



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 14 OKTOBER 2021**

—

ZITTING 2021-2022

—

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

—

Commission du logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 14 OCTOBRE 2021**

—

SESSION 2021-2022

—

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

KMO - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

Siamu - Service d'incendie et d'aide médicale urgente

SPF - service public fédéral

Forem - Office wallon de la formation professionnelle et de l'emploi

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

VDAB - Office flamand de l'emploi et de la formation professionnelle

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

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

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

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison 1

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

betreffende "het opvoeren van de strijd tegen leegstand".

Toegevoegde vraag om uitleg van de heer Bertin Mampaka Mankamba, 1

betreffende "de acties 12 en 13 van het Noodplan voor huisvesting (NPH) met betrekking tot het invoeren van een nieuwe gewestelijke regeling ter bestrijding van leegstaande woningen".

Samengevoegde bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)

De heer Pepijn Kennis (Agora)

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)

De heer Petya Obolensky (PTB)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 12

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

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Joëlle Maison 1

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

concernant "l'intensification de la lutte contre la vacance immobilière".

Demande d'explications jointe de M. Bertin Mampaka Mankamba, 1

concernant "les actions 12 et 13 du plan d'urgence logement (PUL) relatives à la mise en place d'un nouveau dispositif régional de lutte contre les logements inoccupés".

Discussion conjointe – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)

M. Pepijn Kennis (Agora)

M. Arnaud Verstraete (Groen)

Mme Zoé Genot (Ecolo)

M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)

M. Petya Obolensky (PTB)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de Mme Joëlle Maison 12

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

betreffende "de evaluatie van het fusieproces van de openbare vastgoedmaatschappijen".		concernant "l'évaluation du processus de fusion des sociétés immobilières de service public".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	14	Question orale de Mme Joëlle Maison	14
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "de herziening van het indicatieve rooster van de referentiehulprijzen".		concernant "la révision de la grille indicative de référence des loyers".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	18	Question orale de Mme Joëlle Maison	18
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "de nieuwe beheersovereenkomst tussen het gewest en het Woningfonds".		concernant "le nouveau contrat de gestion devant être conclu entre la Région et le Fonds du logement".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	21	Question orale de Mme Joëlle Maison	21
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "de "huisvestingscontracten" die tussen het Gewest en de negentien gemeenten moeten worden gesloten".		concernant "les "contrats logement" devant être conclus entre la Région et les dix-neuf communes".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	25	Question orale de Mme Joëlle Maison	25
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "de invoeging van een koopoptie voor de ter beheer aan een SVK toevertrouwde nieuwe woningen".		concernant "l'insertion d'une option d'achat pour les logements neufs confiés en gestion à une AIS".	

<p>Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba</p>	<p>27</p>	<p>Question orale de M. Bertin Mampaka 27 Mankamba</p>
<p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p>		<p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p>
<p>betreffende "de overdracht van de verhuur van middelgrote woningen van de Lakense Haard aan het vastgoedagentschap Century 21".</p>		<p>concernant "la cession de la location de logements moyens du Foyer laekenois à l'agence immobilière Century 21".</p>
<p>Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison</p>	<p>30</p>	<p>Question orale de Mme Joëlle Maison 30</p>
<p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p>		<p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p>
<p>betreffende "de herziening van het tijdschema van de renovatieprogramma's voor sociale huisvesting".</p>		<p>concernant "la révision de la temporalité des programmes de rénovation des logements sociaux".</p>
<p>Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison</p>	<p>34</p>	<p>Question orale de Mme Joëlle Maison 34</p>
<p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p>		<p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p>
<p>betreffende "de spending review inzake het sociaal huisvestingsbeleid in het Brussels Gewest".</p>		<p>concernant "la spending review consacrée à la politique du logement social en Région bruxelloise".</p>
<p>Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison</p>	<p>38</p>	<p>Question orale de Mme Joëlle Maison 38</p>
<p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p>		<p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p>
<p>betreffende "de studie over het profiel van eigenaars-verhuurders in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".</p>		<p>concernant "l'étude portant sur le profil des propriétaires-bailleurs en Région de Bruxelles-Capitale".</p>
<p>Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison</p>	<p>40</p>	<p>Question orale de Mme Joëlle Maison 40</p>

