosten van de OVM.

Comensia wijst erop dat sommige huurders ondanks de overlast van de werken, liever in hun vertrouwde woningen blijven wonen. De OVM heeft trouwens ook in sociale begeleiding tijdens de werken geïnvesteerd.

In Peterbos 10 is een lokaal vrijgemaakt waar huurders kunnen samenkomen, al kan dat door de coronacrisis helaas voorlopig nog niet. Een sociaal assistente houdt er geregeld spreekuur. Tweemaal per week krijgen bewoners de kans om vragen stellen aan de technisch en sociaal verantwoordelijken.

De asbestinventaris is, net als de plannen, een van stukken uit het dossier dat aan de intekenaars wordt voorgelegd. De opdrachtnemer moet op basis daarvan vergunningen aanvragen

social ont également été réorientées vers le soutien aux locataires de ce chantier.

Un local relais a été également créé au Peterbos 10 afin de permettre aux locataires qui le souhaitent de s'y retrouver. Malheureusement, en raison de la crise sanitaire, il n'est actuellement plus possible pour les locataires de se réunir dans ce local. Cependant, une assistante sociale y reçoit régulièrement les locataires, individuellement et sur rendez-vous.

Une permanence relative au chantier est aussi organisée deux fois par semaine, durant laquelle les habitants peuvent poser des questions aux responsables techniques et sociaux. Ceci permet de mieux coordonner les questions et plaintes des locataires et d'assurer un meilleur suivi.

Comme vous pouvez le constater, la SISP a pris une série de mesures pour palier au mieux les troubles inhérents à un chantier d'une telle envergure.

L'inventaire de l'amiante fait partie, tout comme les plans, des pièces du dossier de mise en concurrence pour les travaux. Les entreprises soumissionnaires se basent sur ce dossier afin de remettre une offre. L'adjudicataire doit, sur cette base, obtenir avant le début des travaux le permis pour toute intervention sur les éléments contenant de l'amiante. Il s'agit de l'inventaire destructif, et cette partie des travaux est contrôlée par les inspecteurs de Bruxelles Environnement.

¹¹⁸⁹ Quant à la transparence des informations, Comensia nous a communiqué les différentes mesures d'information destinées aux locataires.

Une première séance d'information a été organisée le 11 juin 2019 pour l'ensemble des locataires. Elle avait pour objectif d'expliquer la nature des travaux. Une rencontre complémentaire a été organisée le 27 juin 2019 avec le Syndicat des locataires, accompagné d'une délégation de deux locataires, pour présenter et expliquer l'inventaire amiante et ses applications. D'autres séances d'information générale sur l'avancée des travaux ont également été organisées les 17 octobre 2019, 10 décembre 2019 et 3 février 2020. Enfin, le 9 juillet 2020, le Syndicat des locataires a eu la possibilité de prendre connaissance de l'inventaire et de prendre des notes.

La SISP confirme que les locataires peuvent prendre connaissance des inventaires sur simple demande. Toutefois, ces documents n'ont pas un caractère public. De plus, ils contiennent des informations sensibles et techniquement compliquées, ce qui rend leur lecture très laborieuse pour les personnes ne disposant pas d'une formation technique. Dès lors, la SISP préfère expliquer les documents aux locataires demandeurs, de manière pédagogique, afin de garantir la transparence de l'information, de rassurer les habitants, de garantir la protection des données et d'éviter que des copies partielles ou incomplètes ne circulent.

voor het werken met asbesthoudende materialen. De inspectie van Leefmilieu Brussel gaat na of alles correct verloopt.

Comensia heeft ons laten weten hoe het met de huurders communiceert.

Een eerste informatievergadering over de aard van de werken vond plaats op 11 juni 2019. Tijdens een tweede vergadering, later die maand, in aanwezigheid van de huurdersbond en een delegatie van twee huurders werd de asbestinventaris uitgelegd. Er waren verder nog vergaderingen over de vordering van de werken in oktober en december 2019 en februari 2020. Op 9 juli 2020 kreeg de huurdersbond de gelegenheid om de inventaris in te kijken.

Huurders die de inventaris komen inkijken, krijgen een woordje uitleg van de OVM, zodat er geen foute informatie begint te circuleren.

¹¹⁹¹ Quant à votre question relative aux réductions accordées aux habitants, voici la liste des diminutions de loyer accordées par Comensia :

- une réduction de 5 % en 2020 pour trouble de jouissance en raison du non-accès aux terrasses. La SISP s'est fondée sur la jurisprudence, plus particulièrement sur la récente décision d'un juge de paix ayant accordé ce pourcentage aux locataires d'un immeuble d'une SISP subissant le même type de perte de jouissance à ce même moment du chantier. Cette réduction a été doublée et portée à 10 % vu l'augmentation des troubles dès le mois de janvier 2021 ;

- une réduction de 50 % pour tout le mois de l'intervention visant à fermer les balcons ;

- une réduction de 50 % pour les ménages des appartements de trois chambres de la colonne C pour le mois de l'intervention sur les châssis.

La SISP ne peut accorder la rétroactivité, car il faut se baser sur le début réel des troubles dans les logements. Or le chantier a réellement débuté en décembre 2020 et la SISP a, à partir de ce moment-là, soumis des propositions d'interventions financières. Néanmoins, la SISP n'exclut pas des réductions de loyer pour les mois à venir et un dialogue est en cours.

Par ailleurs, sachez que si la SLRB n'impose pas aux SISP d'accorder des réductions, elle doit néanmoins donner son accord sur les réductions éventuelles. En outre, je vous confirme que, vu les problèmes rencontrés en sites occupés lors de rénovations lourdes, la SLRB organisera prochainement, en concertation avec les SISP, un groupe de travail dont l'objet sera d'identifier les besoins et les réponses à apporter aux locataires dans ce genre de situation (accompagnement social, communication, réduction des loyers).

Enfin, sachez que la direction de la SLRB est descendue sur les lieux pour évaluer au mieux la situation et que j'ai moi-même constaté sur place ce qu'il en était.

¹¹⁹³ **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Je suis contente d'apprendre que les SISP n'excluent pas la possibilité de réductions de loyer supplémentaires. Nous veillerons à ce qu'il soit satisfait aux demandes des locataires. Vous dites qu'il a été décidé de travailler en site occupé depuis le départ, mais aviez-vous anticipé les problèmes et nuisances qui en découleraient : poussière, intrusion dans les appartements, etc. ?

À mon sens, travailler en site occupé signifie que les travaux portent sur l'enveloppe extérieure du bâtiment et ne doivent, dès lors, pas occasionner autant de nuisances à l'intérieur des appartements. Que s'est-il passé à ce niveau ?

Par ailleurs, vous avez parlé de quatre logements libres permettant de reloger des familles. La commune d'Anderlecht dispose également de onze logements neufs vides. Nous lui avons demandé s'il serait possible d'en disposer, mais n'avons pas

Comensia heeft de volgende kortingen op de huurprijs toegestaan:

- 5% in 2020 wegens genotsderving omdat de terrassen niet toegankelijk waren. Dat percentage werd in januari 2021 verdubbeld toen de overlast nog toenam;

- 50% voor de hele maand waarin de balkons werden dichtgemaakt;

- 50% voor gezinnen in driekamerappartementen in kolom C voor de maand waarin het raamwerk wordt aangepakt.

De OVM kan geen korting met terugwerkende kracht geven, maar sluit niet uit dat ze ook de volgende maanden nog korting geeft. De BGHM legt de OVM's niet op om kortingen toe te staan, maar ze moet wel haar goedkeuring geven. Binnenkort stelt ze in overleg met de OVM's een werkgroep samen die de noden en oplossingen bij dergelijke zware renovaties in kaart moet brengen.

De directie van de BGHM en ikzelf zijn de toestand ter plaatse gaan bekijken.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).*- *Het is goed nieuws dat de OVM's verdere kortingen op de huurprijs niet uitsluiten. Heeft men voldoende geanticipeerd op de overlast die de werken zouden veroorzaken? Volgens mij mogen buitenwerken niet zoveel overlast veroorzaken in bewoonde appartementen. Wat is er misgegaan?*

U zei dat er vier woningen vrij waren om gezinnen in onder te brengen. De gemeente Anderlecht heeft ook elf nieuwe woningen die leegstaan. Zou het niet mogelijk zijn om die tijdens de werken als transitwoning te gebruiken?

Hoe verklaart u dat mensen dingen uit de asbestinventaris mogen overschrijven, maar geen informatie krijgen over waar het asbest in hun appartement precies zit? De transparantie laat duidelijk nog te wensen over.

obtenu de réponse. Ne serait-il pas envisageable d'augmenter le nombre de logements de transit au moment des travaux grâce à ces logements libres ?

En ce qui concerne l'inventaire relatif à l'amiante, comment expliquez-vous que l'on puisse se rendre sur place et prendre des notes, mais que les locataires n'aient pas la possibilité de voir exactement quelles sont les zones de leur appartement touchées ? Comment expliquer qu'il n'y ait pas davantage de transparence en la matière ? Nous devrions pouvoir fournir un document aux locataires des appartements concernés, indiquant entre autres quelle est la zone amiantée. En définitive, nous avons des progrès à faire en matière de transparence.

1195 **Mme Nadia El Yousfi (PS).**- Je suis satisfaite d'entendre que des dédommagements, sous forme de réduction du loyer, vont être mis en œuvre. Je pense que le Peterbos constituera un moment d'observation crucial pour de futurs chantiers en matière de présence des locataires. Nous pourrions en tirer des leçons et faire en sorte que les locataires puissent jouir de leur bien en toute tranquillité durant les travaux à venir.

1197 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Les solutions existent et la SISP a formulé des propositions. Au-delà des quatre logements disponibles, des solutions de relogement dans les hôtels ont été proposées, mais certaines familles les ont déclinées.

S'agissant des inventaires, la SISP confirme que les locataires peuvent demander à prendre connaissance du dossier, mais que ces documents sensibles et techniquement compliqués n'ont pas vocation à être publics. La SISP préfère expliquer aux locataires la signification des documents et éviter que n'en circulent des copies partielles ou incomplètes.

- *L'incident est clos.*

1201 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. PEPIJN KENNIS**
1201 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

1201 **concernant "la mise en œuvre des différentes mesures juridiques d'activation des bâtiments inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale".**

1203 **M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).**- *L'assemblée citoyenne bruxelloise (ACB) s'interroge sur les millions de mètres carrés inoccupés à Bruxelles, alors que des milliers de citoyens sont sans logement.*

1205 *(poursuivant en français)*

Agora soutiendra, au sein de cette commission, les propositions que l'assemblée citoyenne bruxelloise (ACB) a formulées sur les bâtiments vides. Nous avancerons également des propositions

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) (in het Frans).- *Het is goed dat er een schadeloosstelling in de vorm van korting op de huurprijs komt. Peterbos wordt een belangrijk leerproces voor toekomstige werken aan bewoonde gebouwen.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De OVM had vier woningen ter beschikking en mensen konden tijdelijk op hotel, maar een aantal gezinnen heeft daarvoor bedankt.*

Huurders kunnen de documenten inkijken, maar omdat ze erg technisch zijn, kunnen we ze niet openbaar maken. De OVM geeft er de voorkeur aan huurders uit te leggen wat de documenten betekenen en te voorkomen dat onvolledige kopieën de ronde doen.

- *Het incident is gesloten.*

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER PEPIJN KENNIS
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de toepassing van de verschillende juridische maatregelen ter activering van leegstaande gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

De heer Pepijn Kennis (Agora).- *De Brusselse Burgerassemblee (BBA) stelde vreemd genoeg vast dat er in Brussel miljoenen vierkante meter leegstand is terwijl duizenden mensen dringend een dak boven hun hoofd nodig hebben.*

(verder in het Frans)

Agora zal de voorstellen van de Brusselse Burgerassemblee (BBA) over leegstaande panden goedkeuren. We dienen ook zelf voorstellen in over de regulering van de huurprijzen, de

sur la réglementation des loyers, la rénovation des biens locatifs et l'accès au logement des personnes en situation précaire.

Les membres de l'ACB s'étonnent que toute une série d'outils juridiques existent pour lutter contre le phénomène des bâtiments vides, mais qu'ils soient peu utilisés. Ils ont recensé, outre la rénovation durable et l'occupation temporaire, les mesures d'activation suivantes, qu'ils proposent d'utiliser dans cet ordre.

¹²⁰⁷ (poursuivant en néerlandais)

Les trois leviers pour lutter contre les biens inoccupés sont le droit de réquisition, l'action en cessation et le droit de gestion publique.

L'ACB a constaté qu'ils sont peu utilisés, ce qui n'est pas surprenant vu leur complexité. En outre, pendant des années, la responsabilité a été confiée aux communes, qui ne disposent pas toujours des moyens juridiques ou de l'expertise suffisante pour prendre des mesures.

Dans le plan d'urgence logement (PUL), vous dites que vous voulez mettre un terme à cette situation sur le plan de l'inventaire.

Pouvez-vous donner un aperçu du nombre de fois où le droit de réquisition et le droit de gestion publique ont été appliqués en Région de Bruxelles-Capitale au cours des dix dernières années ?

Si une évaluation des mesures a été effectuée, quel en est le résultat ?

Le PUL prévoit une révision du droit de gestion publique. Entendez-vous faire de même avec l'action en cessation et le droit de réquisition ?

¹²⁰⁹ *Sur la base de quelle évaluation envisagez-vous une révision et quels éléments allez-vous éventuellement ajuster ?*

En plus des logements inoccupés, il faudrait s'attaquer aux bureaux, ainsi qu'aux bâtiments industriels et espaces commerciaux vacants.

renovatie van huurwoningen en de toegang tot woningen voor kwetsbare personen.

De BBA verbaast zich erover dat de juridische middelen om leegstand te bestrijden amper worden gebruikt.

(verder in het Nederlands)

Om te beginnen is er het recht op opvoeding, dat is geregeld in de wet-Onkelinx. Daarnaast verwijs ik naar de vordering tot staking, waar we het hier al vaak over hadden, en het openbaar beheersrecht.

Dat lijken drie degelijke hefboomen om leegstand te bestrijden. Het viel de Brusselse Burgerassemblee echter op dat ze weinig worden gebruikt, wat gezien de complexiteit niet mag verbazen. Bovendien ligt de verantwoordelijkheid al jaren bij de gemeenten, die niet altijd over de juiste juridische middelen of voldoende expertise beschikken om ze te gebruiken. Ze hebben ook niet altijd de expertise of de motivatie om eigenaars op te sporen en maatregelen te nemen.

In het Noodplan voor huisvesting staat dat u dat wat de inventarisatie betreft wilt tegengaan.

Over de heractiveringsmaatregelen, die ertoe moeten leiden dat de gebouwen opnieuw in gebruik worden genomen, en liefst op een duurzame, maar eventueel ook tijdelijke manier, heb ik een aantal vragen.

Kunt u een overzicht geven van het aantal keren dat het recht op opvoeding en het openbaar beheersrecht de voorbije tien jaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn toegepast? Ik ga ervan uit dat ze niet bijzonder vaak zijn gebruikt. Wat zijn daarvoor de redenen? Neemt de procedure te veel tijd in beslag, moet er aan bepaalde voorwaarden voldaan zijn, gaat het om technische materie, is er een bepaalde juridische vertegenwoordiging vereist of zijn er nog andere obstakels?

Vond er een evaluatie van de maatregelen plaats? Met welk resultaat? Wat onderneemt u om de maatregelen te verbeteren?

In het Noodplan voor huisvesting hebt u opgenomen dat u het openbaar beheersrecht zult herzien. Is dat de enige herziening die u hebt gepland, of wilt u ook de vordering tot staking of het opvoedingsrecht herzien?

Op basis van welke evaluatie plant u een herziening en welke elementen zult u eventueel aanpassen?

Ten slotte is het heel belangrijk om consequent te zijn en niet alleen de woningen, maar ook de leegstaande kantoren, alsook industriële en handelsruimten aan te pakken. U zult allicht zeggen dat ik mij daarvoor moet richten tot staatssecretaris Smet en minister-president Vervoort omdat het over hun

¹²¹¹ **M. Martin Casier (PS)**.- La situation des bâtiments vides est particulièrement préoccupante.

(Inaudible)

Il convient de rappeler qu'il y a actuellement plus d'offres de logement que de ménages à loger. Il ne s'agit donc pas uniquement d'une question d'offres, mais surtout de l'adéquation entre un logement et un prix abordable. Je sais que l'ensemble des partis politiques n'aiment pas toujours le mot abordable, puisqu'il fait référence aux revenus des citoyens.

(Inaudible)

Il faut effectivement adopter des mesures importantes relatives aux bâtiments vides. Nous estimons que vous avez conscience de l'ampleur du phénomène et que vous avez agi dès votre entrée en fonction afin d'enrayer la croissance des logements inoccupés. Le groupe PS considère qu'il faut se doter de véritables outils pour pouvoir mener une politique cohérente en la matière.

¹²¹³ D'ailleurs, dans le plan d'urgence logement (PUL) que vous nous avez présenté dernièrement, un certain nombre d'outils sont annoncés et vont permettre de rectifier le tir de ces dernières décennies.

Parmi ceux-ci, la mise en place d'un nouveau dispositif régional de lutte contre les logements inoccupés (l'action 12 du PUL), qui permettra d'établir un cadastre régional des logements inoccupés et d'avoir ainsi une vue claire, objective et détaillée des logements vides bruxellois. Ce dispositif renforcera également la collaboration avec ces acteurs incontournables que sont les communes et permettra d'augmenter la remise sur le marché de ces logements inoccupés.

(Inaudible)

Comme le soulignait Pepijn Kennis, une évaluation du droit de la gestion publique est également prévue afin de simplifier sa procédure et de faciliter le recours au droit de préemption, très peu utilisé dans les faits. Cette simplification est une excellente mesure, car force est de constater que nous disposons d'un arsenal juridique trop peu utilisé. Je me joins donc aux questions d'Agora en la matière. Avez-vous déjà des informations à nous communiquer au sujet des éléments que vous comptez modifier ?

²¹⁰⁵ **M. Arnaud Verstraete (Groen)** *(en néerlandais)*.- Groen est aussi d'avis qu'il faut s'attaquer à l'énorme taux d'inoccupation à Bruxelles, car la demande d'espaces habitables est très élevée.

Certes, des réglementations telles que le Code bruxellois du logement existent, mais elles sont peu efficaces. L'inoccupation de logements ne résulte pas toujours non plus de la mauvaise volonté des propriétaires : ils attendent parfois un permis,

bevoegdheden gaat. In elk geval had ik graag geweten of die middelen daarvoor ook worden toegepast.

De heer Martin Casier (PS) *(in het Frans)*.- De leegstand is zorgwekkend.

(Onverstaanbaar)

Momenteel is het aanbod aan woningen groter dan de vraag, maar heel wat van die woningen zijn voor veel gezinnen onbetaalbaar.

(Onverstaanbaar)

Er zijn ingrijpende maatregelen tegen leegstand nodig. Ik hoop dat u een idee hebt van de omvang van het fenomeen en dat u maatregelen neemt om de toenemende leegstand een halt toe te roepen.

In uw Noodplan voor huisvesting nam u een aantal maatregelen op om de wantoestanden van de voorbije decennia recht te trekken.

Zo wil u een gewestelijk kadaster opstellen van de leegstaande woningen. Dat zal leiden tot een betere samenwerking met de gemeenten. Op die manier kunnen ze opnieuw op de markt komen.

(Onverstaanbaar)

Daarnaast komt er een evaluatie van het openbaar beheersrecht om de procedure te vereenvoudigen en het recht op voorkoop toegankelijker te maken. Dat is een goede zaak, want de beschikbare rechtsmiddelen worden te weinig gebruikt.

Kunt u al meer zeggen over de wijzigingen die u wilt doorvoeren?

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Groen vindt net als Agora dat het van essentieel belang is dat de enorme leegstand in Brussel wordt aangepakt. Het is voor iedereen onbegrijpelijk dat er zo veel gebouwen ongebruikt en schijnbaar nutteloos leegstaan, terwijl er tegelijkertijd zo veel vraag is naar leef- en woonruimte.

Het klopt dat de regelgeving vandaag al bestaat, maar dat er weinig of niets mee gebeurt. Zo was er in de jaren negentig een

développent un projet ou n'ont pas le temps ou les moyens de louer. Cela ne les arrange pas non plus, mais le résultat est là.

Vous et votre gouvernement devez agir. La révision du droit de gestion publique annoncée dans l'accord de coalition devrait permettre de faire appel plus vite aux agences immobilières sociales (AIS).

Quelles sont les principales pierres d'achoppement dans les réglementations actuelles et comment comptez-vous y remédier ? Pour notre parti, l'une d'elles est que la mise en œuvre se fait principalement au niveau communal, réduisant ainsi la marge de manœuvre de la Région. Par ailleurs, les délais doivent être raccourcis.

²¹⁰⁷ *En outre, avez-vous discuté avec vos collègues fédéraux de la possibilité de faire intervenir la police, dans certains cas ? Quelle est la position des communes au sujet des logements inoccupés ?*

La cellule logements inoccupés de Bruxelles Logement a-t-elle recruté des renforts, comme prévu ? Combien de personnes se consacrent-elles à ce dossier au niveau communal ?

Enfin, au lieu de financer un centre d'observation, la Région a quadruplé le budget et accordé à chaque commune un équivalent temps plein (ETP) de plus. Cela suffira-t-il ?

²¹⁰⁹ **Mme Victoria Austraet (indépendante).**- Je remercie mon collègue pour la mise à l'ordre du jour de cette question très importante. Je partage son constat et son étonnement quant à la proportion de logements inoccupés en Région bruxelloise. En effet, d'après les associations de terrain, ces espaces vacants représenteraient 6,5 millions de mètres carrés, soit l'équivalent d'une commune bruxelloise, au point qu'ils sont ironiquement appelés "Saint-Vide". Outre les logements inoccupés, il existe

wet voor de opeising van gebouwen, die echter in Brussel nooit iets heeft voorgesteld. Vervolgens werd er in 2003 in Brussel een Huisvestingscode ingevoerd, maar helaas stellen we vast dat dit evenmin tot weinig concrete resultaten heeft geleid. Nochtans is leegstand ook niet interessant voor de eigenaars. Vaak komt het doordat ze wachten op een vergunning, doordat er een project in ontwikkeling is of ze hebben simpelweg niet de tijd of de middelen om de panden te verhuren enzovoort. Dus dikwijls is het geen kwestie van kwade wil, wat niet wegneemt dat het verschijnsel toch bestaat.

De staatssecretaris heeft samen met deze regering de verantwoordelijkheid om daar iets aan te doen. Het regeerakkoord voorziet dan ook in een herziening van het openbaarbeheersrecht, om het zo efficiënter te maken, zodat er sneller kan worden overgeschakeld op sociale verhuurkantoren (SVK).

Wat zijn volgens u de belangrijkste knelpunten in het bestaande reglement en hoe zult u die aanpakken?

Volgens de Groen-fractie bestaat een van de knelpunten erin dat de uitvoering zich hoofdzakelijk op gemeentelijk niveau afspeelt en dat het gewest hierin dan weinig initiatief kan nemen. Er is echter ook een probleem met de termijnen, die moeten korter en eenvoudiger worden.

Daarnaast zou de federale overheid een rol kunnen spelen en de politie voor sommige aspecten inschakelen. Hebt u over dit punt contact gehad met de federale collega's? Plant u een initiatief in dat verband? Wat is het standpunt van de gemeenten? Wat zijn volgens hen de belangrijkste problemen om de door iedereen gewenste aanpak van leegstand uit te voeren?

Tot voor kort had de cel Leegstaande Woningen van Brussel Huisvesting maar weinig werknemers. Zijn de geplande aanwervingen intussen gebeurd? Momenteel voeren de gemeenten het grootste deel van het werk uit. Hoeveel mensen worden er vandaag daarvoor bij de gemeenten ingezet?

Een minderheid van de Brusselse gemeenten, in 2020 waren dat er acht, heeft een steunaanvraag voor een observatiecentrum ingediend. U hebt aangekondigd dat u die oproep niet meer zult lanceren. In plaats daarvan verviervoudigt het gewest het budget en krijgt elke gemeente een bijkomende voltijdse equivalent (VTE). Het is goed dat het budget stijgt, maar zal dat het verschil maken? Volstaat dat om de resultaten te bereiken die we allemaal beogen? Welke resultaten kunnen we tegen het einde van deze legislatuur van het aangepaste beleid verwachten?

Mevrouw Victoria Austraet (onafhankelijke) (in het Frans).- *Volgens de verenigingen die actief zijn op het terrein, zou er 6,5 miljoen m2 leegstaan. Dit komt overeen met de oppervlakte van een Brusselse gemeente. Niet alleen woningen staan leeg, ook kantoren.*

des bureaux vacants dont la proportion ne fera qu'augmenter en raison de la crise sanitaire.

Or le manque de logements à Bruxelles est important, avec plus de 48.000 ménages qui seraient sur liste d'attente d'un logement social. Le fait que cette thématique est la première choisie par l'assemblée citoyenne prouve bien qu'elle est une préoccupation majeure des citoyens bruxellois.

Pour répondre quelque peu à la demande de logements, la politique menée par la Région semble se focaliser sur les plans d'aménagement directeurs, ces fameux PAD tant décriés, et pour cause. Bruxelles est déjà très densifiée et a perdu beaucoup de ses espaces verts : 14,4 % des espaces verts de la ville ont disparu en quinze ans, soit 11 km² ou 1.600 terrains de football. Nous ne devons et ne pouvons plus nous reposer à ce point sur des projets de PAD pour créer du logement, a fortiori quand certains d'entre eux vont à l'encontre du maintien des espaces verts.

Pourtant, des moyens existent pour récupérer tous ces espaces vides déjà construits. Citons le droit de gestion publique, qui permet de prendre le contrôle d'un logement afin de le remettre sur le marché locatif, ou les amendes administratives de la Région et des communes, qui sont des incitants. Ces méthodes légales semblent pertinentes sur papier, d'où notre questionnement.

Le gouvernement considère que les bureaux inoccupés sont difficilement convertibles en logements de qualité. Pareille position semble un peu rapide dans la mesure où, à ma connaissance, aucune initiative sérieuse n'a été prise pour évaluer la faisabilité d'une politique ambitieuse en la matière.

Je me joins donc aux questions de M. Kennis sur les actions menées en matière d'espaces inoccupés et de droit de gestion publique. Quels en ont été les résultats en nombre de logements ? Qu'est-il prévu, dans la modification du Code bruxellois du logement, relativement à ce droit au regard du plan d'urgence logement (PUL) ?

Où en est le recensement des logements inoccupés ?

Surtout, quels sont les freins qui, jusqu'ici, ont rendu inefficaces les dispositifs cités ?

²¹¹¹ Même si cette matière ne relève pas de vos compétences, Mme la secrétaire d'État, je vous adresse également une question que j'ai déjà posée à plusieurs reprises à propos du PAD Josaphat, sans obtenir de réponse : le gouvernement a-t-il analysé les opportunités en matière de vide locatif dans les zones concernées par les différents PAD à l'étude, et en particulier autour de la friche, en tenant compte par exemple des propositions contenues dans le plan B présenté par un ensemble d'associations ?

²¹¹³ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *L'approche actuelle, à savoir l'inventaire par les communes des logements vacants, ne permet pas de progresser. Ces dernières*

In Brussel is er een groot tekort aan woningen. Ruim 48.000 gezinnen staan op een wachtlijst voor een sociale woning.

Het beleid lijkt te focussen op de terecht verguisde richtplannen van aanleg. Brussel is al zeer dichtbebouwd en heeft veel groen verloren. We kunnen niet meer vertrouwen op de ontwerpen van richtplannen van aanleg om woningen te creëren.

Nochtans bestaan er middelen om al die leegstaande ruimte nuttig te gebruiken, zoals het openbaarbeheersrecht of boetes.

De regering meent dat van leegstaande kantoren moeilijk kwaliteitsvolle woningen kunnen worden gemaakt, maar er is nog geen enkel ernstig initiatief genomen om de haalbaarheid na te gaan.

Ik sluit me dus aan bij de vragen van de heer Kennis over de acties tegen leegstand en het openbaarbeheersrecht. Hoeveel woningen hebben die maatregelen opgeleverd?

Hoe staat het met het overzicht van de leegstaande woningen?

Waarom zijn de aangehaalde middelen tot nu toe niet doeltreffend gebleken?

Ik heb ook nog een vraag over het richtplan van aanleg Josaphat die ik al meermaals heb gesteld. Heeft de regering de mogelijkheden inzake verhuurleegstand onderzocht?

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik heb zelf ook al meermaals de gebrekkige aanpak van de leegstand aangeklaagd,

sont subventionnées pour mettre en place des observatoires, mais il y a peu ou pas de changements sur le terrain.

Les amendes infligées sont trop peu nombreuses. Les communes ne sont pas non plus transparentes quant aux fonds dépensés et même les chiffres ne sont pas communiqués. Je crains que le nouveau plan d'action de la secrétaire d'État ne change pas grand-chose. La Région doit donc centraliser cette question.

²¹¹⁵ *Avez-vous étudié la possibilité, qui existe déjà en Flandre, d'instaurer un droit de gestion publique ? Celui-ci permet aux communes, pendant neuf ans, de prendre en gestion sociale un logement qui a été inscrit au registre des logements vacants pendant au moins deux ans. Les bâtiments sont rénovés et mis en conformité avec les normes de logement, et ensuite utilisés comme logements sociaux.*

²¹¹⁷ **Mme Zoé Genot (Ecolo).** - La question des logements inoccupés n'est pas nouvelle. Je vous ai déjà interrogée à ce sujet en septembre 2020. Nous avons alors analysé tous les aspects, notamment le problème de l'identification de ces logements, entre autres par les communes.

(inaudible)

Cela soulève également le problème des amendes impayées, qui nécessitent d'envoyer un huissier et d'entreprendre des actions. J'ai interrogé M. Sven Gatz à ce sujet. Cela ne semblait pas être la priorité de la cellule fiscale, mais cela pourrait le devenir.

Nous avons par ailleurs discuté avec M. Pascal Smet de la question des occupations temporaires de logements publics, de logements privés ou d'autres bâtiments. L'idée est de rapidement disposer d'un texte prévoyant des assouplissements pour les travaux de moindre importance, afin de faciliter ces occupations.

niet alleen in deze commissie, maar ook via een aantal schriftelijke vragen.

Met de huidige aanpak via de gemeentelijke leegstandsinventarissen wordt er geen vooruitgang geboekt. De gemeenten worden gesubsidieerd om observatoria op te richten, maar op het terrein is er weinig tot geen verandering te merken.

Er worden gewoon te weinig geldboetes opgelegd. De gemeenten zijn ook helemaal niet transparant over de bestede middelen en zelfs de cijfers worden niet gerapporteerd. Ik vrees dat het nieuwe plan van aanpak van de staatssecretaris daar weinig verandering in zal brengen.

De cel Leegstaande Woningen van Brussel Huisvesting legde in 2017 slechts 110 boetes op. In 2018 en 2019 waren dat er respectievelijk 120 en 140. Dat is gewoon te weinig, als je bedenkt hoe ernstig en hoe groot het probleem vandaag is. Ik ben het dan ook met Agora eens dat het gewest deze kwestie moet centraliseren.

Een ander element is het openbaarbeheersrecht, zoals beschreven in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode. Gemeenten krijgen hierdoor het recht om gedurende 9 jaar een woning in sociaal beheer te nemen die minstens 2 jaar is opgenomen in het leegstandsregister. Hierin zijn verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare gebouwen en woningen opgenomen. Die worden vervolgens opgeknapt en conform gemaakt aan de woonnormen, waarna ze ingezet worden als sociale huurwoningen. Ook leegstaande woningen die aan de woonnormen voldoen, kunnen dus in beheer worden genomen om ze als sociale woningen te verhuren. Dat is een oplossing om de leegstand aan te pakken, de woonkwaliteit te verbeteren en het aanbod aan sociale woningen eventueel tijdelijk te verhogen.

Hebt u deze mogelijkheid, die in Vlaanderen al bestaat, reeds onderzocht?

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) *(in het Frans).* - *In september 2020 heb ik u al een vraag gesteld over leegstand. We hebben het er toen over gehad dat het moeilijk is om die leegstand in kaart te brengen.*

Daarbij rijst het probleem van de onbetaalde boetes voor leegstand, waarvoor een deurwaarder moet worden gestuurd. Dat lijkt geen prioriteit te zijn voor de belastingdienst, maar dat zou nog kunnen veranderen.

Voorts hebben we met staatssecretaris Smet de tijdelijke bezetting van gebouwen besproken. Het is de bedoeling dat er gauw regelgeving komt om tijdelijke bezettingen te vergemakkelijken.

Meer in het bijzonder hebt u een herziening van de Brusselse Huisvestingscode aangekondigd voor wat het openbaarbeheersrecht betreft. Het doel is dat recht uit te breiden

Plus particulièrement, vous avez annoncé une révision du Code bruxellois du logement, en ce qui concerne le droit de gestion publique. L'objectif est d'augmenter le plafond des prêts accessibles aux communes pour les travaux importants à réaliser et d'élargir le droit de gestion publique aux bureaux inoccupés. Ce sont des pistes intéressantes.

2119 OÙ en est cette révision ? L'étude de faisabilité est-elle terminée ? Quel en est le calendrier ?

Nous avons eu l'occasion d'aborder le coût que représentent, pour de nombreuses communes, les actions en cessation ou les procédures de droit de gestion publique. Un soutien est dès lors nécessaire. Vous avez dit vouloir développer la cellule logements vides, qui pourrait fournir un guide des bonnes pratiques pour soutenir les communes et évaluer l'idée d'un contrat stock avec un avocat spécialisé, pour faciliter la procédure juridique. Dans le cadre de l'évaluation des missions des associations d'insertion par le logement (AIPL) que vous terminez, vous envisagez également que cette cellule soutienne les AIPL pour qu'elles intentent davantage d'actions, afin d'envoyer un signal clair aux propriétaires. Le temps des logements inoccupés et de l'inaction est révolu. Où en sommes-nous par rapport à ces différentes volontés ?

Le contrat avec les communes est en cours d'élaboration. Le fonctionnaire qui leur sera assigné ne sera pas en mesure de débloquer seul la situation. Il va devoir s'appuyer sur la cellule régionale. Cette dernière dispose-t-elle de suffisamment de moyens humains pour travailler sur le problème d'identification et de soutien, voire pour lancer des actions en justice contre les logements inoccupés, établir un contrat-cadre afin de lancer les marchés de travaux jugés nécessaires, avoir un contrat stock pour l'avocat, entreprendre des actions en cessation et de droit de gestion publique ? Quel fonctionnement sera-t-il mis en place ?

2121 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Nous ne disposons pas des chiffres relatifs au nombre d'actions en cessation et de recours au droit de réquisition. En effet, les communes peuvent activer ces outils légaux fédéraux sans en référer à la Région.

Je me concentrerai dès lors sur le droit de gestion publique (DGP), qui est quant à lui un dispositif régional.

2123 *(poursuivant en néerlandais)*

Le DGP est régi par le Code bruxellois du logement et financé par le fonds DGP. Certains CPAS et communes ont dressé des listes des biens immobiliers auxquels ce droit pourrait s'appliquer et ont écrit aux propriétaires.

2125 *(poursuivant en français)*

naar kantoren en gemeenten meer geld te lenen voor ingrijpende renovaties.

Hoe staat het met die herziening?

We hebben het al gehad over de kosten voor de gemeenten van de vorderingen tot staking of procedures inzake het openbaarbeheersrecht. Zij moeten daarvoor ondersteuning krijgen. U wilde een leegstandcel oprichten om de gemeenten te ondersteunen en beroep doen op een gespecialiseerde advocaat. Zal deze cel ook de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH) ondersteunen, zodat ze meer rechtszaken kunnen aanspannen tegen eigenaars die panden laten leegstaan?

De overeenkomst met de gemeenten wordt opgesteld. De gemeenteambtenaar zal op de steun van de gewestelijke cel moeten kunnen rekenen. Beschikt die over voldoende personeel om de eigenaars te identificeren en zelfs rechtszaken aan te spannen, aanbestedingen op te starten enzovoort?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *We hebben geen cijfers over het aantal vorderingen tot staking. De gemeenten hoeven het gewest daar immers niet bij te betrekken.*

Ik zal me dus concentreren op het openbaarbeheersrecht, een instrument van het gewest.

(verder in het Nederlands)

Het openbaarbeheersrecht wordt niet enkel geregeld door de Brusselse Huisvestingscode, maar wordt eveneens gefinancierd door het Fonds voor openbaarbeheersrecht. Sommige OCMW's en gemeenten hebben herhaaldelijk lijsten opgesteld van onroerende goederen waarop een openbaarbeheersrecht van toepassing zou kunnen zijn en hebben de eigenaars van die woningen hierover aangeschreven.

(verder in het Frans)

Cependant, peu d'initiatives ont abouti à la prise en gestion d'un bien. Bruxelles Logement a répertorié quatre expériences qui sont allées au terme du processus, et trois d'entre elles ont consisté en des prises en gestion négociées avec le propriétaire.

2127 *(poursuivant en néerlandais)*

À ce jour, la seule prise en gestion forcée a été organisée par la Ville de Bruxelles. Cependant, le propriétaire a repris son bien en gestion avant l'entame des travaux par la commune.

2129 *(poursuivant en français)*

Face à l'échec de toutes les tentatives de prise en gestion forcée, j'ai demandé à Bruxelles Logement de réaliser une évaluation de ce dispositif. Dans ce cadre, les communes ayant fait appel au DGP ont été consultées et nous ont permis de relever les huit principales lacunes du dispositif tel qu'il a été conçu en Région Bruxelloise :

- la lourdeur et lenteur de la procédure ;
- les problèmes de trésorerie et de financement du DGP par les communes ;
- les problèmes relatifs au fonds DGP ;
- la difficulté de repérer les "bons biens" pour exercer le DGP ;
- la possibilité de reprise de gestion par le propriétaire à tout moment ;
- la position délicate des autorités publiques vis-à-vis du DGP ;
- la question juridique relative au mandat de gestion.

C'est sur la base de cette évaluation que nous avons rédigé les fiches 12 et 13 du plan d'urgence logement (PUL). Celles-ci visent à la mise en place d'un nouveau dispositif régional de lutte contre les logements inoccupés (action 12) et la simplification du droit de gestion publique pour lutter contre les logements inoccupés (action 13).

2131

Weinig initiatieven hebben ertoe geleid dat een goed in openbaar beheer is genomen. Brussel Huisvesting telt slechts vier procedures die helemaal doorlopen zijn. Bij drie ervan werd het goed in openbaar beheer genomen.

(verder in het Nederlands)

De enige gedwongen inbeheername die tot nu toe plaatsvond, werd geregeld door de stad Brussel. De eigenaar nam zijn woning echter opnieuw in beheer voordat de werkzaamheden van de stad van start gingen.

(verder in het Frans)

Wegens de mislukte pogingen om goederen in openbaar beheer te nemen, heb ik Brussel Huisvesting verzocht dit instrument te onderzoeken. Daaruit blijken een aantal tekortkomingen, zoals een zware en trage procedure, financieringsproblemen bij de gemeenten en de mogelijkheid dat de eigenaar op een willekeurig moment het goed weer in beheer neemt.

Op basis van deze evaluatie hebben we acties 12 en 13 van het Noodplan voor huisvesting opgesteld. Actie 12 beoogt een nieuw gewestelijk instrument op poten te zetten voor de bestrijding van leegstand en actie 13 de procedure omtrent het openbaarbeheersrecht te vereenvoudigen om leegstand te bestrijden.

(verder in het Nederlands)

Brussel Huisvesting werkt momenteel aan de herziening van de artikelen 15 tot 23 van de Brusselse Huisvestingscode en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (BBHR) van 30 november 2006 en 19 februari 2004 tot uitvoering van de Brusselse Huisvestingscode, waaronder het openbaarbeheersrecht.

In dat verband wordt met name gedacht aan de verhoging van het plafondbedrag van de leningen van het Fonds voor openbaarbeheersrecht, de wijziging van de voorwaarden voor het opnieuw in beheer nemen van de woning of de verduidelijking

2133 *(poursuivant en français)*

Actuellement, l'administration de Bruxelles Logement travaille à la réécriture des articles 15 à 23 du Code bruxellois du logement ainsi que des arrêtés du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) des 30 novembre 2006 et 19 février 2004 portant exécution du Code bruxellois du logement, dont le droit de gestion publique.

Sont notamment envisagées dans ce cadre, l'augmentation du plafond de prêt du fonds DGP, la modification des conditions de reprise du bien, ou encore la clarification de la procédure d'infraction administrative en cas de logement inoccupé. Le travail de rédaction réalisé par Bruxelles Logement devrait être transmis à mon cabinet dans les semaines qui viennent.

En parallèle, les procédures de recrutement par Bruxelles Logement de l'équipe de soutien aux communes pour le dispositif visé à l'action 11, vont prochainement être lancées.

Concernant l'articulation entre l'inventaire régional des biens inoccupés et la remise sur le marché de ces derniers par les pouvoirs publics, nous avons décrit ce mécanisme dans l'action 12 du PUL, et nous avons déjà eu l'occasion d'en discuter ensemble.

Sur la base de l'inventaire régional des logements inoccupés dont disposera Bruxelles Logement, les agents du service chargé des logements inoccupés pourront, pour leur part, enclencher la procédure de sanction prévue en cas de logement inoccupé - qui se traduit par l'éventuelle imposition d'une amende administrative. En outre, la Région pourra signaler aux communes les biens susceptibles de faire l'objet d'une action en cessation, d'un droit de gestion publique ou de tout autre moyen légal en la matière.

Cette mission confiée aux communes s'articulera avec la conclusion des contrats logement, qui correspond à l'action 10 du PUL. Dans ce cadre, un équivalent temps plein (ETP) sera subventionné par la Région au sein de chaque commune et aura notamment pour charge de remettre sur le marché les logements inoccupés identifiés par Bruxelles Logement.

La commune pourra alors entamer les procédures de façon autonome ou faire appel à la Région pour être soutenue financièrement, techniquement ou juridiquement dans ce processus.

2135 Concernant la distinction entre logements vacants et biens vacants, le Code bruxellois du logement n'est effectivement compétent que pour le logement, comme son nom l'indique.

Cependant, comme je vous l'ai dit lors de notre dernière réunion, j'ai pris contact avec mon collègue Pascal Smet, chargé de

van de administratieve inbreukprocedure in het geval van een leegstaande woning.