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "de oprichting van een gewestelijk fonds voor de betaling van huurachterstallen".		concernant "la création d'un fonds régional de prise en charge des arriérés de loyers".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	42	Question orale de Mme Joëlle Maison	42
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "het financieel toezicht op sociale verhuurkantoren".		concernant "le monitoring financier des agences immobilières sociales".	
Mondelinge vraag van de heer Mohamed Ouriaghli	46	Question orale de M. Mohamed Ouriaghli	46
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "de groei van de SVK's en de oprichting van het evaluatiecomité".		concernant "la croissance des AIS et la mise en place du comité d'évaluation".	
Mondelinge vraag van de heer Pierre-Yves Lux	48	Question orale de M. Pierre-Yves Lux	48
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "de gevolgen van de energieprijzontwikkelingen in de sociale huisvesting".		concernant "les conséquences de l'évolution des prix de l'énergie dans le logement social".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	52	Question orale de Mme Joëlle Maison	52
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "de oprichting van een gecentraliseerde gegevensbank over de private		concernant "la constitution d'une base de données centralisée relative au marché locatif privé et l'instauration d'un dispositif régional	

huurmarkt en de invoering van een gewestelijk registratiesysteem voor huurwoningen".		d'enregistrement des logements mis en location".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	55	Question orale de Mme Joëlle Maison	55
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "de oprichting van een algemeen openbaar huurwaarborgfonds in het Brussels Gewest".		concernant "la constitution d'un fonds public universel de garantie locative en Région bruxelloise".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	57	Question orale de Mme Joëlle Maison	57
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "de kritiek van Igeat op actie 20 van het Noodplan voor huisvesting".		concernant "les critiques formulées par l'Igeat concernant l'action 20 du plan d'urgence logement".	
Mondelinge vraag van mevrouw Gladys Kazadi	61	Question orale de Mme Gladys Kazadi	61
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "het tekort aan koten voor studenten".		concernant "la pénurie de kots pour les étudiants".	
Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	64	Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	64
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "het ontbreken van een inkomensplafond voor de toegang tot een openbare woning die wordt beheerd door andere overheidsinstanties dan de OVM's en de SVK's".		concernant "l'absence de plafond de revenus pour l'accès à un logement public géré par d'autres pouvoirs publics que les SISP et les AIS".	

1103 Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

1109 **VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME JOËLLE MAISON

1109 aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

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

1109 betreffende "het opvoeren van de strijd tegen leegstand".

concernant "l'intensification de la lutte contre la vacance immobilière".

1109 **TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA,**

DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA,

1109 betreffende "de acties 12 en 13 van het Noodplan voor huisvesting (NPH) met betrekking tot het invoeren van een nieuwe gewestelijke regeling ter bestrijding van leegstaande woningen".

concernant "les actions 12 et 13 du plan d'urgence logement (PUL) relatives à la mise en place d'un nouveau dispositif régional de lutte contre les logements inoccupés".

1113 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Met en is weten. Daarom subsidieert de Brusselse regering sinds 2016 de gemeenten om een lokaal observatorium te installeren dat de leegstaande panden op hun grondgebied inventariseert. Maar vooralsnog slagen de lokale autoriteiten er niet in om doeltreffend een kadaster van de leegstand op te maken.*

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Alors que la lutte contre la vacance immobilière occupe une place centrale dans les débats parlementaires depuis une vingtaine d'années, il n'existe actuellement aucune estimation précise et fiable du nombre de logements vides dans notre Région. Bien entendu, des chiffres circulent au sein du monde associatif. Si certains semblent réalistes, d'autres paraissent plus fantaisistes.

De regering heeft het heft in eigen handen genomen en in het licht van actie 12 van het Noodplan voor huisvesting de Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen (DHTLW) gelast met de opmaak van een jaarlijkse inventaris, waarvan de eerste deze maand moet worden voorgesteld.