(verder in het Frans)

Tegelijk zal Brussel Huisvesting de aanwervingsprocedures starten om het team uit te breiden dat de gemeenten ondersteunt.

Op basis van het overzicht van de leegstand zullen de ambtenaren van Brussel Huisvesting een sanctieprocedure kunnen starten waarbij eventueel een administratieve boete wordt opgelegd. Bovendien zal het gewest de gemeenten kunnen melden voor welke goederen een vordering tot staking of een procedure inzake openbaarbeheersrecht kan worden gestart.

Het gewest zal voor elke gemeente een voltijds equivalent (VTE) subsidiëren. Deze persoon heeft als opdracht de door Brussel Huisvesting in kaart gebrachte leegstaande woningen weer op de markt te brengen.

De gemeente kan dan de procedures autonoom opstarten of een beroep doen op het gewest voor financiële, technische of juridische ondersteuning.

De Brusselse Huisvestingscode heeft alleen betrekking op leegstaande woningen, niet op andere leegstaande panden.

Ik heb evenwel contact opgenomen met staatssecretaris Smet, die bevoegd is voor stedenbouw, zodat ook andere leegstaande panden worden aangepakt.

l'urbanisme, afin que la lutte contre les biens inoccupés soit également concernée.

Mon administration est par ailleurs ouverte à toute collaboration avec urban.brussels dans la détection de ces biens grâce au nouvel outil d'inventaire des biens inoccupés, actuellement en cours de rédaction.

En ce qui concerne le calendrier législatif, un projet d'ordonnance relatif au droit de gestion publique sera déposé en première lecture avant le mois de juillet prochain.

La cellule de soutien sera renforcée par huit personnes - comme cela a été mentionné dans le PUL - aux profils divers (architectes, juristes, administratifs), qui auront pour mission d'assister les communes.

2137 (poursuivant en néerlandais)

M. Verstraete, un propriétaire qui reçoit un avis de Bruxelles Logement a encore le temps de prouver qu'il effectue des travaux, même s'il n'a pas encore obtenu le permis d'urbanisme.

2139 **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *Je regrette que vous n'ayez pas trouvé d'informations sur les deux autres leviers importants que sont le droit de réquisition et l'action en cessation.*

2141 (poursuivant en français)

L'inventaire des logements vides se fait au niveau de la Région, puisqu'il est proposé dans le plan d'urgence logement (PUL), tandis que la remise sur le marché est du ressort des communes, qui peuvent obtenir un soutien régional. Cela me semble complexe, je ne comprends pas pourquoi on ne demande pas à cette cellule, déjà agrandie, de remettre ces logements sur le marché.

Je comprends que l'on dise que la commune connaît mieux son territoire, mais, puisque les procédures sont lourdes et spécifiques, ce travail risque de nécessiter une concentration de savoir-faire et de ressources humaines.

2143 (poursuivant en néerlandais)

Par ailleurs, vous avez consulté M. Smet à propos de la distinction entre les logements et les autres bâtiments. J'espère qu'il sera également possible de le consulter sur la révision des règlements d'urbanisme.

Mijn administratie wil trouwens samenwerken met urban.brussels om zulke panden op te sporen.

Een ontwerp van ordonnantie betreffende het openbaarbeheersrecht zal nog voor de maand juli in eerste lezing worden behandeld door de regering.

De cel die de gemeenten zal ondersteunen, wordt met acht personeelsleden uitgebreid.

(verder in het Nederlands)

Mijnheer Verstraete, als een eigenaar een melding krijgt van Brussel Huisvesting, heeft hij nog de tijd om te bewijzen dat er werken worden uitgevoerd aan zijn eigendom. Ook als hij op een stedenbouwkundige vergunning wacht, kan hij dat melden.

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Ik betreur dat u geen gegevens hebt kunnen vinden over de twee andere middelen. Het betreft weliswaar geen gewestelijke maatregelen, maar het recht op opvoering en de vordering tot staking lijken mij belangrijke hefboomen om de leegstand te bestrijden. Eens te meer blijkt daaruit dat de verantwoordelijkheid versnipperd is.

Ik zie dat u van goede wil bent en de zaken echt wilt aanpakken.

(verder in het Frans)

Volgens het Noodplan voor huisvesting zal het gewest de overzicht van de leegstand opstellen, maar moeten de gemeenten de woningen terug op de markt brengen. Dat is bijzonder ingewikkeld. Waarom kan de cel voor leegstaande woningen, die ondertussen versterkt is, dat niet doen? De gemeenten kennen hun grondgebied misschien het beste, maar de procedures zijn zo zwaar en specifiek dat het beter is om de knowhow te bundelen.

(verder in het Nederlands)

Wat de versnippering betreft, overlegde u blijkbaar met staatssecretaris Smet over het onderscheid tussen woningen en andere gebouwen. Ik hoop dat ook met de heer Smet overleg over de herziening van de stedenbouwkundige reglementen mogelijk is en dat hij oplossingen ziet om die elementen aan elkaar te koppelen.

Le guichet des occupations temporaires devrait, en toute logique, travailler en collaboration avec la cellule Logements inoccupés.

2145 **M. Martin Casier (PS)**.- Je perçois de la part de la secrétaire d'État et de la Région une volonté de prendre ce problème à bras-le-corps : une ordonnance est prévue pour cet été et une équipe est mise à disposition pour aider les communes.

M. Kennis demande pourquoi les communes restent responsables, mais il l'a dit lui-même : les communes connaissent mieux leur territoire. Il est donc primordial de les soutenir et leur retirer cette mission serait contre-productif. Et si cette approche a de quoi rendre le processus plus complexe, ce serait pire sans cette équipe. Il faut laisser une chance à cette proposition concrète et explicite. Un bilan sera effectué et je suis certain qu'il sera positif dans les prochaines années.

2149 **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Hormis la tentative louable de la Ville de Bruxelles, le droit de gestion publique n'a jamais vraiment été appliqué à Bruxelles, ce qui démontre l'inefficacité de la législation actuelle. Nous attendons donc la refonte de celle-ci au mois de juillet.*

Pour rebondir sur les propos de MM. Kennis et Casier, ne serait-il pas plus commode pour la Région d'apporter un soutien aux communes plutôt que de se substituer à elles ?

Votre projet d'arrêté intègre-t-il la possibilité d'une sanction financière plus dissuasive ?

2151 **Mme Victoria Austraet (indépendante)**.- J'espère que les nouvelles mesures et procédures simplifiées permettront de débloquer la situation. Cette problématique est primordiale.

2153 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Vous ne renoncez toujours pas au rôle central des communes, alors qu'en trente ans de politique du logement à Bruxelles, peu ou pas de*

Mensen die op zoek zijn naar een tijdelijke bezetting als woning, in een gemengd project of in een niet-woonproject weten vaak niet bij wie ze daarvoor terecht kunnen. Er komt een loket tijdelijke bezettingen. Het lijkt mij logisch dat dat samenwerkt met de cel Leegstaande Woningen.

De heer Martin Casier (PS) (in het Frans).- *Ik ben blij dat er een ordonnantie in de maak is en dat de gemeenten hulp van het gewest zullen krijgen om leegstand aan te pakken.*

De heer Kennis vraagt waarom de gemeenten verantwoordelijk blijven, maar hij heeft zelf het antwoord gegeven: zij kennen hun grondgebied het best. Het zou contraproductief zijn om hen die opdracht af te nemen, ook al maakt dat het proces wat ingewikkelder. We moeten het voorstel een kans geven.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- De eerste vaststelling is dat de regelgeving al jarenlang bestaat en dat er in al die tijd één verdienstelijke poging van Brussel-Stad is geweest om de zaken aan te pakken, die dan nog halverwege de procedure werd afgebroken. Dat is problematisch. Uiteindelijk is in Brussel het openbaarbeheersrecht dus nog nooit echt toegepast om de leegstand weg te werken. Dat toont de onbruikbaarheid van de huidige wetgeving aan. Het verheugt me dan ook dat u nu een concrete datum geeft. Voor juli zult u een tekst ter aanpassing van de wetgeving in eerste lezing kunnen voorleggen. Hopelijk komen daar een efficiëntere administratieve procedure en een hoger plafondbedrag voor het fonds uit voort.

Ik sluit me in dit verband graag aan bij de oprechte vraag van de heer Kennis. Zou het niet handiger zijn als het gewest aanvullend bij de gemeenten kan optreden, dus niet in hun plaats? Ik ben het eens met de heer Casier dat we de gemeenten die bevoegdheid niet moeten ontnemen, maar waarom zou het gewest de gemeenten niet op de hoogte kunnen brengen van gevallen van leegstand die voldoen aan de criteria voor openbaar beheer? Het gewest zou dan aan de gemeente in kwestie kunnen voorstellen dat het op dat vlak actie onderneemt. Mevrouw de staatssecretaris, lijkt u dit een goede aanpak?

Daarnaast vraag ik me af of de boetes niet aanzienlijk verhoogd moeten worden. Is, gezien de uiterst complexe en tijdrovende situatie, een financiële sanctie niet doeltreffender? Neemt u dat in overweging in het besluit waaraan u nu werkt?

Mevrouw Victoria Austraet (onafhankelijke) (in het Frans).- *Ik hoop dat de nieuwe maatregelen en vereenvoudigde procedures tot een doorbraak zullen leiden.*

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- U stapt nog steeds niet af van de centrale rol voor de gemeenten, terwijl we zien dat er gedurende dertig jaar huisvestingsbeleid in Brussel weinig of geen vooruitgang werd geboekt op dit vlak. We volharden in de boosheid om het zeker niet op een andere manier te proberen.

progrès ont été enregistrés à ce niveau. Beaucoup de bonnes alternatives ont pourtant été proposées ici.

On ne résout pas un problème en lui consacrant davantage de moyens. Je crains que la nouvelle procédure que vous allez proposer ne soit à nouveau très complexe et ne résolve pas grand-chose.

2155 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Pour la prise en charge de ces logements vides, l'articulation entre la commune et la Région me paraît constituer un bon outil. Au niveau local, on repère les logements inoccupés, on peut prendre contact avec les propriétaires pour savoir si une solution est en vue et dans quel délai.

Les grandes communes telles que la Ville de Bruxelles peuvent lancer des actions juridiques au niveau local, tandis que les petites communes manquent d'expertise puisqu'il s'agit d'une procédure lourde qu'elles ne lancent que de temps à autre.

Il serait intéressant que la Région soit présente aux côtés de la commune qui aurait besoin d'aide : pour lancer les actions juridiques via le contrat stock avec l'avocat, et pour prendre en main les travaux nécessaires et autres actions.

Cette articulation devrait permettre un bon fonctionnement. Pour ce faire, un renfort de huit personnes dans la cellule ne sera pas de trop.

2157 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *M. Verstraete, je vais examiner s'il y a lieu d'augmenter les amendes.*

2159 (poursuivant en français)

Nous changeons radicalement la méthode, qui n'a pas fonctionné lors des précédentes législatures. Un appel à projets était alors lancé aux communes, qui n'avaient qu'onze équivalents temps plein (ETP) à leur disposition. Or, onze sur dix-neuf d'entre elles n'ont pas répondu à l'appel lancé par la ministre du logement précédente.

Désormais, l'intention est d'envoyer un ETP dans chaque commune. Nous allons engager huit personnes au sein de la cellule de la direction allocations loyer et logements inoccupés (Dalli) pour renforcer la lutte contre les logements inoccupés et accompagner les communes dans ce processus. Les cinq

Ik heb hier nochtans zeer veel goede voorstellen gehoord voor alternatieven. Dit voorstel is te complex.

Het is een feit dat in dit gewest een probleem niet wordt opgelost door er meer middelen aan te besteden. De complexiteit genereert meer vaste kosten en het probleem zelf wordt niet verholpen.

Het is natuurlijk nog wachten op de teksten, maar als ik uw antwoord hoor, vrees ik dat we helaas alweer met een bijzonder complexe procedure te maken zullen krijgen die weinig soelaas zal brengen.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *De samenwerking tussen de gemeenten en het gewest lijkt mij een goede zaak. De gemeenten zijn het best geplaatst om leegstaande panden op te sporen en na te gaan wat de plannen van de eigenaars zijn, maar zij beschikken niet altijd over de nodige expertise om rechtszaken aan te spannen. Het is positief dat het gewest rechtsbijstand en andere steun verstrekt en daartoe de gewestelijk cel versterkt. Acht bijkomende personeelsleden lijkt mij zeker niet overdreven.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Mijnheer Verstraete, ik bekijk nog of de boetes moeten worden opgetrokken.

Daarnaast vind ik het belangrijk dat de gemeenten in het kader van dit proces samenwerken. Sinds mijn aantreden heb ik overlegd met de burgemeesters en de schepenen. Zij vinden het essentieel dat ze bij dit proces worden betrokken.

(verder in het Frans)

We veranderen de methode evenwel volledig. Tijdens de vorige regeerperiodes werd een projectoproep voor de gemeenten uitgeschreven, maar elf van de negentien gemeenten gingen daar niet op in. Voortaan zal er een voltijdse equivalent in elke gemeente zijn om zich met de zaak bezig te houden.

Bovendien zullen we de gewestelijke diensten die de gemeenten begeleiden met acht personeelsleden versterken.

Tot slot zullen we het openbaarbeheersrecht herzien. We zullen de ontwerp teksten in juli aan het parlement voorleggen.

millions d'euros injectés montrent bien qu'il s'agit pour nous d'une priorité.

Nous allons aussi travailler à la révision du droit de gestion publique. Les textes seront déposés en juillet au parlement.

²¹⁶¹ *(poursuivant en néerlandais)*

La participation des communes est un élément essentiel à mes yeux.

²¹⁶¹ **M. Pepijn Kennis (Agora)** *(en néerlandais)*.- *Il est indéniablement intéressant de poursuivre dans cette voie et je suis impatient de découvrir le texte de l'ordonnance.*

Nous devons toutefois disposer de chiffres sur le nombre de logements inoccupés afin d'évaluer l'efficacité de la politique dans trois ou quatre ans.

La fonction complémentaire de la Région est essentielle, mais nous devons prendre en considération la possible réticence des communes à agir.

L'assemblée citoyenne bruxelloise (ACB) demande que les amendes soient reconsidérées et ajustées en fonction du nombre de propriétés, afin de lutter contre la spéculation.

²¹⁶¹ **M. Arnaud Verstraete (Groen)** *(en néerlandais)*.- *J'adhère totalement au principe de la collaboration avec les communes mais, comme l'a rappelé Mme Genot, un appui régional est parfois bienvenu.*

- L'incident est clos.

²¹⁶⁹ **QUESTION ORALE DE M. MICHAËL VOSSAERT**

²¹⁶⁹ **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

²¹⁶⁹ **concernant "la gestion de la société immobilière de service public Le Logement molenbeekois".**

²¹⁷¹ **M. Michaël Vossaert (DéFI)**.- *J'ai déjà interpellé la secrétaire d'État sur le sujet. Je suivais déjà ce dossier sous la précédente*

(verder in het Nederlands)

Voor mij is het heel belangrijk dat de gemeenten daarbij betrokken worden.

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Het is zeker interessant om op die weg voort te gaan. Ik kijk echt uit naar de tekst van de ordonnantie.

We moeten echter wel over cijfers kunnen beschikken en weten hoeveel woningen er op dit ogenblik leegstaan zodat we over drie à vier jaar kunnen evalueren hoe efficiënt het beleid is geweest.

Voorts is de aanvullende functie van het gewest zeer belangrijk, maar we moeten rekening houden met de mogelijke onwil van gemeenten om actie te ondernemen.

Als de wortel groter wordt, moet de stok misschien ook groter worden. De boetes moeten worden herbekeken en aangepast naargelang van het aantal eigendommen. Dat is ook wat de Brusselse Burgerassemblee (BBA) vraagt om speculatie tegen te gaan.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik dank mevrouw de staatssecretaris voor het initiatief. Zij gaat zeer dynamisch aan de slag en dat is toch het belangrijkste.

Ten slotte ben ik absoluut een voorstander van samenwerking met de gemeenten. Waar het kan, is samenwerken altijd beter, maar zoals mevrouw Genot aanhaalde, slaagt de gemeente daar niet altijd in en kan hulp welkom zijn. Dan is het gewoon handig als het gewest die hulp kan aanbieden. Een dergelijke dienstverlening aan gemeenten is geen ontvoogding, maar getuigt van een goede samenwerking.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MICHAËL VOSSAERT

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

betreffende "het beheer van de openbare vastgoedmaatschappij Molenbeekse woningen".

De heer Michaël Vossaert (DéFI) *(in het Frans)*.- *In januari 2019 kwam de openbare vastgoedmaatschappij Le Logement Molenbeekois in opspraak na een audit van Ernst & Young, waarbij een hele reeks onregelmatigheden*

législature, et il me semble important de revenir régulièrement sur les avancées de ce dossier.

En janvier 2019, la société immobilière de service public (SISP) Le Logement molenbeekois a été éclaboussée par un scandale à la suite de la publication d'un rapport d'audit accablant rédigé par le cabinet de consultants Ernst & Young. Le rapport faisait état d'irrégularités et énonçait dix-huit recommandations afin de trouver des solutions dans l'urgence et d'améliorer de manière structurelle la gestion et le fonctionnement de la SISP.

Les conclusions de l'audit ont été transmises à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Vu les circonstances, les dirigeants de la SLRB ont décidé de reprendre provisoirement les rênes de la SISP. Dans le cadre de cette mission de substitution, il a été décidé de mettre fin aux relations entre la SISP elle-même et son directeur gérant. Deux directeurs gérants ont été désignés ad interim. À la suite d'une procédure de sélection, un nouveau directeur gérant, un nouveau directeur technique et une nouvelle directrice "usagers" ont été recrutés en juillet 2019.

Par ailleurs, le conseil d'administration de la SLRB s'est adjoint les services de la société de consultance KPMG afin que celle-ci épaula la SISP molenbeekoise et l'aide à mettre en œuvre les diverses recommandations formulées par Ernst & Young.

²¹⁷⁵ La société de consultance KPMG a accompagné la SISP dans le cadre de la mission de substitution, à laquelle le conseil d'administration de la SLRB a mis un terme le 17 octobre 2019. Ce faisant, les organes de gestion de la SISP ont recouvré l'ensemble de leurs prérogatives.

Pour rappel, lors des réunions de la commission du logement, nous avons discuté de l'établissement d'une dizaine de recommandations qui visent à renforcer la bonne gouvernance dans le secteur du logement public.

Comment la gestion et le fonctionnement de la SISP ont-ils évolué au cours des deux dernières années ?

La nouvelle équipe de direction est-elle parvenue à remettre la SISP sur les rails en remédiant aux nombreux dysfonctionnements épinglés dans l'audit ?

Le Logement molenbeekois fait-il encore l'objet d'une surveillance particulière de la SLRB ?

Où en est la mise en œuvre des dix-huit recommandations émises par Ernst & Young en janvier 2019 ?

La nouvelle direction a-t-elle bien pris soin de mettre en place une procédure formelle et standardisée pour l'attribution et le suivi des marchés publics ?

Quelles mesures les dirigeants de la SISP ont-ils prises afin de résorber progressivement les arriérés de loyers ?

aan het licht kwamen. In het rapport werden achttien aanbevelingen geformuleerd voor noodoplossingen en structurele verbeteringen. Deze werden overgemaakt aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), die daarop besliste de directeur-zaakvoerder aan de deur te zetten en het roer over te nemen. In juli werden een nieuwe directeur-zaakvoerder, een technisch directeur en een directeur die zich met de huurders bezighoudt aangesteld.

Daarnaast schakelde de raad van bestuur van de BGHM het adviesbureau KPMG in om Le Logement Molenbeekois te ondersteunen bij de uitvoering van de aanbevelingen van de audit.

Op 17 oktober 2019 liep de begeleiding door KPMG af.

Verliep alles de afgelopen twee jaar naar wens bij Le Logement Molenbeekois? Is het nieuwe directiecomité erin geslaagd om de OVM weer op de rails te zetten? Wordt Le Logement Molenbeekois nog extra in de gaten gehouden door de BGHM? Hoever staat het met de uitvoering van de achttien aanbevelingen van Ernst & Young?

Heeft de nieuwe directie een standaardprocedure uitgewerkt voor de toekenning en opvolging van openbare aanbestedingen? Is de huurachterstand al ingelopen?

Zorgt Le Logement Molenbeekois ervoor dat huurwaarborgen op geblokkeerde bankrekeningen worden gestort?

Worden de loonschalen voor het personeel nu bepaald op basis van de gehaalde diploma's? Zijn er initiatieven genomen om het vertrouwen tussen de directie en het personeel te herstellen?

Op 28 maart 2019 zou de raad van bestuur van de BGMH twee protocolakkoorden hebben afgesloten met vakbonden van het personeel van de OVM. Wat hielden die in?

Welke maatregelen werden door de gewestelijke regering sinds het begin van de regeerperiode getroffen ter uitvoering van de aanbevelingen die het Brussels Parlement op 30 april 2019 formuleerde?

Le Logement molenbeekois veille-t-il à placer systématiquement le montant des garanties locatives sur des comptes bancaires bloqués ?

La SISP est-elle parvenue à résorber intégralement le retard qu'elle accusait dans le calcul du décompte des charges locatives ?

La nouvelle direction a-t-elle été capable de rétablir une égalité de traitement sur le plan salarial en faisant en sorte que les rémunérations versées aux membres du personnel de la SISP soient fixées en fonction de barèmes correspondant à leurs niveaux d'études respectifs ?

Des initiatives ont-elles été prises afin de restaurer un climat de confiance entre la direction et le personnel du Logement molenbeekois ?

Vous nous aviez informés que le conseil d'administration de la SLRB, agissant dans le cadre de la mission de substitution, avait conclu, le 28 mars 2019, deux protocoles d'accord avec les organisations représentatives des travailleurs de la SISP. Pourriez-vous nous présenter le contenu de ces protocoles ?

Pourriez-vous passer en revue les mesures qui ont été adoptées par le gouvernement régional depuis le début de la législature afin de concrétiser les recommandations formulées par le Parlement bruxellois le 30 avril 2019 ?

²¹⁷⁷ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je peux vous rassurer : aujourd'hui, la gestion et le fonctionnement de cette société immobilière de service public (SISP) ont évolué vers une amélioration notable de la transparence et de la professionnalisation des équipes. La nouvelle équipe de direction a en effet pris en charge la résolution des dysfonctionnements identifiés dans l'ensemble des domaines d'activité du Logement molenbeekois.

La structure de la SISP et les rôles de chacun sont formalisés et précisés, ce qui lui permet d'avancer dans sa gestion quotidienne et dans la remise en ordre de la situation.

Le Logement molenbeekois est donc sur la voie du redressement. Les points d'attention sont toujours supervisés par le comité de suivi mis en place au terme de la gestion provisoire de la SISP par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), à la suite des problèmes mis en évidence dans le rapport d'audit d'Ernst & Young en 2019.

Le comité s'attache principalement au suivi de la mise en œuvre des recommandations de l'audit en faisant un point régulier sur l'avancement des réalisations, ainsi qu'à l'évolution de la SISP vers une structure pérenne permettant de répondre aux besoins des locataires.

En plus des comités de suivi trimestriels organisés par la SLRB, la SISP bénéficie d'un suivi et d'un accompagnement rapproché

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik kan u geruststellen: het beheer van Le Logement Molenbeekois verloopt nu merkelijker transparanter en professioneler. De nieuwe directie heeft de vastgestelde problemen aangepakt en voor een duidelijke structuur en taakverdeling gezorgd.*

De gesignaleerde problemen worden nog steeds opgevolgd door een begeleidingscomité dat om de drie maanden vergadert en na afloop van de curatele door de BGMH werd opgericht. Het gaat daarbij vooral om de aanbevelingen van de audit en het invoeren van een duurzame structuur die ten dienste staat van de huurders.

Elf aanbevelingen in verband met procedures, openbare aanbestedingen, taakverdelingen en bevoegdheden werden volledig uitgevoerd. Daarnaast zullen vijf aanbevelingen omtrent de interne communicatie, de opvolging van de huurwaarborg en de voorraden na afloop van de testfase binnenkort worden uitgevoerd. Aan twee aanbevelingen in verband met huurachterstand en kostenafrekening wordt nog gewerkt.

et personnalisé, notamment par la direction patrimoine de la SLRB dont le soutien est particulièrement actif.

En regroupant les dix-huit recommandations de l'audit par thématiques, l'on constate que :

- onze recommandations concernant les processus, marchés publics, rôles et responsabilités ont été complètement mises en œuvre ;

- cinq recommandations sur les outils de communication entre les services, le suivi des garanties locatives et les stocks doivent être mises en œuvre prochainement à l'issue de leur phase de test ;

- deux recommandations concernant notamment les arriérés locatifs et les décomptes de charges font encore l'objet d'un suivi rapproché.

²¹⁷⁹ En ce qui concerne les arriérés locatifs, afin d'établir le montant des créances irrécupérables, la SISP a procédé à un nettoyage des sommes encore dues par des locataires décédés, sortis ou ayant fait l'objet d'un règlement collectif de dettes avec remise totale de la dette. Cette analyse, réalisée par le service du contentieux, avait pour objectif de vérifier si toutes les démarches de recouvrement possibles avaient bien été effectuées.

À la suite de ce travail, le conseil d'administration de la SISP a décidé, le 19 janvier 2021, de la mise en irrécouvrable de 476 dettes de locataires sortis pour un montant de 354.567,89 euros. De plus, il a été procédé à une analyse des plans de paiement en vigueur. Sur cette base, le conseil d'administration a fixé, en sa séance du 2 décembre 2020, de nouveaux montants de remboursement en lien avec la capacité contributive des ménages et le montant de la créance, afin d'éviter l'étalement de la dette sur une trop longue période.

La résorption des retards dans les décomptes des charges locatives permettra d'avoir un aperçu global, objectif et actualisé des arriérés locatifs des locataires présents. Cependant, la SISP n'a pas encore pu résorber intégralement le retard accusé dans le calcul du décompte des charges locatives. Les nombreuses erreurs comptables du passé sont corrigées au fur et à mesure. Les autres urgences et obligations liées à la comptabilité ont été relevées et les ressources humaines adaptées aux nécessités.

En tenant compte de l'ensemble de ses obligations, la SISP a établi un calendrier réaliste fixant les échéances suivantes :

- décompte des charges 2018 : fin juin 2021 ;
- décompte des charges 2019 : fin novembre ou décembre 2021 ;
- décompte des charges 2020 : juin 2022 ;
- décompte des charges 2021 : décembre 2022.

Met betrekking tot de huurachterstand stelde Le Logement molenbeekois een lijst op van de bedragen die nog verschuldigd waren door overleden of voormalige huurders en huurders die in collectieve schuldbemiddeling zaten. Op basis van die lijst verklaarde de raad van bestuur de schulden van 476 voormalige huurders oninvorderbaar, voor een totaalbedrag van 354.567 euro. Daarnaast werden voor de afbetalingsplannen nieuwe aflossingsbedragen vastgesteld om de aflossingstermijn te verkorten.

De OVM tracht voorts de vertraging met betrekking tot de kostenafrekeningen weg te werken en heeft zich daarvoor doelstellingen opgelegd met betrekking tot de kostenafrekeningen van de afgelopen jaren. De BGHM volgt de naleving van die deadlines nauwgezet op.

Le respect des échéances fait l'objet d'un suivi rapproché de la SLRB.

2181 En ce qui concerne les garanties locatives, la SISP a développé une procédure pour les placer sur des comptes bancaires bloqués. Ceci nécessite une action du locataire auprès de la banque. Après évaluation, il s'avère que certains locataires ne font pas les démarches nécessaires, mais la SISP a veillé à régulariser ces situations.

Au niveau des ressources humaines du Logement molenbeekois, deux protocoles d'accord avaient été conclus par le conseil d'administration de la SLRB, agissant dans le cadre de la substitution provisoire, avec les organisations représentatives des travailleurs.

Le premier protocole d'accord était relatif à l'association du personnel à la reconstruction du Logement molenbeekois. Il convenait de mettre en place les éléments constitutifs d'une vraie gestion des ressources humaines, en donnant la priorité au dialogue et à la concertation sociale.

Le second protocole concernait la politique salariale du Logement molenbeekois, toujours dans le cadre de sa reconstruction. Il contenait le principe de la mise en place d'un nouveau système de rémunération juste, équitable, transparent et objectif, ainsi que certaines mesures de majorations salariales basées sur des critères définis.

Cette nouvelle politique salariale a été communiquée et mise en œuvre en novembre 2020, avec effet rétroactif au 1er janvier 2020. Chaque travailleur a été placé dans un grade, un barème et un échelon, de manière à assurer une transparence et une clarification de la politique salariale. Pour ce faire, les grilles barémiques de la commune de Molenbeek-Saint-Jean ont servi de référence à la SISP. Plus de 80 % des travailleurs ont signé un avenant régularisant leur situation.

L'établissement d'un organigramme clair et de descriptions de fonctions précisant les rôles de l'ensemble des travailleurs a fortement amélioré le climat de confiance. Cet organigramme a été présenté à chaque service par son directeur ou sa directrice, en compagnie du directeur général.

Une architecte, également conseillère en prévention à mi-temps, participe aux comités pour la prévention et la protection au travail (CPPT) mensuels, dont les réunions sont beaucoup plus constructives que par le passé.

2183 Il est également prévu, chaque fois que cela est possible, de proposer les nouveaux postes d'abord en promotion interne. La directrice des ressources humaines maintient un dialogue permanent avec les travailleurs qui n'ont pas signé l'avenant au contrat de travail et qui expriment encore des frustrations liées au passé.

Enfin, voici un état des lieux des mesures que le gouvernement régional a adoptées depuis le début de la législature afin de

Elke huurwaarborg moet voortaan op een geblokkeerde bankrekening worden gestort. Sommige huurders zetten daartoe niet de nodige stappen, maar de OVM heeft die situaties ondertussen geregulariseerd.

De BGHM sloot twee protocolakkoorden voor het personeel: een over het personeelsbeheer en een over een nieuw loonbeleid, met een objectief, transparant en rechtvaardig vergoedingssysteem en duidelijke criteria voor loonsverhogingen.

Het nieuwe loonbeleid werd in november 2020 ingevoerd met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2020. Alle personeelsleden kregen een graad, loonschaal en rang. Daarbij werden de loonschalen van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek als referentie gebruikt. Meer dan 80% van de personeelsleden ondertekende een aanhangsel om zijn situatie te regulariseren.

De invoering van een duidelijk organogram en de omschrijving van de functies heeft het vertrouwen aanzienlijk verbeterd.

Een architecte, die deeltijds preventieadviseur is, neemt deel aan de maandelijks comités voor preventie en bescherming op het werk, die veel constructiever zijn dan in het verleden.

Indien mogelijk zullen nieuwe functies eerst via interne promotie worden ingevuld. De personeelsdirectrice houdt contact met de werknemers die geen aanhangsel hebben ondertekend en nog met frustraties zitten.

Tot slot geef ik nog een stand van zaken over de uitvoering van de aanbevelingen die het parlement op 30 april 2019 formuleerde.

concrétiser les recommandations formulées par le parlement le 30 avril 2019. Il s'agit de :

- transmettre un rapport annuel des SISP aux conseils communaux et éventuellement à d'autres organes, par exemple au gouvernement ou aux parlements. Ce rapport contient également la liste des sociétés ayant conclu des contrats avec les SISP : finalisé ;

- intégrer, dans le rapport annuel de la SLRB présenté au parlement, un chapitre décrivant la façon dont la SLRB a exercé sa tutelle sur les seize SISP bruxelloises : ce chapitre a été ajouté au rapport relatif aux incitants, présenté au conseil d'administration de la SLRB le 17 décembre 2020 ;

- mettre en place des formations continues en matière de marchés publics pour les employés et prévoir un plan de formations : des formations sur les marchés publics sont organisées en continu par la direction juridique de la SLRB. En revanche, le plan de formations doit être formalisé par les fédérations et être présenté au comité restreint de concertation (CRC). Cette action a pris du retard en raison de la crise sanitaire et la mise en place de formations essentiellement numériques ;

- instaurer des formations obligatoires pour les administrateurs des SISP et des AIS : les formations destinées aux administrateurs des SISP sont réalisées de manière régulière. La SLRB n'a cependant pas de levier pour obliger les administrateurs à participer aux formations ;

- établir un organigramme pour chaque SISP, comprenant obligatoirement un directeur technique et un directeur des ressources humaines : les organigrammes des SISP sont disponibles et repris dans les plans stratégiques ;

²¹⁸⁵ - intégrer un volet relatif aux délégations de pouvoir au sein des SISP dans le nouveau contrat de gestion de niveau 2 2022-2026 : en cours de rédaction ;

- prévoir une évaluation, au minimum tous les trois ans, du directeur gérant et de l'ensemble des fonctions dirigeantes : une circulaire a été transmise aux SISP à ce sujet ;

- par le biais des contrats de gestion de niveau 2, mettre en place des indicateurs de gestion et des comparaisons entre SISP qui permettent la mise en exergue de bonnes pratiques : les indicateurs de gestion mentionnés dans les recommandations seront mis en œuvre dans le cadre du nouveau contrat de gestion de niveau 2 qui sera bientôt finalisé ;

- assurer aux locataires l'accès à un service de médiation externe en cas de problème rencontré avec une SISP et/ou la SLRB, nonobstant le rôle de première ligne des délégués sociaux : l'article 30 du nouveau contrat de gestion 2021-2025 prévoit que la SLRB, en collaboration avec la Région, analysera "l'opportunité de mettre en place un service de médiation externe".

Het jaarverslag van de OVM's met een lijst van alle maatschappijen die overeenkomsten met de OVM's hebben gesloten is klaar. In het jaarverslag komt er een hoofdstuk waarin beschreven wordt op welke wijze de BGHM toezicht uitoefent op de 16 Brusselse OVM's. Dat hoofdstuk werd toegevoegd aan het rapport dat op 17 december 2020 aan de raad van bestuur werd voorgesteld.

Er komen permanente opleidingen inzake overheidsopdrachten voor de werknemers, alsook een opleidingsplan. De BGHM organiseert regelmatig opleidingen over overheidsopdrachten. Het opleidingsplan moet nog door de federaties worden goedgekeurd en aan het beperkt overlegcomité worden voorgelegd.

De BGHM organiseert regelmatig opleidingen voor de OVM-bestuurders, maar ze kan die niet verplichten om daaraan deel te nemen.

Er zijn organogrammen opgesteld voor elke OVM, die verplicht een technisch directeur en een personeelsdirecteur omvatten. Ze zijn in de strategische plannen opgenomen.

In de beheersovereenkomst komt er in de toekomst een onderdeel over de bevoegdheidsdelegatie in de OVM's.

De directeur-zaakvoerder en alle leidinggevende personeelsleden worden minstens om de drie jaar geëvalueerd. Daarover werd een omzendbrief naar de OVM's gestuurd.

Er worden beheersindicatoren en benchmarks voor de OVM's bepaald om goede praktijken onder de aandacht te brengen. De beheersindicatoren zullen worden opgenomen in het nieuwe beheerscontract.

Huurders zullen toegang krijgen tot een externe bemiddelingsdienst. Artikel 30 van het nieuwe beheerscontract bepaalt dat de BGHM de opportuniteit van een externe bemiddelingsdienst zal analyseren.

2187 **M. Michaël Vossaert (DéFI).**- Malgré le nombre de questions posées, la longue et exhaustive réponse fournie par Mme la secrétaire d'État révèle l'ampleur des dysfonctionnements passés. En tant que Molenbeekois, je ne peux que regretter que ma commune ait été touchée par un tel scandale. Il est intéressant à présent d'analyser comment nous, pouvoirs publics, corrigeons le tir.

J'aimerais revenir sur le service de médiation pour les locataires. Nous soutenons cette idée parce que beaucoup de locataires de la SISP étaient perdus et ne savaient plus à qui s'adresser. Il faut aussi tout mettre en œuvre pour accélérer la gestion des arriérés et je sais que votre cabinet et la SLRB sont mobilisés en ce sens.

C'est bien de mettre l'accent sur la formation continue en matière de marchés publics - un élément fondamental mis en lumière lors des auditions -, sur la transparence et sur les rapports transmis aux communes. En tant qu'ancien conseiller communal à Molenbeek, j'aurais apprécié d'avoir plus souvent des informations sur le fonctionnement de ma SISP.

Je crois que le dossier avance dans le bon sens. Je referai le point prochainement, même si je pense que, pour améliorer la bonne gouvernance dans la gestion des logements publics, il faut agir plus globalement sur l'ensemble des SISP.

- *L'incident est clos.*

2191 **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

2191 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2191 **concernant "l'application du plan climat au sein des SISP".**

2193 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- À l'occasion de la formation du gouvernement, plusieurs bonnes intentions avaient été évoquées. Nous avons tous compris et retenu que la lutte contre le réchauffement climatique était une priorité dans les bâtiments publics et en particulier dans les logements sociaux qui sont à votre charge.

À la page 96 de la déclaration de politique générale, vous annonciez : "Le gouvernement entend mener une politique énergétique globale qui tend à améliorer la performance énergétique, tant sur le volet de la consommation que de la production. (...) Pour réduire le coût global du logement à Bruxelles et améliorer sa qualité, la rénovation durable des bâtiments est un enjeu majeur de la transition écologique".

Plusieurs commissaires ont déjà pointé du doigt le fait que certains locataires se retrouvent avec des charges de chauffage plus élevées que le coût du loyer.

De heer Michaël Vossaert (DéFI) (in het Frans).- *Alles moet in het werk worden gesteld om de huurachterstand zo snel mogelijk weg te werken. De schuldbemiddelingsdienst is een goed initiatief, want heel wat huurders wisten niet tot wie ze zich moesten wenden.*

Ik ben ook blij dat er werk wordt gemaakt van de permanente opleidingen inzake overheidsopdrachten, de transparantie en de rapporten voor de gemeenten. De zaken gaan de goede richting uit.

- *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 toepassing van het Klimaatplan binnen de OVM's".

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- *Toen de nieuwe regering aantrad, kondigde ze aan dat ze van de strijd tegen de klimaatopwarming een prioriteit wilde maken.*

Aan de hand van duurzame renovatie zou de energieprestatie van de sociale woningen worden opgekrikt. Sommige huurders betalen immers meer verwarmingskosten dan huur.

Alle partijen willen het probleem aanpakken. In Brussel is de luchtvervuiling immers voor 60% te wijten aan huisvesting.

Sommige openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) passen het Nationaal Energie- en Klimaatplan actief toe en laten in sneltempo werken uitvoeren.

Votre déclaration de l'époque nous avait tous rassurés. Tous les partis politiques, notamment le MR, souhaitent faire de cette problématique une priorité. Nous savons qu'à Bruxelles, 60 % de la pollution est liée au logement.

Nous apprenons par la presse que certaines sociétés immobilières de service public (SISP) sont très actives dans l'application du plan national énergie-climat (PNEC). Certains chantiers sont menés à une cadence impressionnante. Des projets foisonnent et se multiplient pour essayer d'atteindre les objectifs de ce plan.

²¹⁹⁵ D'autres SISP ont reçu des soutiens, sous la forme d'augmentation de capital, de leurs actionnaires majoritaires (les communes et les CPAS) pour la réalisation du plan climat et permettre aux locataires de vivre dans des conditions décentes, tout en diminuant les charges énergétiques de leur habitation.

Certaines SISP ont même fait appel à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour accéder aux emprunts de la Banque européenne d'investissement (BEI), alors que d'autres SISP thésaurisent et parviennent à réaliser des bénéfices, ce qui n'est pourtant pas la finalité d'un logement social.

Après deux ans de législature, Mme la secrétaire d'État, pourriez-vous nous faire un état des lieux de l'avancement global des travaux sur le plan climat à travers nos différentes SISP ? De quelle manière ces travaux sont-ils coordonnés avec les différents projets déjà en cours ? Certains projets en cours d'exécution subiront-ils des modifications ? Si oui, lesquels ? Enfin, qu'en est-il de l'articulation entre le plan climat et les plans quadriennaux en cours d'exécution ? Envisagez-vous une modification de la programmation de ces travaux afin de mettre à disposition des locataires sociaux un logement convenablement chauffé et à basse consommation ?

²¹⁹⁷ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Pour rappel, les priorités relatives à la performance énergétique des bâtiments sont déterminées au regard des objectifs imposés à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). La SLRB et les sociétés immobilières de service public (SISP) doivent également respecter les différentes réglementations environnementales en vigueur.

En effet, dans le nouveau contrat de gestion, il est indiqué qu'"afin de répondre au défi climatique et d'anticiper la raréfaction des énergies fossiles, la SLRB s'inscrit comme moteur de l'habitat durable. L'amélioration de la performance énergétique des logements et la durabilité constituent un objectif sociétal majeur qui s'inscrit dans tous ses plans de construction et de rénovation. La SLRB mobilisera également les locataires pour réaliser au sein d'écoquartiers des actions concrètes et citoyennes, permettant de créer un cadre de vie qualitatif basé sur la réduction de l'empreinte écologique et la réduction des charges locatives. L'ambition de la SLRB sera de réduire annuellement de 22.000 tonnes les émissions de gaz à effet de serre au cours de la période de ce contrat de gestion".

Een aantal OVM's ontvingen van de lokale besturen daartoe de nodige middelen. Andere klopten aan bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voor een lening van de Europese Investeringsbank, terwijl nog andere hun geld oppotten.

Hoever staan de verschillende OVM's met hun werkzaamheden op het vlak van duurzame renovatie? Werden sommige lopende werkzaamheden aan de klimaatdoelstellingen aangepast? Hoe worden de lopende vierjarenplannen op het klimaatplan afgestemd? Wordt de planning van de werkzaamheden aangepast?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De beleidsdoelstellingen inzake de energieprestatie van gebouwen zijn opgenomen in die van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), die net als de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) de milieuwetgeving moet naleven.*

Volgens de nieuwe beheersovereenkomst van de BGHM streeft de maatschappij naar duurzaam wonen, beoogt ze betere energieprestaties in haar bouw- en renovatieplannen en stimuleert ze haar huurders om hun ecologische voetafdruk te verminderen. Haar eerste doelstelling is om de kwaliteit en de energieprestatie van bestaande woningen te verbeteren. Voorts onderschrijft ze het plan voor lokale actie voor het gebruik van energie en installeert ze extra zonnepanelen.

Momenteel lopen er 77 werven, waarvan 61 een volledige renovatie betreffen. De BGHM voerde overigens in het verleden ook al duurzame renovaties uit.

Je souligne en outre que l'objectif premier du contrat de gestion de la SLRB consiste à améliorer la qualité et la performance énergétique des logements existants. Par ailleurs, la SLRB poursuit également des objectifs de performance énergétique en soutenant différents programmes tels que le "plan local d'action pour la gestion de l'énergie" (Plage) et la réalisation du programme photovoltaïque. La SLRB a déjà bien avancé dans la poursuite de cet objectif de performance énergétique.

Actuellement, sur les 77 chantiers de rénovation en cours - dont le montant total s'élève à 277 millions d'euros -, 61 projets portent, à concurrence de 250 millions, sur de la rénovation complète, de la rénovation d'enveloppe et des techniques spéciales au niveau du chauffage. Ces trois éléments étant directement liés à l'énergie, cela signifie que 90 % des chantiers en cours sont consacrés à l'amélioration de la performance énergétique.

En outre, la SLRB avait déjà anticipé la donnée énergétique en inscrivant, dans les programmes d'investissements antérieurs, des projets de rénovations complètes pour lesquels la consommation énergétique devait tendre vers les 60 kWh/m² par an, dans la mesure des possibilités techniques.

²¹⁹⁹ D'autre part, en matière d'objectifs stratégiques, cela se traduit par différents projets actuels et futurs tels que :

- la finalisation des projets de rénovation ayant une incidence sur les performances énergétiques, soit 13.228 unités existantes ;

- le financement et la réalisation des travaux de rénovation de composants non encore inclus dans un programme de rénovation lourde ou de démolition à échéance de dix ans, ce qui implique la rénovation de l'ensemble des toitures peu ou pas isolées antérieures à 1990, l'installation d'un chauffage central dans l'ensemble des logements, l'installation de double vitrage dans l'ensemble des logements non classés, ainsi que l'inscription dans un programme de rénovation de l'ensemble des logements existants ne disposant pas d'une salle d'eau séparée.

Aujourd'hui, la part énergétique dans le volet rénovation du parc de logements sociaux est considérable, et il en sera toujours tenu compte dans le futur programme budgétaire. À ce propos, je précise que le gouvernement vient d'approuver une enveloppe de 50 millions d'euros intitulée "rénovation sociale énergie", qui est une avance à côté des plans quadriennaux actuels et qui a pour objectif de préparer le nouveau financement global des projets à incidence sociale et énergétique de la SLRB pour 2021 et les années suivantes.

D'ailleurs, un appel à projets sera lancé cette année, et les travaux énergétiques permettant de diminuer les charges des locataires s'y retrouveront. En outre, ces rénovations se feront dans une logique de poursuite des objectifs énergétiques de la stratégie rénovation votée par le gouvernement en 2019.

Pour les projets qui sont déjà à l'étude, le budget du plan climat n'apportera pas de modification, mais permettra plutôt

De strategische doelstellingen van de BGHM zijn gericht op de voltooiing van renovatieprojecten met een impact op de energieprestatie (13.228 eenheden) en op de financiering en uitvoering van zware renovatiewerken in eenheden die nog niet in een renovatieprogramma zijn opgenomen.

Nu al wordt er bij de renovatie van sociale woningen grote aandacht aan energiebesparing besteed en dat zal ook in het toekomstige begrotingsprogramma zo blijven. De regering heeft een bedrag van 50 miljoen euro vrijgemaakt voor de duurzame renovatie van sociale woningen. Dit jaar nog komt er een projectoproep voor werkzaamheden die de energiefactuur van de huurders doen dalen.

De middelen van het klimaatplan zullen niet leiden tot een wijziging van de bestaande renovatieplannen, maar zullen in dat kader wel bijkomende, voorwaardelijke subsidieschijven mogelijk maken.

une amélioration par la technique de la levée de tranches conditionnelles de travaux.

Ainsi, la SISP Alliance bruxelloise coopérative (ABC) a reçu l'approbation pour la rénovation des balcons de cinq immeubles de 133 logements en première phase et le financement pour ces travaux. La levée d'une deuxième tranche qui pourrait être financée par le plan climat - et qui est déjà intégrée dans l'étude globale - permettra de commander l'isolation de l'ensemble des façades, ce qui représentera un gain énergétique de l'ordre de 37 %.

2201 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- J'ai découvert grâce à un tweet que vous étiez très heureuse d'avoir signé avec la SLRB le nouveau contrat de gestion 2021-2024. Ce document pourrait-il être transmis au parlement ?

2201 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le contrat de gestion est publié sur le site de la SLRB.

2201 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Je voudrais attirer votre attention sur le fait que l'avancement du plan n'est pas le même dans toutes les SISP, dont certaines sont plus proactives que d'autres. Il serait peut-être utile de bousculer les mauvais élèves en la matière.

- *L'incident est clos.*

2239 **QUESTION ORALE DE M. PEPIJN KENNIS**

2239 **à M. Sven Gatz, ministre du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des finances, du budget, de la fonction publique, de la promotion du multilinguisme et de l'image de Bruxelles,**

2239 **et à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2239 **concernant "l'harmonisation des primes à la rénovation et énergie".**

2241 **M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).**- *Si j'en crois la déclaration de politique générale et les primes proposées, vous êtes disposée à aider les Bruxellois à rénover leur logement.*

2243 *(poursuivant en français)*

Il est difficile de cheminer entre les différentes primes, subventions, etc. Les participants à l'assemblée citoyenne bruxelloise (ACB) proposent dès lors qu'un service public donné attribue toutes les primes nécessaires, voire réalise les travaux, à l'instar des agences immobilières sociales (AIS).

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) (in het Frans).- *Kunt u het nieuwe beheerscontract 2021-2024 van de BGHM aan het parlement bezorgen?*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Dat staat op de website van de BGHM.*

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) (in het Frans).- *De toepassing van het klimaatplan gaat niet in alle OVM's even goed vooruit. Ik hoop dat u de slechte leerlingen achter de veren zult zitten.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PEPIJN KENNIS
aan de heer Sven Gatz, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, de Promotie van Meertaligheid en van het Imago van Brussel,

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

betreffende "de harmonisatie van renovatie- en energieprijzen".

De heer Pepijn Kennis (Agora).- *De Brusselaars willen graag hun woningen renoveren, en u wilt ze daarbij helpen. Dat blijkt uit de algemene beleidsverklaring en uit de diverse premies, die hiervoor bestaan. Toch zien sommige Brusselaars door de bomen het bos niet meer.*

(verder in het Frans)

Daarom stelt de Brusselse burgerassemblee voor om een gewestelijke renovatiedienst op te richten die alle premies toekent, of zelfs de werken kan laten uitvoeren. In dat laatste geval zou als tegenprestatie aan de eigenaars kunnen worden gevraagd om de indicatieve huurprijzentabel na te leven.

L'ACB suggère en outre que les bailleurs qui feraient rénover leur bien par ce service régional de rénovation soient contraints, en contrepartie, de respecter la grille indicative des loyers.

2245

(poursuivant en néerlandais)

La série de mécanismes de financement et de primes régionales et communales qui existent ont pour noble objectif de favoriser la nécessaire rénovation des logements. Cependant, la complexité administrative fait que ces moyens ne parviennent souvent pas aux propriétaires qui en ont le plus besoin.

Dans le plan d'urgence logement (PUL), le gouvernement envisage de permettre aux propriétaires bailleurs d'accéder aux primes énergie et à la rénovation en échange du conventionnement de leurs loyers. Cela va dans le sens de la proposition de l'assemblée citoyenne bruxelloise (ACB). Où en est le projet de réglementation en la matière ?

Envisagez-vous d'harmoniser ou de fusionner les différentes primes ? Quelles administrations chargeriez-vous de les octroyer et d'y faciliter l'accès ?

Beaucoup de petits propriétaires ne sont pas à même de faire faire des rénovations. Que pensez-vous de l'idée qu'un service s'en charge ? Cela cadre-t-il dans votre stratégie de conventionnement ? Quels mécanismes de financement étudiez-vous ? Quelles conditions d'accès envisagez-vous ? Comment veillerez-vous à ce que ces aides parviennent aux propriétaires qui en ont le plus besoin ?

Sur quoi comptez-vous baser le conventionnement des loyers ? Si vous pensez à la grille indicative des loyers, comment éviter une augmentation des loyers indicatifs, basés sur les prix du marché ?

Qu'avez-vous déjà entrepris pour faciliter les procédures de demande des primes ?

(verder in het Nederlands)

Vandaag zijn er in Brussel onder meer de energiepremies, de premies voor de renovatie van het woonmilieu, de premies voor de verfraaiing van gevels, de premies klein erfgoed en de subsidies voor beschermde goederen. Daarnaast bestaan ook nog een hele reeks gemeentelijke premies en subsidies.

Voor de financiering van de werken kan dan weer een beroep gedaan worden op bijvoorbeeld de groene lening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en andere financieringsmechanismen.

Al deze premies dienen uiteraard een nobel doel, namelijk de broodnodige renovatie van de Brusselse woningen bevorderen. Door het bestaan van verschillende actoren, toegangsvoorwaarden en administratieve procedures, komen de middelen echter vaak niet bij de juiste mensen terecht. Er is zelfs sprake van een mattheuseffect, waarbij de premies terechtkomen bij de mensen die wél hun weg kunnen vinden in het institutioneel kluwen en niet bij de kleinste en meest behoeftige eigenaars.

In het Noodplan voor huisvesting maakt de regering ook gewag van het openstellen van de energie- en renovatiepremies voor de verhuurders middels een conventionering van hun huurprijs. Dat voorstel lijkt dezelfde richting uit te gaan als het voorstel van de Brusselse Burgerassemblee (BBA). Hoever staat u met het ontwerp van een wetgevend kader hiertoe?

Overweegt u de verschillende renovatiepremies en energiepremies te harmoniseren of samen te voegen? Welke actoren heeft u hierbij al betrokken? Aan welke administraties overweegt u de taken toe te delen om deze premies en eventuele leningen toe te kennen en de toegang ertoe te faciliteren?

Vele kleine eigenaars en mede-eigenaars beschikken niet over de financiële middelen of de nodige kennis om de renovaties te laten uitvoeren. Hoe wilt u dit aanpakken? Wat denkt u van het idee om een dienst op te richten die ook de werken kan laten uitvoeren? Past dit in uw conventioneringsstrategie?

Welke mechanismen onderzoekt u voor de financiering van deze dienst en de renovaties? Gaat het enkel om premies of ook om leningen? Welke toegangsvoorwaarden overweegt u voor deze premies of eventuele leningen? Hoe zorgt u ervoor dat deze wel degelijk terechtkomen bij de eigenaars die er het meeste nood aan hebben?

Aangezien dit alles gekoppeld is aan het beperken van de huurprijzen, hoe bent u van plan deze conventionering van de huurprijs te bepalen? Als deze gebaseerd is op het indicatief huurrooster, hoe voorkomt u dan een gestage stijging van de

2249 *(poursuivant en français)*

J'espère que ma question vous permettra de faire le point sur les primes énergie et de rénovation ainsi que sur l'accès à celles-ci pour les bailleurs qui respecteraient, en contrepartie, la grille indicative des loyers.

2251 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** *(en néerlandais)*. - *La déclaration de politique régionale annonce une simplification des mécanismes de primes régionales, vers un dispositif intégré rapprochant pleinement les primes énergie et primes à la rénovation pour le public cible commun des propriétaires occupants. Pour les bailleurs, l'accès aux primes serait cohérent avec la politique de conventionnement locative régionale.*

2253 *(poursuivant en français)*

La déclaration de politique régionale prévoit également que le dispositif intégré unifiera les conditions d'accès, les procédures et les outils afin d'aboutir à une image commune, un formulaire unique de demande et une plate-forme unique permettant l'échange de documents avec l'administration.

En février 2020, une note d'instruction signée par M. Vervoort, M. Maron et moi-même a été envoyée à urban.brussels, à Bruxelles Environnement et au Fonds du logement afin de leur donner les lignes directrices de la réforme et de la simplification administrative voulue pour les citoyens.

Des groupes de travail réunissant urban.brussels, Bruxelles Environnement et le Fonds du logement ont été mis en place afin de traiter toutes les questions juridiques, opérationnelles et financières que soulèvent le rapprochement des différents systèmes de primes et la réforme des prêts verts.

2255 *(poursuivant en néerlandais)*

Ce travail technique devrait aboutir à la fin de l'année.

La réforme vise surtout à permettre au citoyen d'accéder plus facilement aux primes, à l'accompagnement et au financement nécessaires à la réalisation de son projet.

indicative huurprijzen? Die worden immers telkens herzien op basis van de marktprijzen.

Welke stappen heeft uw regering al gezet om de procedures waarmee eigenaars premies kunnen aanvragen te vergemakkelijken? Vandaag zijn die omslachtig en onduidelijk.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris. - De gewestelijke beleidsverklaring 2019-2024 bepaalt dat de bestaande mechanismen voor de gewestpremies vereenvoudigd zullen worden en zullen evolueren naar een geïntegreerde bonusregeling voor renovatie, waarbij energie- en renovatiepremies voor de gemeenschappelijke doelgroep van huiseigenaars-bewoners volledig op elkaar worden afgestemd.

Wat de eigenaars-verhuurders betreft, bepaalt de gewestelijke beleidsverklaring dat de toegang tot de premies voor hen zal worden geregeld in samenhang met het gewestelijke huurcontractbeleid.

(verder in het Frans)

Via dit systeem zullen de toegangsvoorwaarden, procedures en instrumenten een eenvormig karakter krijgen, wat zal leiden tot één enkel formulier voor de aanvraag van premies en één enkel platform voor de uitwisseling van documenten met de administratie.

In februari 2020 is een nota naar urban.brussels, Leefmilieu Brussel en het Woningfonds gestuurd om die instanties te informeren over de krachtlijnen van de hervorming. Er werden werkgroepen opgericht om alle juridische, operationele en financiële aspecten uit te klaren

(verder in het Nederlands)

Die technische werkzaamheden zouden eind dit jaar afgerond moeten zijn.

Het belangrijkste doel van deze hervorming is om het leven te vereenvoudigen van de burger die renovaties wil uitvoeren. Hij moet gemakkelijker de premies, de steun en de financiering kunnen vinden en krijgen die nodig zijn voor zijn project.

En ce qui concerne le conventionnement, j'ai commandé une étude sur le profil des bailleurs.

2257 *(poursuivant en français)*

Cette étude aura notamment pour vocation d'identifier les difficultés rencontrées par ces bailleurs sur la base d'une série de données : profil sociologique, expérience, litiges, rendement, relation avec le marché locatif, nombre de logements, modes et coûts d'acquisition, freins, opportunités rencontrées... Ces tendances et profils permettront d'isoler les facteurs les plus susceptibles de susciter l'adhésion des bailleurs à des réductions de loyer. L'objectif est de les aider à se conventionner en leur octroyant divers avantages, tels que des primes, mais de nombreux arbitrages doivent encore avoir lieu et il serait prématuré de se prononcer sur les contreparties qui seront offertes.

2257 **M. Pepijn Kennis (Agora).**- Le conventionnement et la simplification des procédures peuvent être des stratégies pour des logements qualitatifs et abordables. Nous nous réjouissons de prendre connaissance des résultats de ce travail de réflexion.

2261 *(poursuivant en néerlandais)*

Nous attendons cette harmonisation avec impatience.

- L'incident est clos.

2265 **QUESTION ORALE DE M. PEPIJN KENNIS**

2265 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2265 **concernant "les baux de rénovation dans le Code bruxellois du logement".**

2267 **M. Pepijn Kennis (Agora)** *(en néerlandais).*- *L'article 222 de l'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation définit le bail de rénovation comme un bail d'habitation dans lequel le locataire s'engage à exécuter des travaux d'amélioration ou de rénovation ne lui incombant pas en principe, en contrepartie d'avantages consentis par le bailleur pendant tout ou partie de la durée du bail.*

Wat de conventionering betreft, heb ik het bestuur gevraagd een studie voor te bereiden om meer zicht te krijgen op het profiel van de verhuurders van woningen in Brussel, zoals ik tijdens de vorige commissievergadering heb gezegd als antwoord op de vraag van mevrouw Maison.

(verder in het Frans)

Voorts moet de studie ons meer informatie geven over de problemen waarmee verhuurders worden geconfronteerd en de impulsen die hen ertoe kunnen aanzetten om de huurprijs te verlagen. Het is dus nog te vroeg om te zeggen welke tegenprestatie er voor een conventionering zal worden aangeboden.

De heer Pepijn Kennis (Agora) *(in het Frans).*- *We kijken uit naar de resultaten van die reflectie.*

(verder in het Nederlands)

We kijken uit naar de harmonisering, want vandaag is het soms heel moeilijk om te weten waar je als burger recht op hebt of waar je gebruik van kunt maken. We zullen deze zaak zeker mee volgen.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PEPIJN KENNIS
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende "de renovatiehuurovereenkomsten in de Brusselse Huisvestingscode"

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Sinds de inwerkingtreding van de ordonnantie inzake de regionalisering van de woninghuurovereenkomst van 2018 is het mogelijk om een renovatiehuurovereenkomst af te sluiten in Brussel. Dat was eigenlijk al mogelijk sinds 1991. Ook in Vlaanderen en in Wallonië maakt men gebruik van dit systeem.

Die ordonnantie definieert zo'n renovatiehuurovereenkomst als een woninghuurovereenkomst gesloten volgens de in artikel 222 voorziene voorwaarden waarmee de huurder zich ertoe verbindt werkzaamheden van verbetering of renovatie te verrichten, waarvoor zijn verantwoordelijkheid in principe niet eindigt, in

2269 *(poursuivant en français)*

L'assemblée citoyenne bruxelloise (ACB) a mené une réflexion sur la rénovation, bien nécessaire, des biens mis en location dans notre Région. Elle a également porté une attention particulière à la situation des personnes en situation de précarité.

Dans ce cadre, elle a suggéré de donner des opportunités de rénovations professionnalisantes aux locataires et aux bailleurs. De quoi s'agit-il ? Contre une diminution de son loyer par exemple, un locataire pourrait apporter des améliorations dans le logement dans lequel il vit. Tant le locataire que le propriétaire du bien seraient gagnants : le logement serait de meilleure qualité, tout en augmentant l'intégration professionnelle de l'un des deux. Cette proposition pourrait être ajoutée dans le cadre de ces contrats de rénovation.

2271 *(poursuivant en néerlandais)*

Combien de baux de rénovation ont-ils été conclus depuis la régionalisation ? Quels avantages sont-ils concrètement octroyés ? Pour quelle durée, en général ?

Le système a-t-il fait l'objet d'une évaluation ? Avez-vous connaissance d'obstacles à son bon fonctionnement ?

Dans quelle mesure les travaux réalisés dans le cadre d'un bail de rénovation font-ils l'objet d'un accompagnement ? Avez-vous connaissance de cas où le locataire en a bénéficié, par exemple dans le cadre d'une formation ?

Pour quelles raisons le bail de rénovation a-t-il été instauré ? Les objectifs poursuivis ont-ils été atteints ?

2273 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** *(en néerlandais)*. - *Aucun bail de rénovation n'a été communiqué à la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL). Nous ne disposons pas non plus d'informations sur les avantages accordés par les propriétaires. Le Code bruxellois du logement prévoit qu'il s'engage en contrepartie, pendant une période déterminée, à renoncer à mettre fin au bail ou augmenter le loyer, ou à concéder une remise de loyer. La mise en œuvre de cette disposition relève cependant des dispositions contractuelles.*

ruil voor de voordelen toegestaan door de verhuurder gedurende de hele of een deel van de duur van de huurovereenkomst.

(verder in het Frans)

De burgerassemblee heeft veel aandacht besteed aan kwetsbare personen. Zij stelt in dat verband voor om professionele renovatiebegeleiding aan te bieden aan eigenaars of huurders. Dat levert een win-winsituatie op, want de kwaliteit van de woning wordt verbeterd en de huurder of eigenaar leert vaardigheden aan die hij professioneel kan gebruiken. Die mogelijkheid zou mogelijk kunnen worden in het kader van de renovatiehuurovereenkomsten.

(verder in het Nederlands)

Hoeveel renovatiehuurovereenkomsten zijn er sinds de regionalisering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gesloten? Beschikt u over cijfers voor de andere gewesten?

Welke voordelen waarvan sprake is in de ordonnantie, worden in de praktijk toegekend? Op welke termijn gebeurt dat doorgaans?

Werd het systeem geëvalueerd? Zo ja, wat waren de resultaten? Zo niet, is er een evaluatie gepland?

Hebt u weet van obstakels die de goede werking van het systeem beletten?

In welke mate worden de werken begeleid als ze worden uitgevoerd in het kader van een renovatiehuurovereenkomst? Hebt u weet van renovatiehuurovereenkomsten waarbij de huurder begeleiding krijgt bij de renovatiewerken, bijvoorbeeld in het kader van een opleiding?

Wat waren destijds de redenen en doelstellingen om de renovatiehuurovereenkomst in te voeren of over te nemen uit het bestaande kader? Worden die doelstellingen bereikt? Voor zover ik weet, worden de renovatiehuurovereenkomsten weinig gebruikt.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris. - We weten niet hoeveel renovatiehuurovereenkomsten er tussen huurders en verhuurders bestaan in Brussel of in de andere gewesten. Er zijn geen Brusselse renovatiehuurovereenkomsten aan de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) meegedeeld met toepassing van artikel 222, §4 van de Brusselse Huisvestingscode. We beschikken ook niet over informatie betreffende de voordelen die verhuurders aan huurders toekennen. Artikel 222, §5 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt evenwel: "Als tegenprestatie voor de werken verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode na de

Une évaluation de l'ordonnance est en cours. Le rapport est attendu pour fin juin 2021, mais jusqu'à présent, nous n'avons pas été informés d'obstacles au bon fonctionnement du système.

À notre connaissance, il n'existe pas de formations destinées à des locataires qui souhaitent réaliser des rénovations dans ce cadre. Ils sont censés disposer des compétences et de l'expérience nécessaires, mais peuvent toujours demander des conseils et un accompagnement auprès de homegrade.brussels.

²²⁷⁵ *Les baux de rénovation visent essentiellement à faire se rencontrer des intérêts privés. La satisfaction de ces objectifs dépend d'une situation à l'autre.*

²²⁷⁵ **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *En l'absence de chiffres, nous ignorons si la mesure est utilisée. L'assemblée citoyenne bruxelloise (ACB) estime pourtant qu'elle pourrait encourager les locataires à rénover leur habitation. Elle pourrait aussi leur permettre de se former, si une formation y était associée.*

J'espère que vous transmettez l'évaluation aux membres de notre commission.

- L'incident est clos.

verrichting van de werken, een periode die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht een einde te maken aan de huurovereenkomst of van het recht de herziening van de huurprijs te vragen, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen of kwijt te schelden." De uitvoering van die bepaling valt dus onder de contractuele bepalingen.

Wat de evaluatie van het systeem van renovatiehuurovereenkomsten betreft, is er een consultancyopdracht gegeven om de ordonnantie betreffende de regionalisering van de woonhuurovereenkomst te evalueren in het licht van de verarming van de gezinnen. Het eindverslag wordt verwacht tegen eind juni 2021. In elk geval zijn er ons tot op heden geen obstakels bekend die de goede werking van het systeem verhinderen. Niemand op het terrein heeft zich daarover tot ons gewend.

Voor zover wij weten, bestaan er geen opleidingen voor huurders die de renovatiehuurovereenkomst willen toepassen. Het is zeker zo dat werkzaamheden die in het kader van een renovatiehuurovereenkomst worden uitgevoerd, volgens de regels van de kunst moeten gebeuren.

Indien de huurder de werken zelf wenst uit te voeren, moet hij over de nodige theoretische en praktische vaardigheden en liefst ook ervaring beschikken. Uiteraard kunnen huurders met een renovatiehuurovereenkomst altijd een beroep doen op homegrade.brussels. Die dienst heeft als taak advies en begeleiding te verschaffen aan mensen die hun huis willen renoveren, en biedt ook documentatie, workshops en tegenwoordig ook webinars aan.

Tot slot is het belangrijkste doel van de renovatiehuurovereenkomst aan privébelangen tegemoet te komen. Voor de verhuurder gaat het erom een praktische, goedkopere en snellere oplossing te vinden om de renovatiewerken uit te voeren. De huurder van zijn kant kan van voordelen genieten zoals een vermindering van de huurprijs of een afstandsverklaring van de verhuurder om de huurovereenkomst voor een bepaalde periode op te schorten. Of deze doelstellingen worden bereikt, is afhankelijk van de situatie.

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Het verbaast me niet dat er geen cijfers zijn, maar dit is wel een gemiste kans. Daardoor weten we dus niet of de maatregel gebruikt wordt. In theorie is het dus mogelijk dat er nog geen enkele renovatiehuurovereenkomst is gesloten. De Brusselse Burgerassemblee (BBA) is echter van mening dat dit een interessante hefboom zou kunnen zijn om de mensen ertoe aan te zetten de woning die ze betrekken, te renoveren. Op die manier behalen ze immers een driedubbel voordeel. Misschien blijkt dit uit de evaluatie, die naar ik hoop breed genoeg is opgevat. De maatregel laat niet alleen toe om de woningen te laten renoveren, maar ook mensen op te leiden, als er een opleiding aan gekoppeld wordt, en er op korte termijn voor te zorgen dat mensen over betere huisvesting kunnen beschikken.

2287 **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

2287 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2287 **concernant "la fusion des listes d'attente de locataires des AIS et des SISP".**

2289 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Vous avez fait preuve de beaucoup de créativité et de volonté pour aborder différemment la problématique de la gestion des logements en Région bruxelloise.

Récemment, dans le cadre du plan d'urgence logement (PUL), vous avez fait part de vos craintes quant à l'extension des agences immobilières sociales (AIS). Depuis 2008, le nombre de logements gérés par les AIS est passé de 2.000 à pratiquement 7.000 aujourd'hui.

Vous avez rassuré le secteur et notre assemblée, tous partis confondus, en affirmant qu'il n'y aurait pas de moratoire proprement dit sur le nombre de logements pris en charge par les AIS. Cette perspective confirme votre intention de socialiser les logements publics et les logements privés et, surtout, de trouver une solution pour 15.000 ménages d'ici la fin de votre mandat dans trois ans.

Comme je l'ai fait avec vos prédécesseurs et bien que le MR soit partisan des AIS, je souhaite vous interroger sur la limite de viabilité de ce système à prendre en gestion les logements des petits propriétaires, afin de leur garantir des revenus.

Comme l'a rappelé Mme Maison et contrairement à ce que prétend le PTB, il n'y a pas que des gros propriétaires. Il y a aussi quantité de bons pères de famille qui ont investi des petites sommes et qu'il faut protéger, sans perturber le marché du logement.

2291 Disposez-vous d'une étude ou d'une projection vous donnant le nombre maximal de logements qui pourraient être pris en charge par les AIS de manière à ce que le système reste viable et contrôlable par le pouvoir public ?

Cette question me préoccupe. En effet, même si nous avons généralement les moyens de savoir, à travers les différentes institutions et le décompte de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), le nombre de personnes qui sont en attente d'un logement social auprès des sociétés immobilières de service public (SISP), il est actuellement très

Tot slot hoop ik dat u de evaluatie ook aan de commissieleden overmaakt.

- *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 fusie van de wachtlijsten van de SVK's en de OVM's".

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (*in het Frans*).- *Naar aanleiding van het Noodplan voor huisvesting zei u zich zorgen te maken over het feit dat het aantal woningen dat door sociale verhuurkantoren (SVK's) wordt beheerd is toegenomen van 2.000 in 2008 tot bijna 7.000 nu.*

Toch komt er geen beperking op het aantal woningen onder SVK-management. Daarmee bevestigt u uw intentie om openbare en private woningen een sociale invulling te geven en om tegen het einde van uw ambtstermijn voor 15.000 gezinnen een oplossing te vinden.

Zoals mevrouw Maison al zei, en in tegenstelling tot wat de PTB beweert, zijn niet alle eigenaars steenrijk. Er zijn ook een heleboel goede huisvaders die hun bescheiden spaargeld in vastgoed hebben geïnvesteerd en die we moeten beschermen zonder de markt te verstoren.

Weet u hoeveel woningen SVK's in het totaal kunnen beheren zonder dat de werkbaarheid in het gedrang komt? We weten hoeveel mensen er bij openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) op een wachtlijst staan, maar het is veel moeilijker om dezelfde informatie over de 24 gesubsidieerde SVK's op de kop te tikken.

Tijdens de gemeenteraad liet burgemeester Close verstaan dat er op de wachtlijst van de grondregie van de stad Brussel 10.000 mensen staan.

difficile de disposer d'une vue globale des listes d'attente des 24 AIS subsidiées.

Comme nous avons pu tous deux l'entendre au conseil communal de la Ville de Bruxelles, M. Close a expliqué que la régie foncière de la Ville de Bruxelles, qui est sous la responsabilité de M. Ouriaghli, compte 10.000 personnes en attente d'un logement.

Pourriez-vous nous donner les éléments qui nous permettraient de juger de l'importance ou de la gravité de la situation et de savoir combien de personnes ont introduit une demande pour bénéficier d'un logement subsidié par le pouvoir public ?

Vous avez apparemment envisagé de fusionner les listes d'attente des SISP et des AIS afin de créer un registre unique et ainsi d'augmenter les chances des demandeurs d'un logement public ou semi-public, qui se trouvent dans les mêmes conditions, d'obtenir une réponse favorable à leur demande. Où en êtes-vous dans l'élaboration de ce projet ? Les différentes étapes, projections et échéances sont assez clairement indiquées dans votre PUL. Toutefois, certains points me semblent encore confus, notamment la question de savoir si vous comptez fusionner les listes des SISP et des AIS ou uniquement celles des AIS.

²²⁹³ **M. Petya Obolensky (PTB).**- Ni mon groupe, ni moi-même n'estimons que les gros propriétaires pullulent ; nous pensons, à l'inverse, que l'écrasante majorité des propriétaires sont de petits propriétaires qui éprouvent des difficultés. C'est pourquoi le PTB souhaite obtenir une image claire de la situation, afin d'identifier le sommet de la pyramide.

²²⁹³ **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Mme De Smedt affirme souvent autre chose.

²²⁹⁷ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Nous ne disposons pas d'une étude qui permettrait de fixer un montant maximal de logements à la prise en gestion des agences immobilières sociales (AIS).

En effet, ce plafond dépend de nombreuses variables, et ces variables dépendent elles-mêmes de différents acteurs. Il s'agit des moyens budgétaires affectés à cette politique mais également du degré de professionnalisation du secteur et de la capacité de contrôle de l'administration sur le plan des ressources humaines mais aussi des moyens informatiques. Il n'est donc pas possible d'apporter une réponse purement quantitative à votre question.

Par ailleurs, nous sommes également très attentifs à ce que le secteur des AIS ne devienne pas une simple porte d'entrée pour l'investissement locatif tous azimuts de différents acteurs privés. L'impératif de mise à disposition de logements à prix abordables ne peut justifier le soutien permanent du secteur privé qui cherche à rentabiliser le secteur social.

En ce qui concerne le nombre de personnes inscrites sur les listes d'attente d'un logement social, ces listes sont gérées par les AIS. L'administration ne dispose pas de ces informations.

Hoeveel mensen hebben een aanvraag voor een gesubsidieerde woning ingediend?

U wil blijkbaar de wachtlijsten van de OVM's en de SVK's samenvoegen, waardoor de kans op een openbare of semiopenbare woning zou toenemen. Dit is me niet helemaal duidelijk? Hoever staat u daar trouwens mee?

De heer Petya Obolensky (PTB) *(in het Frans).*- *Wij geloven niet dat er een overvloed aan grootverhuurders is. We denken integendeel dat de overgrote meerderheid van de verhuurders bescheiden eigenaars zijn die het vaak moeilijk hebben. Daarom wil de PTB een duidelijk beeld van de situatie en de top van de piramide.*

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) *(in het Frans).*- *Mevrouw De Smedt zegt vaak wat anders.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Er is geen onderzoek aan de hand waarvan we kunnen bepalen hoeveel woningen de SVK's maximaal aankunnen. Dat hangt immers af van een heleboel factoren, zoals de beschikbare middelen, de mate van professionalisering van de sector en de controlecapaciteit van de administratie.*

We willen voorkomen dat SVK's een achterpoortje worden voor allerlei privé-investeerders die munt uit de sociale sector willen slaan.

SVK's houden zelf wachtlijsten bij. In tegenstelling tot OVM's zijn ze niet openbaar. Maar de overheid gaat wel degelijk na of hun toekenningsregels beantwoorden aan de Brusselse Huisvestingscode en het regeringsbesluit uit 2017 over huurwoningen van OVM's en SVK's.

Het is de bedoeling dat toewijzingen van woningen volkomen transparant en objectief gebeuren. Daarom houdt elk SVK een lijst bij met de aanvragen in chronologische volgorde en een anonieme lijst met eigenaars die een goed willen verhuren.

Je vous rappelle que les AIS restent des acteurs associatifs indépendants et non des entités publiques comme le sont les sociétés immobilières de service public (SISP). Toutefois, le service public a procédé à une vérification de la légalité de leurs règlements d'attribution par rapport aux exigences du Code bruxellois du logement et de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 21 décembre 2017 relatives aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les AIS.

Un règlement d'attribution conforme à la législation en vigueur est en effet la base pour que les attributions des logements se fassent en toute transparence et objectivité.

À cet effet, chaque AIS tient un registre reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée de toute personne qui sollicite l'octroi en location d'un logement lui appartenant. La gestion de ce registre revient à l'AIS et n'est accessible pour consultation que par certaines personnes.

Le règlement d'attribution détermine les critères et la procédure d'attribution des logements à mettre en location. Le critère premier des décisions d'attribution des logements est l'ordre chronologique des demandes qui sont en adéquation avec le logement disponible. D'autres critères peuvent être inscrits dans le règlement pour pondérer l'ordre chronologique, pour autant que ceux-ci soient objectifs, mesurables et connus. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le règlement et le critère chronologique intervient en outre pour départager les ménages candidats ayant obtenu le même nombre de points.

²²⁹⁹ La procédure d'attribution est gérée par l'AIS.

Un recours en réformation est ouvert auprès du fonctionnaire délégué (FD) à tout candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution.

Un audit des AIS est prévu en 2021. La gestion des inscriptions et des attributions en formera l'un des points d'attention. L'administration est en train d'élaborer le cahier des charges, sous la direction de mon cabinet. L'objectif est que la mission soit terminée à la fin de l'année.

Chaque AIS fonctionne de manière indépendante, selon ses propres procédures d'inscription et d'attribution des logements. Il n'existe pas de procédure centralisée, de formulaire d'inscription commun, ni de liste d'attente commune à toutes les AIS. Si l'action 11 du plan d'urgence logement (PUL) prévoit, pour 2023, la mise en place d'un outil régional centralisé des différentes listes d'attente, cela ne signifie pas pour autant le regroupement des listes AIS et de la liste d'attente pour les logements sociaux. La réforme prévue pour l'octroi des logements sociaux se concentre sur un aménagement, voire une révision des critères d'attribution et non sur une fusion pure et simple des listes d'attente.

Het eerste toekenningscriterium is de chronologische volgorde van de aanvraag. Er kunnen nog andere criteria worden toegevoegd, op voorwaarde dat ze objectief en meetbaar zijn en in het reglement worden beschreven.

Het SVK staat zelf in voor de toewijzingsprocedure.

Bij de gemachtigd ambtenaar kan elke kandidaat die zich tekortgedaan voelt, een beroep tot vernietiging instellen.

In 2021 komt er een audit van de SVK's, waarvoor mijn diensten nu het bestek uitschrijven. Daarin wordt ook aandacht besteed aan de omgang met aanvragen en toekenningen.

Elk SVK werkt autonoom, met eigen inschrijvings- en toekenningsprocedures. Hoewel actie 11 van het Noodplan voor huisvesting op een centrale gewestelijke wachtlijst aanstuurt, betekent dat nog niet dat de lijsten van de SVK's en de wachtlijst voor een sociale woning worden samengevoegd.

2301 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Je vous remercie, Mme la secrétaire d'État, pour la précision de votre réponse. Je ne comprenais pas bien vos explications relatives à l'action 4 à l'horizon 2023. Vous avez lancé un audit au sein des AIS et il me paraît nécessaire de pouvoir disposer d'un état des lieux plus ou moins précis en la matière. Vous avez raison de dire que chaque AIS a sa façon de gérer les choses, ce qui me permettra de faire la transition avec ma question suivante.

Nous avons 31 SISP, mais disposons aujourd'hui de 24 AIS. Certaines sont gérées de manière très professionnelle compte tenu de leur taille, d'autres le sont "en bon père de famille". Je ne stigmatise pas une manière de faire en particulier, au contraire. Cela étant, la pression liée à la demande et au problème du logement en Région bruxelloise est telle que nous pourrions peut-être un jour franchir le cap des 15.000 ménages à loger.

Il me semble donc que votre cabinet devrait, en collaboration avec cet organe de centralisation que vous envisagez dans le cadre de l'action 11, uniformiser le mécanisme de gestion des AIS ou, à tout le moins, harmoniser les règles afin qu'elles ne soient pas interprétées différemment d'une AIS à une autre, d'autant que d'autres règles sont déjà en vigueur au sein des SISP.

- *L'incident est clos.*

2305 **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

2305 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2305 **concernant "la situation financière des SISP fusionnées".**

2307 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Il va de soi que les 33 sociétés immobilières de service public (SISP) étaient gérées, avant leur fusion, par différentes directions avec des variantes diverses, voire même avec des priorités différentes en matière de trésorerie. Depuis le temps que nous évoquons la situation des SISP dans cette commission, nous avons découvert que certaines d'entre elles, outre l'affaire du Logement molenbeekois, avaient des trésoreries qui étaient inquiétantes. Certaines sociétés rencontrent ainsi des difficultés à assumer les frais de maintenance quotidiens, ce qui a des répercussions sur la qualité des logements mis à disposition des locataires, qui sont déjà fragilisés.

Aujourd'hui, nous entendons que certaines SISP sont fortement endettées, en raison de la mise en place du plan climat ou à cause de leur grande implication dans le processus de production et de rénovation des logements. Par conséquent, certaines de ces SISP se retrouvent avec des trésoreries serrées, alors que d'autres constituent des réserves conséquentes alors que ces réserves devraient, à mon sens, servir à promouvoir la construction de logements et surtout l'implémentation de ce plan climat.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) (in het Frans).- *Er komt een audit van de SVK's. Een stand van zaken lijkt me ook absoluut nodig.*

Vroeger waren er 31 SVK's, nu zijn het er nog 24. Sommige worden erg professioneel gemanaged, andere als goede huisvader. De toenemende vraag kan er echter toe leiden dat we vroeg of laat meer dan 15.000 gezinnen moeten huisvesten.

Uw kabinet zou het management van de SVK's moeten uniformeren of ten minste de regels gelijktrekken.

- *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 financiële situatie van de gefusioneerde OVM's".

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH) (in het Frans).- *De 33 openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) werden voor hun fusie elk op een andere manier beheerd, de ene al beter dan de andere.*

Vandaag hebben sommige gefusioneerde OVM's grote schulden omdat ze het klimaatplan toepassen of renovatie- of bouwprojecten uitvoeren. Andere OVM's leggen grote reserves aan, terwijl die mijns inziens zouden moeten dienen om woningen te creëren en het klimaatplan toe te passen.

Welke OVM's hebben een overschot aan middelen? Over welke bedragen gaat het precies?

Quelles sont les SISP concernées par ces bonus aujourd'hui ?
Qu'envisagez-vous de faire avec ces bonus, compte tenu des résultats qui sont dégagés par certaines SISP ?

2309 Quels sont les montants des réserves financières de certaines sociétés ? Il me semble indécent de permettre à une société à vocation publique de constituer de telles réserves sur la base de subsides ou de loyers payés par des personnes n'ayant pas une situation financière convenable. Existe-t-il une directive provenant de votre cabinet ou de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) indiquant la manière dont ces excédents financiers doivent être gérés ? Cela serait utile pour certaines sociétés qui ne s'impliquent pas, à mon avis, suffisamment dans la rénovation ou l'extension de leur parc immobilier.

Pouvez-vous nous en dire davantage à ce sujet ? Ne serait-il pas nécessaire de les garder à l'œil pour être sûrs que les seize SISP fusionnées, qui avaient chacune des méthodes et des pratiques différentes, arrivent aux mêmes objectifs ? Toutes les SISP doivent faire des efforts proportionnés afin qu'on ne se retrouve pas avec, d'un côté, des sociétés modèles et, de l'autre, des sociétés qui ne se préoccupent pas de ces priorités.

2311 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- L'article 46 du contrat de gestion de niveau 2 2017-2022 actuellement en vigueur prévoit le respect de certaines obligations financières vis-à-vis de la SLRB, notamment "alimenter son compte courant par le versement mensuel du produit des loyers et de tous ses avoirs en trésorerie, y compris le montant de la cotisation de solidarité, déduction faite des investissements agréés par la SLRB, financés ou préfinancés par la SISP et de l'équivalent du quart des frais de fonctionnement de la SISP de l'année précédente".

Sur la base des données de l'exercice 2019, neuf sociétés présentent des avoirs positifs. Ces avoirs sont composés des avoirs disponibles sur le compte courant détenu auprès de la SLRB, en ce compris l'allocation régionale de solidarité (ARS) versée annuellement, ainsi que des avoirs disponibles sur des comptes bancaires externes.

Le tableau, que je transmettrai au secrétariat de la commission, présente la situation de chaque SISP. Comme le prévoit une circulaire édictée par la SLRB, les SISP utilisent ces montants, et plus spécifiquement l'ARS, pour trois objectifs principaux que sont le remboursement de l'annuité, l'entretien et les réparations effectués dans le parc locatif, et l'accompagnement social.

Il n'existe aucune directive de la SLRB quant au mode de gestion des excédents financiers par certaines sociétés. En effet, toutes les SISP s'impliquent activement dans les rénovations et l'extension du parc, conformément à leur objet social, qui est défini par l'article 54 du Code bruxellois du logement, à savoir la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales.

Dans tous les cas, qu'il s'agisse des montants engagés ces dernières années, du suivi des calendriers initiaux par la direction

Heeft uw kabinet of de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) instructies gegeven over het beheer van dergelijke overschotten aan middelen? Dat zou nuttig zijn voor OVM's die onvoldoende in de renovatie of uitbreiding van hun woningpark investeren.

Halen de 16 gefusioneerde OVM's allemaal dezelfde doelstellingen? Het is niet de bedoeling dat er model-OVM's zijn, maar daarnaast ook OVM's die zich niets van de klimaatdoelstellingen aantrekken.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Overeenkomstig het beheerscontract 2017-2022 moeten de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) bepaalde financiële verplichtingen ten aanzien van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) nakomen, zoals het spijzen van de rekening-courant via de maandelijkse storting van de huuropbrengsten en alle thesauriegelden, inclusief de solidariteitsbijdrage, na aftrek van de door de BGHM erkende investeringen die door de OVM (voor)gefinancierd zijn en van het equivalent van een vierde van de werkingskosten van de OVM van het voorgaande jaar.*

Op basis van de gegevens voor 2019 vertonen de rekeningen van negen OVM's een positief saldo. Overeenkomstig een omzendbrief van de BGHM gebruiken de OVM's hun middelen, en meer bepaald de solidariteitsbijdrage, voor drie doeleinden: de terugbetaling van de annuïteit, het onderhoud en de herstelling van de woningen en de sociale begeleiding van de huurders. De BGHM heeft geen richtlijn uitgevaardigd over het beheer van financiële overschotten. Alle OVM's investeren fors in de renovatie en de uitbreiding van hun woningpark in het kader van hun maatschappelijk doel, namelijk sociale woningen bouwen en ter beschikking stellen. De OVM's moeten bovendien de financiële en andere regels van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen naleven.

- Het incident is gesloten.

patrimoine de la SLRB ou des nouveaux projets de constructions, les sociétés sont très actives dans les deux missions qui leur sont confiées.

Je tiens également à rappeler que, en plus d'être cadrées par le Code bruxellois du logement, les SISP sont régies par le Code des sociétés et des associations et doivent donc toujours en respecter les règles, notamment financières.

- *L'incident est clos.*

2315 **QUESTION ORALE DE MME ZOÉ GENOT**

2315 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2315 **concernant "la présence nécessaire de l'opposition dans les instances des AIS".**

2317 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- L'opposition a un rôle important à jouer comme contrepoids de la majorité, pour contrôler les actes et faits et pour représenter l'ensemble des citoyennes et citoyens. Dès sa création, le gouvernement a souhaité avancer sur le plan éthique dans cette matière. Ainsi, la déclaration de politique régionale (DPR) indique que "le gouvernement assurera une représentation minimale de l'opposition dans les conseils d'administration des organismes publics qui dépendent de la Région".

En matière de logement, il est clair que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) est principalement visée par cette nouvelle avancée inscrite dans la DPR. Mais ce point concerne aussi les agences immobilières sociales (AIS), dont la composition du conseil d'administration est encore laissée à l'entière discrétion de celles-ci. Des AIS créées dans les communes et agréées par la Région de Bruxelles-Capitale continuent de travailler "à l'ancienne", derrière des portes fermées à l'opposition, ou choisissent les acteurs de l'opposition les plus complaisants, sans tenir compte des résultats des élections

Certes, la constitution et la composition des conseils d'administration sont inscrites dans les statuts des asbl, mais le gouvernement peut imposer des conditions de composition, comme le gouvernement fédéral le fait pour les agences locales pour l'emploi (ALE). Des mécanismes sont ainsi prévus, qui établissent que les membres désignés par le conseil communal suivent la proportion entre majorité et opposition, d'autre part, et fixent la représentation des partenaires, d'autre part. Votre intervention est donc nécessaire pour que les bonnes pratiques démocratiques adoptées par la majorité des AIS se généralisent.

La DPR prévoit la représentation de l'opposition dans les organismes publics. Est-ce que cela vise également les AIS ?

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 noodzakelijke aanwezigheid van de oppositie in de SVK-instanties".

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *In de beleidsverklaring belooft de regering "dat de oppositie een minimale vertegenwoordiging krijgt in de raden van bestuur van de openbare instellingen die afhangen van het gewest".*

Dat geldt voor de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, maar ook voor de sociale verhuurkantoren (SVK). De raden van bestuur van die SVK's zijn nog op de oude manier samengesteld, met hoogstens wat jaknikkers uit de oppositie of zelfs helemaal geen oppositieleiden.

De samenstelling van een raad van bestuur wordt bepaald in de statuten van de vzw maar de regering kan wel voorwaarden opleggen, zoals ook de federale regering dat doet met de plaatselijke werkgelegenheidsagentschappen (PWA). Zo kan onder meer bepaald worden dat de gemeenteraad leden moet voordragen volgens de verdeling meerderheid/oppositie.

Volgens de gewestelijke beleidsverklaring moet de oppositie vertegenwoordigd zijn in openbare instellingen. Geldt dat ook voor de SVK's?

Hoe ziet u de noodzaak van een democratische vertegenwoordiging binnen de SVK's?

In welke SVK's is de oppositie vertegenwoordigd? Door welke partijen?

Hoe kunt u aansturen op een beter evenwicht in de vertegenwoordiging?

Quelle est votre analyse de la nécessité de garantir une représentation démocratique dans les AIS ?

Pouvez-vous nous indiquer dans quelles AIS l'opposition est représentée, avec la liste des partis de l'opposition ?

Quels outils pouvez-vous mobiliser pour inciter à cette juste représentation ?

Quels outils pourront-ils être mobilisés pour assurer cette diversité démocratique ?

²³¹⁹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Les agences immobilières sociales (AIS), quelle que soit leur origine (communale ou associative), sont des asbl. En tant qu'asbl, leur forme relève du droit commercial, donc du droit privé. Néanmoins, ce seul statut n'entre pas en ligne de compte pour considérer si une institution peut être assimilée ou non à un opérateur public.

Selon le service juridique de Bruxelles Logement, bien qu'il n'existe pas de régime général des organismes d'intérêt public (OIP), pour considérer un opérateur comme un "organisme de droit public", il convient que cette personne morale ait été créée par une ordonnance. Il s'agira d'un service distinct de l'administration, mais qui concourt à la mise en œuvre des objectifs du gouvernement.

Bien que les AIS fassent l'objet d'un encadrement strict et d'une reconnaissance par la Région, elles ne sont pas à proprement parler créées par une ordonnance et ne sont donc pas considérées comme des opérateurs publics. À ce titre, il convient d'ailleurs de noter que l'arrêté du 21 décembre 2017 relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les AIS, fait clairement la distinction entre ces dernières et les opérateurs immobiliers publics.

Concernant la composition des conseils d'administration des AIS d'origine communale, il ne me semble pas que le Code bruxellois du logement ou l'arrêté AIS soient les outils appropriés pour régler cette question. Actuellement, l'origine ou la composition du conseil d'administration d'une AIS est une donnée qui n'entre pas en ligne de compte dans le traitement ou le contrôle qui lui est réservé. Rajouter une distinction supplémentaire dans un système déjà fort complexe ne me semble pas judicieux.

La représentation de l'opposition dans les asbl communales est une question qui appelle un débat global. Le développement de régimes différents entre asbl communales, en fonction de leur pouvoir subsidiant ou de leur champ d'activité, ne va pas améliorer la lisibilité de notre système institutionnel déjà si complexe. Dans l'optique d'un traitement global de cet enjeu, l'ouverture de ces asbl à l'opposition, est une question qui relève des pouvoirs locaux et non du logement.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *SVK's zijn vzw's en vallen dus onder het privaatrecht. Of een instelling een openbare speler is, hangt echter niet alleen daarvan af. Volgens de juridische dienst van Brussel Huisvesting is het doorslaggevende criterium om een dienst als instelling van publiek recht te beschouwen, het feit dat hij bij ordonnantie is opgericht. Het gaat om diensten die los van de administratie staan, maar mee het regeringsbeleid helpen uitvoeren. Strikt genomen zijn SVK's niet bij ordonnantie opgericht. Ze gelden dus niet als publieke spelers.*

Om de samenstelling van de raden van bestuur van de gemeentelijke SVK's te regelen, lijken mij de Brusselse Huisvestingscode en het SVK-besluit niet de gepaste middelen. Het systeem is zo al complex genoeg.

De vraag om de oppositie op te nemen in het bestuur van gemeentelijke vzw's verdient een ruimer institutioneel debat dat binnen de lokale besturen moet worden gevoerd.

2323 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Je n'ai pas eu de réponse claire. Est-ce important pour vous que l'opposition soit représentée dans toutes les AIS ?

2323 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le règlement ne prévoit pas que l'on m'interroge sur mes intentions.

2323 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Je ne vous interroge pas sur vos intentions, je vous interroge sur votre analyse. Selon la déclaration de politique régionale, ce gouvernement souhaite très clairement que l'opposition soit représentée. Ce n'est pas le cas à l'heure actuelle.

2323 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je vous ai tout expliqué et je vous ai décrit les modalités contractuelles. Les agences immobilières sociales sont des asbl, et en tant qu'asbl, leur forme relève du droit commercial, et donc du droit privé.

2323 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- À l'heure actuelle, c'est bien la Région qui fixe les conditions dans lesquelles elle agréé ces associations. L'intention de la Région était clairement d'affirmer qu'il était important que l'opposition soit au minimum représentée dans les instances. Ce n'est actuellement pas le cas pour toutes les AIS.

Je vous demandais également de nous indiquer dans quelles AIS l'opposition était représentée, avec la liste des partis d'opposition. Je pense que ce manque de représentation de l'opposition dans les AIS est très réduit et ne concerne qu'une AIS à l'heure actuelle. Mais il serait intéressant de savoir si, outre l'AIS de Saint-Josse-ten-Node, d'autres refusent la présence de l'opposition dans leur composition.

Il est opportun de réfléchir au meilleur outil. Nous pouvons travailler via l'outil des pouvoirs locaux, mais nous pouvons aussi très bien travailler via les critères d'agrément. Cette piste me semble plus facile à envisager que de revoir toute la législation relative aux asbl communales, même si ce chantier est intéressant en soi.

- *L'incident est clos.*

2337 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

2337 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2337 **concernant "l'accompagnement de la croissance du parc locatif des agences immobilières sociales".**

2339 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Lors de la présentation de la déclaration de politique régionale (DPR) le 23 octobre 2020, M. Vervoort a affirmé que le gouvernement régional entendait encadrer la croissance du nombre de logements gérés par les agences immobilières sociales (AIS) et ce,

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *Dat is geen duidelijk antwoord. Vindt u het belangrijk dat de oppositie vertegenwoordigd is binnen alle SVK's?*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Mijn intenties doen er hier niet toe.*

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *Ik wil uw analyse horen, niet uw intenties. In de beleidsverklaring geeft de regering heel duidelijk aan dat de oppositie vertegenwoordigd moet zijn, wat nu nog niet het geval is.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *SVK's zijn vzw's en vallen dus onder het privaatrecht.*

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *Maar de regering bepaalt wel de voorwaarden. Ze vindt een minimumvertegenwoordiging van de oppositie belangrijk.*

Op dit moment is het probleem beperkt, maar het lijkt me interessant om te weten of er nog andere SVK's dan dat van Sint-Joost-ten-Node leden van de oppositie uit hun raad van bestuur waren.

We moeten nadenken over de manier waarop we het systeem willen hervormen. Daarvoor hoeven we volgens mij niet per se de hele wetgeving rond de gemeentelijke vzw's te herzien, ook al zou dat interessant zijn.

- *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 ondersteuning van de groei van het huurwoningenbestand van de Sociale Verhuurkantoren".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *In haar richtnota 2020-2021 schreef de Brusselse regering dat ze van plan was de uitbreiding van het huurwoningenbestand van*

principalement pour des raisons d'ordre budgétaire. Dans la lettre d'orientation 2020-2021, le gouvernement bruxellois précisait qu'il envisageait de limiter l'expansion du parc locatif des AIS, afin de garantir la pérennité du financement de ce dispositif.

Selon les chiffres avancés par le secrétaire d'État Pascal Smet lors du débat budgétaire, l'accroissement du nombre de biens immeubles pris en gestion par les AIS devait être plafonné à un peu plus de 600 unités par an, soit un total d'environ 2.500 unités supplémentaires jusqu'à la fin de la législature. Des quotas allaient ainsi être assignés à chacune des AIS bruxelloises. Cette annonce avait fait naître des inquiétudes légitimes dans le chef des dirigeants des AIS et des associations actives dans le secteur de la lutte contre le sans-abrisme.

Lorsque je vous ai interrogée à ce sujet le 28 janvier 2021, vous avez tenu à rassurer le secteur des AIS en annonçant que, lors de l'élaboration du plan d'urgence logement (PUL), le gouvernement avait finalement décidé de ne pas retenir le principe d'un encadrement de la croissance du nombre de logements pouvant être pris en gestion et de ne pas fixer des quotas AIS par AIS. Vous avez néanmoins souligné que le gouvernement veillerait à maîtriser le risque d'une augmentation trop rapide des dépenses publiques consacrées au subventionnement de ce dispositif et que l'objectif d'une croissance nette de 2.500 biens supplémentaires (hors logements sortants) restait à l'ordre du jour. Selon vous, cette progression nette de 2.500 unités doit être perçue comme un objectif plancher, pour lequel l'exécutif régional peut garantir l'octroi de moyens budgétaires suffisants durant la présente législature.

²³⁴¹ Vous avez ajouté que si la Région parvenait à dégager des marges budgétaires complémentaires, les chiffres de croissance du parc locatif des AIS fixés comme objectif pourraient éventuellement être revus à la hausse.

Par ailleurs, vous nous avez informés que, dans le cadre de l'action 27 du PUL, M. Maron, pour la Commission communautaire commune (Cocom), et vous-même alliez libérer une enveloppe budgétaire spécifique permettant aux AIS de prendre en gestion 400 logements supplémentaires exclusivement destinés à accueillir des personnes sans abri.

Enfin, vous avez confirmé que le gouvernement mettrait sur pied un comité d'évaluation chargé d'émettre des avis sur la qualité des projets de grands ensembles neufs proposés aux AIS par des investisseurs et des promoteurs immobiliers.

Cependant, malgré vos précisions, un certain nombre d'interrogations subsistent. Ainsi, en l'absence d'un encadrement strict de la croissance de leur parc locatif, les AIS peuvent-elles reprendre leurs activités de prospection et de captation de nouveaux logements à un rythme normal ?

Cette question concerne surtout les quelques AIS qui ont enregistré une augmentation substantielle du nombre de biens pris en gestion depuis septembre 2019 et qui auraient donc d'ores et déjà atteint (voire dépassé) leurs quotas, si ceux-ci avaient été

sociale verhuurkantoren (SVK) te beperken om de financiering niet in het gedrang te brengen.

Volgens cijfergegevens van staatssecretaris Smet zou de jaarlijkse groei iets meer dan 600 woningen mogen bedragen, wat neerkomt op zo'n 2.500 woningen extra tegen het einde van de regeerperiode. Elk Brussels SVK zou een quotum krijgen, wat tot onrust bij de directies en bij daklozenorganisaties leidde.

Op 28 januari 2021 zei u dat de regering tijdens de uitwerking van het Noodplan voor huisvesting had besloten om de groei van het aantal huurwoningen niet te beperken en de SVK's geen quota op te leggen. Toch zou de regering een te snelle stijging van de openbare subsidies voor sociale huurwoningen verhinderen en de nettogroei beperken tot 2.500 woningen.

U zei nog dat, mocht het gewest extra middelen vinden, een hogere groei kan worden toegestaan. Onder actie 27 van het Noodplan voor huisvesting gaan de heer Maron en uzelf specifieke GGC-middelen uittrekken voor de SVK's en het bestand verhogen met 400 woningen die uitsluitend voor daklozen zijn bestemd.

De regering zou een evaluatiecomité oprichten dat zich moet uitspreken over de kwaliteit van grootschalige nieuwbouwprojecten die vastgoedontwikkelaars aan SVK's proberen te verkopen.

Kunnen SVK's bij gebrek aan strikte groeibeperking hun gebruikelijke prospectieactiviteiten weer onbeperkt opnemen? Die vraag betreft vooral SVK's die sinds 2019 aanzienlijk meer woningen aan hun portfolio hebben toegevoegd en bij gevolg hun quotum al zouden hebben bereikt.

Geldt de netto doelstelling van 2.500 extra woningen voor de periode van september 2020 tot 2023? Met andere woorden, worden de nieuwe woningen die de SVK's tussen september 2019 en september 2020 aan hun portfolio hebben toegevoegd, opgeteld bij die 2.500 woningen? Is er een lijst met woningtypes waaraan SVK's de komende jaren de voorkeur moeten geven?

Kunnen de SVK's, naast initiatieven ten behoeve van daklozen, projecten voor andere kwetsbare doelgroepen, zoals slachtoffers

instaurés. Les 24 AIS agréées peuvent-elles toutes poursuivre, sans contrainte, leur travail de prospection et les prises en gestion de nouveaux logements ?

L'objectif d'une croissance nette de 2.500 logements supplémentaires vaut-il pour la période allant de septembre 2020 à septembre 2023 ou s'applique-t-il plutôt rétroactivement à la période de septembre 2019 à septembre 2023 ? En d'autres termes, les 700 à 800 nouveaux biens confiés en gestion aux AIS entre septembre 2019 et septembre 2020 viennent-ils s'ajouter aux 2.500 logements supplémentaires prévus ou doivent-ils, au contraire, en être déduits ? Cet objectif d'une croissance nette minimale de 2.500 biens étant fixé, le gouvernement régional a-t-il décidé de dresser une liste des profils de logements prioritaires sur lesquels les AIS devraient se concentrer durant les prochaines années ? Si oui, lesquels ?

Les AIS pourront-elles continuer à développer des projets s'adressant à des publics cibles particulièrement vulnérables autres que les personnes sans abri, comme les victimes de violences conjugales, les seniors ou encore les personnes en situation de handicap ?

²³⁴³ Le gouvernement bruxellois a-t-il élaboré une circulaire à l'intention du secteur des AIS en vue d'apporter des réponses claires aux questions évoquées précédemment ?

Le gouvernement régional a-t-il constitué le comité chargé d'évaluer les projets de grands ensembles de logements neufs que des promoteurs immobiliers ou des investisseurs institutionnels proposent de confier en gestion aux AIS ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en décrire la composition ? Celui-ci a-t-il déjà été amené à rendre des avis sur certains projets ? A-t-il déjà défini des critères objectifs qui devraient permettre de mieux encadrer ce genre de prise en gestion ?

²³⁴⁵ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Comme vous le savez, dans le cadre de l'adoption du plan d'urgence logement (PUL), le gouvernement a choisi de ne pas retenir le principe d'une limitation de la croissance des logements gérés par les agences immobilières sociales (AIS) et la fixation d'objectifs chiffrés par AIS. Il a en revanche conservé l'objectif d'une croissance nette de 2.500 nouveaux logements, hors logements sortants.

Compte tenu des engagements déjà pris par des AIS, le solde de croissance s'élevait à 1.776 logements au 30 octobre 2020. Cette croissance est un record, comparée aux législatures précédentes. L'objectif de 2.500 nouveaux logements ne doit donc pas être perçu comme un plafond, mais plutôt, comme j'ai déjà eu l'occasion de le préciser devant vous, comme une ambition que nous nous fixons. La fixation de cet objectif s'accompagne d'une volonté de mieux encadrer de nouvelles dynamiques alimentées par l'arrivée de nouveaux acteurs dans le paysage des AIS : promoteurs, investisseurs institutionnels, etc. Ce travail se déroule autour de la mise en place du comité d'évaluation et

van huiselijk geweld, senioren of mensen met een beperking, blijven opzetten?

Schept de Brusselse regering met een rondzendbrief duidelijkheid voor de SVK-sector?

Heeft de regering het evaluatiecomité opgericht? Hoe is het samengesteld? heeft het al adviezen gegeven en objectieve criteria vastgesteld?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *Rekening houdend met de verbintenissen die de SVK's al waren aangegaan, bedroeg de toegestane groei op 30 oktober 2020 1.776 woningen. De 2.500 woningen zijn veeleer een uiting van de regeringsambitie dan een beperking. Er is ook de wil om de komst van projectontwikkelaars, institutionele investeerders en anderen naar de SVK-markt in goede banen te leiden. Er wordt gewerkt aan de oprichting van het evaluatiecomité. Het recentste overleg met de SVK's dateert van 30 maart.*

De beperking van het aantal nieuwe woningen mag geen rem op de uitbouw van de klassieke SVK-portfolio zetten. Daarom heb ik de SVK's in februari een lijst met woningtypes bezorgd die volgens ons prioriteit moeten krijgen en waarvoor geen beperkingen gelden. We verbinden ons ertoe die op te nemen in de begrotingsvooruitzichten, zelfs als het aantal sterk toeneemt. De volgende woningtypes beschouwen we als prioritair:

- woningen die na de interessepeiling in verband met dakloosheid in de portfolio terechtkwamen;

poursuit sa maturation. La dernière réunion de concertation avec les AIS s'est tenue ce mardi 30 mars.

Néanmoins, l'encadrement des logements neufs ne peut pas être un frein au développement de logements AIS classiques qui n'entrent pas dans le champ du futur comité d'évaluation. C'est pourquoi, à la mi-février, j'ai communiqué aux AIS une liste de profils de logements que nous considérons comme prioritaires, pour lesquels la croissance et les prises en gestion peuvent se poursuivre sans contrainte. Nous nous engageons à les inclure dans nos prévisions budgétaires, même en cas de forte croissance. En effet, si les subventions aux AIS sont toujours octroyées dans la limite des moyens disponibles, j'entends toutefois négocier l'obtention des moyens nécessaires au financement de ces logements. La liste des nouveaux logements identifiés comme prioritaires est la suivante :

- les logements faisant l'objet d'une prise en gestion dans le cadre de l'appel à intérêt "sans-abrisme", à savoir l'action 27 du PUL ;
- les prises en gestion mettant fin à une situation d'inoccupation ;
- les logements de quatre chambres et plus ;
- les logements en propriété depuis au moins cinq ans ou issus de successions ;
- les logements issus de projets de rénovation lourde visant à réhabiliter des logements insalubres ou des bâtiments fortement dégradés ;
- les logements pour lesquels les AIS ont mentionné, lors du relevé effectué par la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) le 30 octobre 2020, des engagements juridiques contraignants.

Toutes les AIS peuvent donc reprendre sans crainte le travail de prospection et les négociations relatifs aux logements répondant à au moins un critère repris ci-dessus. Évidemment, cette liste devra être évaluée et il se pourrait qu'elle soit amenée à évoluer en fonction, notamment, du retour des AIS et de la mise en œuvre du comité d'évaluation.

²³⁴⁷ **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Vous confirmez donc bien qu'il n'y aura ni limitation de croissance ni quota. En revanche, vous ne m'avez pas expressément assuré de la rétroactivité. Or, comme vous citez le chiffre de 1.776 logements, j'en déduis qu'il s'agit des 2.500 logements moins les 700 pris en gestion entre la fin 2019 et la fin 2020. Il y a donc bien une mesure rétroactive.

J'ai bien pris connaissance de la liste des profils prioritaires. Elle est assez large puisque, outre le sans-abrisme, il est question de la pénurie de logements de quatre chambres et plus. Il est donc important de prévoir des quotas de 30 % pour ce type de logement dans les SISF. L'insalubrité est également un élément important à prendre en considération. En effet, il n'y aurait ainsi pas de frein au relogement pour les personnes qui quittent leur logement pour cause d'insalubrité, ce qui devrait les inciter à

- *woningen die door opname in de portfolio niet langer leegstaan;*

- *woningen met vier of meer slaapkamers;*

- *woningen die al meer dan vijf jaar eigendom zijn of uit successies komen;*

- *woningen die een uitgebreide renovatie hebben ondergaan om ze opnieuw bewoonbaar te maken;*

- *woningen waarvoor de SVK's op 30 oktober 2020 juridisch afdwingbare verbintenissen zijn aangegaan.*

Alle SVK's kunnen dus hun gebruikelijke prospectiewerk en onderhandelingen weer opnemen als het over woningen gaat die aan een van deze criteria beantwoorden. De lijst kan natuurlijk veranderen op basis van de bevindingen van het evaluatiecomité.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - *Er komt dus geen groeibeperking of quotum. Uit het feit dat u het over nog 1.776 woningen hebt, leid ik af dat er toch sprake is van terugwerkende kracht.*

De lijst met prioritaire woningtypes is vrij lang. Naast onderkomens voor daklozen is er een groot tekort aan woningen met vier of meer slaapkamers. Het is daarom belangrijk om de SVK's een quotum van 30% van dat type woningen op te leggen. Het moet ook de bedoeling zijn dat mensen die een onbewoonbare woning verlaten, zulke toestanden aan de kaak durven te stellen. Mensen die vijf jaar of langer eigenaar zijn, vormen de traditionele bron van woningen voor SVK's, waardoor ze voldoende speelruimte behouden.

dénoncer de telles situations. Les propriétaires depuis cinq ans et plus constituent le public traditionnel des AIS, ce qui confère positivement un champ d'action assez large.

Si je suis globalement assez satisfaite de cette liste, je m'interroge sur la place des logements inclusifs. Vous dites que cette liste peut encore évoluer. Il me semblerait intéressant de le faire à la lumière de l'article 22ter de la Constitution, entré en vigueur avant-hier, qui reconnaît à chaque personne porteuse d'un handicap le droit d'être incluse dans la société et de pouvoir bénéficier d'aménagements raisonnables. Ce nouvel article de la Constitution est plus qu'un symbole : il traduit des engagements internationaux qui ne figuraient pas en tant que tels dans notre Constitution. Cet ajout pourrait avoir des conséquences sur deux matières qui me sont chères : l'enseignement et le logement, qui relève de votre compétence. J'espère donc que la liste des profils prioritaires comprendra également les personnes porteuses d'un handicap.

- *L'incident est clos.*

2351 **QUESTION ORALE DE MME ZOÉ GENOT**

2351 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2351 **concernant "l'insalubrité en matière de logement".**

2353 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- C'est un de mes autres chevaux de bataille : après les logements vides, les logements insalubres. Avoir un logement est un droit, mais avoir un logement décent et donc pouvoir vivre dans des conditions de sécurité, de salubrité et disposer d'un équipement élémentaire en est un autre. Malheureusement, ce droit est souvent refusé aux plus précaires, ceux-ci ne trouvant comme seuls logements abordables des logements en très mauvais état, particulièrement dans le croissant pauvre de la Région bruxelloise.

Il n'est pas rare que le fait de vivre dans ces logements soit à l'origine de problèmes de santé pour ces habitants ou accroisse des problèmes existants. Les médecins qui exercent en maison médicale indiquent soigner certaines personnes qui ne seraient pas malades si elles étaient correctement logées. Fatalement, la situation liée au Covid-19, qui implique de rester plus longtemps chez soi, a aggravé la situation de ces personnes.

Mme la secrétaire d'État, vous êtes bien sûr consciente de cette problématique, et l'action 25 du plan d'urgence logement vise à améliorer la lutte contre l'insalubrité. La stratégie prévoit d'associer les communes dans cette lutte et de renforcer le personnel de la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL). Dans le budget 2020, la DIRL avait déjà vu une augmentation substantielle de son budget.

2355 De plus, le Comité scientifique du logement mandaté par le gouvernement met, lui aussi, l'accent sur la qualité et les

U zegt zelf dat die lijst kan evalueren. Hoe zit het met inclusieve woningen voor mensen met een beperking, een recht dat sinds eergisteren in onze Grondwet staat?

- *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 onbewoonbaarheid op het vlak van huisvesting".

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) *(in het Frans).*- *Het recht op een fatsoenlijke woning is een fundamenteel recht, maar veel kwetsbare mensen kunnen alleen maar een woning in slechte staat betalen, vooral in de arme sikkels van Brussel. Die woningen veroorzaken vaak gezondheidsproblemen bij de bewoners of verergeren hun bestaande gezondheidsproblemen. De coronacrisis heeft de situatie nog verergerd.*

Actie 25 van het Noodplan voor huisvesting voorziet in een versterking van de strijd tegen ongezonde woningen, in overleg met de gemeenten. Daartoe zal het personeel van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie worden uitgebreid.

Ook het Wetenschappelijk Comité Huisvesting legt de klemtoon op de kwaliteit en de bewoonbaarheid van de woningen.

conditions d'habitabilité du patrimoine immobilier existant. Il recommande d'assurer un contrôle technique des logements mis en location et de favoriser des actions de coordination entre les différents acteurs concernés (administrations régionales et communales, associations) pour assurer l'efficacité des actions et la circulation des informations.

Avez-vous pris connaissance du rapport du Comité scientifique du logement ? Si oui, que pensez-vous de ses recommandations ? Pourront-elles être intégrées à la réflexion ?

Concernant le renforcement du budget et donc du personnel de la DIRL, où en est-on dans le recrutement et la formation ? Quels effets concrets peut-on en attendre ?

Le budget de la DIRL ayant triplé, pouvez-vous évoquer les actions supplémentaires qu'il serait possible de mener ?

Pouvez-vous étayer et détailler le renforcement de collaboration entre la DIRL et les communes ? Si l'on comprend bien que celui-ci prendra la forme de contrats avec les communes, est-il possible d'en expliquer le déroulement ? Les communes sont en effet demandeuses, car elles sont démunies face à ces situations qu'elles rencontrent souvent.

Quelle sera la valeur ajoutée de l'outil informatique qui va permettre de centraliser ces informations ? Quels problèmes vous ont-ils décidée à instaurer un tel outil ?

²³⁵⁷ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Le plan d'urgence logement (PUL) prévoit un renforcement du personnel de la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) à hauteur de quatorze équivalents temps plein (ETP). Les crédits nécessaires à ces recrutements sont prévus dans le budget pluriannuel de la Région. Les ouvertures de postes et les premières prises de fonction doivent intervenir cette année. Ces renforts en personnel permettront d'augmenter le nombre d'enquêtes, de réaliser davantage de visites d'initiative et d'assurer un meilleur suivi des décisions d'interdiction à la location.

Une lutte efficace contre l'insalubrité passe également par une collaboration accrue entre les acteurs régionaux et communaux afin qu'ils puissent partager les informations de terrain, comme les adresses des immeubles problématiques, et décider ensemble des actions à mettre en place.

Via le dispositif des contrats logement avec les dix-neuf communes approuvé par le gouvernement la semaine dernière, je propose notamment de mettre en place un outil informatique qui alerte l'administration dès qu'un logement interdit à la location fait l'objet d'une demande d'inscription au registre de la population. Cet outil permettra également aux communes de transmettre les adresses des logements faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité, en vertu de l'art. 135 de la nouvelle loi communale. Cet outil permettra à la DIRL de vérifier si le logement a été remis aux normes et, le cas échéant, d'imposer une amende au bailleur. Un dispositif de ce type a été mis en place

Het comité raadt aan om een technische controle voor de huurwoningen in te voeren en de acties van de gewestelijke en gemeentelijke instanties en de verenigingen beter op elkaar af te stemmen.

Wat denkt u van de aanbevelingen uit het rapport van het comité? Zult u die meenemen in uw reflectie?

Hoever staat de rekrutering en opleiding van de nieuwe medewerkers van de huisvestingsinspectie? Welke effecten mogen we daarvan verwachten?

Het budget van inspectie werd verdrievoudigd. Welke bijkomende acties zal ze uitvoeren? Hoe zal de samenwerking tussen de huisvestingsinspectie en de gemeenten worden versterkt?

Wat is de meerwaarde van de informaticatool voor het centraliseren van de informatie?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *Overeenkomstig het Noodplan voor Huisvesting zal de Gewestelijke Huisvestingsinspectie met veertien voltijdse equivalenten worden uitgebreid. De eerste indiensttredingen zijn nog gepland voor dit jaar. Op die manier zal de dienst meer inspecties kunnen uitvoeren en de verhuurverboden beter kunnen volgen.*

Daarnaast zal de samenwerking tussen het gewest en de gemeenten worden verbeterd. Via de huisvestingsovereenkomsten zal een informaticatool worden opgezet die de administratie waarschuwt wanneer iemand een inschrijving in het bevolkingsregister vraagt voor een woning die niet mag worden verhuurd. Via die tool kunnen de gemeenten ook de adressen doorgeven van woningen waarvoor een onbewoonbaarheidsverklaring is afgegeven. Op die manier kan de huisvestingsinspectie controleren of de woning opnieuw in orde is gebracht.

De gemeente Schaarbeek werkte al met een dergelijk systeem. Het leek ons nuttig om die goede praktijk uit te breiden naar alle negentien gemeenten. De gesprekken starten in de komende weken en we hopen de eerste huisvestingsovereenkomst nog voor de zomervakantie te kunnen tekenen.

Het Noodplan voor Huisvesting voorziet ook in 2,5 miljoen euro voor de herhuisvesting van gezinnen die hun woning moeten verlaten wegens een verhuurverbod. De Grondregie

à Schaerbeek. Nous estimons qu'il est pertinent de généraliser cette bonne pratique à l'ensemble des dix-neuf communes.

À la suite de la décision du Conseil des ministres de la semaine dernière, les discussions avec les communes seront lancées dans les prochaines semaines. Nous espérons aboutir à la signature de ces premiers contrats avant les grandes vacances.

Le PUL comprend également un budget de 2,5 millions d'euros pour le développement de solutions de relogement des ménages obligés de quitter leur logement à la suite d'une interdiction à la location. La Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale est chargée de prospecter le marché afin d'identifier des immeubles pouvant remplir cette fonction.

2359 En ce qui concerne le rapport du Comité scientifique du logement, j'ai évidemment pris connaissance du rapport de ce comité que nous avons mandaté avec mes collègues Rudi Vervoort et Pascal Smet. Je constate que leurs recommandations confirment les actions proposées dans le PUL. Le Comité scientifique du logement insiste en effet sur un meilleur suivi des interdictions à la location et une meilleure collaboration avec les communes. C'est précisément les priorités endossées par le gouvernement.

2359 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Je croyais que les engagements et les formations avaient déjà commencé en 2020. Nous avons alors voté une augmentation substantielle du budget et vous aviez annoncé que les recrutements étaient en cours. J'espère donc que vous parlez ici d'une deuxième vague de recrutement.

L'outil informatique d'alerte nous paraît totalement opportun. J'espère qu'il sera généralisé rapidement.

Enfin, le Comité scientifique du logement parle aussi d'un contrôle technique des logements. Pour ma part, je parlerais d'un permis locatif. Cette proposition est intéressante et je pense d'ailleurs que vous l'avez citée parmi les possibilités à étudier. En effet, très souvent, la DIRL et les associations se retrouvent dans une situation de blocage. Alors que le propriétaire devrait être empêché de louer son bien, l'option s'avère impossible dans les faits, faute de solution de relogement pour les locataires. Nous ne disons pas que le permis locatif est la panacée, mais il faut trouver une solution au problème de relogement en cas d'insalubrité.

- *L'incident est clos.*

2365 **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

2365 à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zal onderzoeken welke gebouwen daarvoor in aanmerking komen.

De aanbevelingen van het Wetenschappelijk Comité Huisvesting bevestigen de acties uit het noodplan, namelijk een betere opvolging van de verhuurverboden en een betere samenwerking met de gemeenten.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) *(in het Frans).*- *Ik dacht dat de rekruteringen en opleidingen al in 2020 waren gestart. Bij de goedkeuring van de budgetverhoging zei u dat de rekruteringen aan de gang waren. Ik hoop dus dat het nu om een tweede golf rekruteringen gaat.*

De informaticatool lijkt mij bijzonder nuttig. Ik hoop dat die snel overal zal worden gebruikt.

Het comité pleit ook voor een technische controle van de woningen. Dat is een interessant voorstel. De huisvestingsinspectie en de verenigingen worden vaak geconfronteerd met situaties waarin een eigenaar de woning niet meer mag verhuren, maar dat toch blijft doen omdat er geen herhuisvestingsoplossing voor de huurders is. Ook dat is een aspect waar werk van moet worden gemaakt.

- *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,

2365 **et à Mme Barbara Trachte, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de la transition économique et de la recherche scientifique,**

2365 **concernant "les commerces loués par les SISP durant le Covid-19".**

2367 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Mme la secrétaire d'État, hors crise sanitaire, j'ai eu l'occasion de vous poser une question sur les espaces commerciaux qui sont mis à disposition de commerçants ou d'indépendants, ou encore d'asbl d'utilité publique, par les sociétés immobilières de service public (SISP).

Je me demandais à l'époque si cette partie du patrimoine des SISP, dont le métier n'est pas de louer des commerces, n'était pas mise sur le marché à un prix trop bas. Il peut s'agir d'entrepôts, de garages, de supérettes, de cabines téléphoniques, etc.

Nous savons tous que le montant de l'allocation régionale de solidarité (ARS) ne cesse d'augmenter. À un moment donné, vous risquez de devoir revoir le calcul du loyer dans les SISP pour éviter que cette allocation ne devienne impayable pour votre budget.

Je vous interroge aujourd'hui, car la pandémie du Covid-19 perdure et nous apprenons que vous avez prolongé le moratoire sur les expulsions jusqu'au 24 avril. Beaucoup de commerçants se retrouvent dans de grandes difficultés financières malgré les mesures d'aide qui ont été prises à plusieurs niveaux de compétence. Nous avons d'ailleurs constaté que les commerçants bruxellois étaient moins bien soutenus que les commerçants wallons ou flamands.

2369 **Quelle disposition particulière avez-vous prise pour les commerces loués par les seize SISP ? Et combien d'espaces sont-ils loués par les SISP à des activités commerciales ?**

Le moratoire sur le paiement du loyer pour les locataires de logements, qui a été prolongé, concerne-t-il également ces commerces ?

Le 24 février, la presse évoquait la cacophonie régnant dans les différents tribunaux de paix selon qu'on se trouve à Uccle, Ganshoren ou Laeken, en fonction de l'interprétation de chaque juge. Le gouvernement a demandé à certains propriétaires de faire preuve de compréhension envers les commerçants occupant les lieux. Par contre, en ce qui concerne les sociétés publiques de logement, les directeurs et conseils d'administration ne disposent que d'une marge très limitée pour négocier individuellement sans être accusés de copinage. Pourtant, la situation peut être sensiblement différente d'un commerce à l'autre. Que représentent ces loyers dans le chiffre d'affaires des SISP ?

Je reste convaincu qu'une réflexion devra avoir lieu sur le patrimoine qui, dans le logement social, n'est pas exactement du

en aan mevrouw Barbara Trachte, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Economische Transitie en Wetenschappelijk Onderzoek,

betreffende "de door de OVM's tijdens de Covid-19-crisis verhuurde handelszaken".

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- *De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) stellen handelsruimtes ter beschikking aan handelaren, zelfstandigen en instellingen van openbaar nut. Ik vroeg u al of de OVM's deze ruimtes niet tegen een te lage prijs verhuren.*

De gewestelijke solidariteitstoelage blijft maar toenemen. Op een gegeven moment zal de regering moeten bekijken of die uitgave nog in de begroting past.

De gezondheidscrisis duurt voort. U hebt het verbod op uithuiszettingen verlengd tot 24 april. Ondanks allerlei hulpmatregelen staat het water veel handelaren aan de lippen. Brusselse handelaren bleken overigens minder steun te hebben ontvangen zijn dan Waalse of Vlaamse handelaren.

Hoeveel handelsruimtes verhuren de OVM's? Welke specifieke regeling hebt u getroffen? De opschorting van betaling van de woninghuur is verlengd. Geldt hetzelfde voor de handelshuur?

De interpretaties van vrederechters liggen soms mijlenver uit elkaar. De regering heeft sommige eigenaren gevraagd om begrip te hebben voor de handelaren die hun ruimtes huren. Openbare huisvestingsmaatschappijen hebben echter erg weinig speelruimte, willen ze niet van vriendjespolitiek worden beschuldigd. Hoeveel omzet halen de OVM's uit de verhuur?

Handelsruimtes vallen niet echt onder sociale huisvesting. We moeten nadenken over hoe ze beter kunnen renderen en zodoende de OVM's meer financiële armslag kunnen geven.

logement social, afin de mieux le rentabiliser et d'améliorer la trésorerie des SISP.

2371 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Sur la base des données reprises dans le cadastre des logements au 31 décembre 2020, le patrimoine des sociétés immobilières de service public (SISP) compte 260 commerces et 61 locaux associatifs.

Nous rappelons que l'arrêté du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ou par les SISP, prévoit en son article 1er qu'il n'est pas applicable à la location d'immeubles ou de parties d'immeubles affectés soit à un usage commercial, soit à un service public, soit au logement considéré comme logement de fonction. Il n'est pas applicable non plus à la location de garages.

Chaque SISP a dès lors pris des mesures particulières pour ce qui la concerne durant la crise sanitaire. Je dispose d'un tableau, que je ne manquerai pas de transmettre au secrétariat de la commission, détaillant ces mesures. Sur la base des dispositions prises au début de la crise, le moratoire qui a été prolongé pour le paiement du loyer, a également concerné ces commerçants.

Enfin, la part du loyer des magasins dans le chiffre d'affaires des SISP, varie entre 0 % et 7,69 % sur la base des comptes annuels 2019, l'année 2020 n'étant pas encore disponible. Un tableau de ces pourcentages sera également remis au secrétariat de la commission.

2373 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Je reviendrai vers vous pour voir si une réflexion en profondeur ne doit pas être menée pour une meilleure rentabilisation de ces espaces, afin d'atteindre l'équilibre financier des SISP ou du moins, de soulager la trésorerie de certaines d'entre elles. Peut-être cette réflexion nous conduira-t-elle à une étude qui pourrait démontrer que nos gestionnaires de SISP sont aussi bons que tous les particuliers et qu'ils louent ces espaces au prix du marché.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Op 31 december 2020 beheerden de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) 260 handelszaken en 61 verenigingsruimtes. Het regeringsbesluit over de verhuur van OVM-woningen is, aldus artikel 1, niet toepasbaar op de verhuur van gebouwen bestemd voor commercieel gebruik, voor openbare diensten, voor dienstwoningen en voor garages.*

Tijdens de gezondheids crisis heeft elke OVM naar eigen goeddunken maatregelen getroffen. Ik zal die op papier aan het commissiesecretariaat bezorgen. De opschorting van betaling van de handelshuur is inderdaad ook verlengd.

Omzetcijfers uit 2020 zijn nog niet beschikbaar, maar uit de jaarrekening van 2019 blijkt dat de verhuur van handelsruimtes goed is voor 0 tot 7,69% van de omzet van OVM's. Ook die tabel bezorg ik aan het secretariaat.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- *Er moet grondig nagedacht worden over hoe de handelsruimtes rendabeler gemaakt kunnen worden, om zo de OVM's financieel gezonder te maken. Waarom zouden zij niet net zoals particulieren normale marktprijzen hanteren?*

- *Het incident is gesloten.*