Conscientes de la nécessité de quantifier le phénomène de la vacance immobilière, les autorités régionales ont mis en place un premier dispositif de recensement en confiant aux communes la mission de dresser un inventaire annuel des habitations inoccupées sur leur territoire. Depuis 2016, le gouvernement régional octroie des subsides aux pouvoirs locaux afin de leur permettre de créer des observatoires communaux chargés d'identifier les logements vides. Force est cependant de constater que la plupart des communes bruxelloises ne sont pas parvenues à élaborer des techniques de détection performantes et qu'elles ne sont donc pas en mesure d'établir un cadastre des biens inoccupés.

De directie krijgt ondersteuning van onderzoekers van de ULB, die daarvoor een tool ontwikkeld hebben. Eerst worden de databanken van Vivaqua en Sibelga en de kadastrale gegevens vergeleken. Daarna volgt er een onderzoek op het terrein.

Face à ce constat, le gouvernement a récemment décidé, dans le cadre de l'action 12 du plan d'urgence logement, d'instaurer un nouveau dispositif d'identification des logements vides, qui sera géré de manière centralisée par l'administration : la direction des allocations loyer et des logements inoccupés (Dalli) de Bruxelles Logement est désormais chargée de réaliser chaque année un cadastre régional des logements vides.

De gemeenten ontvangen een lijst met leegstaande panden op hun grondgebied en gaan de dialoog aan met de eigenaars om die zo snel mogelijk weer op de markt te brengen. Desgevallend activeren zij hun maatregelen ter bestrijding van de leegstand.

Pour la réalisation du premier inventaire, dont les résultats devraient être communiqués en octobre 2021, la Dalli bénéficie du soutien d'une équipe de chercheurs de l'Université libre de Bruxelles qui a conçu une méthode de détection. Il s'agit, dans un premier temps, de relever les indices d'inoccupation en croisant les bases de données de Vivaqua, de Sibelga et des matrices cadastrales et, dans un second temps, d'effectuer une enquête sur le terrain afin de vérifier si l'inoccupation est avérée.

¹¹¹⁵ *De regering wil het openbaar beheersrecht in de Brusselse Huisvestingscode, dat het mogelijk maakt om leegstaande panden tegen een redelijke huurprijs op de markt te brengen, hervormen. Tot op heden wordt daar slechts zelden gebruik van gemaakt door de logge procedure, de gebrekkige financiering en de mogelijkheid voor de eigenaar om het beheer weer op zich te nemen in ruil voor de terugbetaling van de renovatiekosten.*

Heeft Brussel Huisvesting al een leegstandsregister opgesteld? Hoeveel panden zijn er opgelijst en hoe zijn die verdeeld over de negentien gemeenten?

Hoeveel administratieve boetes heeft de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen opgelegd? Welke initiatieven hebben de gemeenten genomen om de eigenaars ervan te overtuigen hun eigendom weer op de markt te brengen?

Zijn de acht VTE's ter versterking van de directie al aangenomen, zoals ingeschreven in het noodplan?

Is er al een eerste lezing van het ontwerp van ordonnantie aangenomen door de regering? Welke aanpassingen komen er?

Wordt het toepassingsgebied verruimd, zodat de openbare vastgoedmaatschappijen en de socialeverhuurkantoren het beheer van leegstaande panden kunnen overnemen? Wordt het maximale bedrag dat zij kunnen lenen bij het fonds voor het openbaar beheersrecht verhoogd?

Wordt de procedure ertoe strekkend dat een eigenaar het beheer van het pand weer op zich kan nemen, herzien?

Pour leur part, les communes recevront la liste des logements vides sur leur territoire et devront s'employer à les remettre rapidement sur le marché, moyennant un dialogue avec les propriétaires de ces biens et, le cas échéant, l'activation de différents mécanismes de lutte contre la vacance immobilière.

Le gouvernement entend également réformer certains dispositifs de lutte contre les logements vides, et en particulier le droit de gestion publique. Ce mécanisme, organisé par les articles 15 et suivants du Code bruxellois du logement, offre aux opérateurs immobiliers publics et aux AIS la possibilité de prendre en gestion un logement privé inoccupé ou insalubre, aux fins de le remettre sur le marché locatif à un loyer modéré, éventuellement après la réalisation de travaux de rénovation.

Jusqu'à présent, le droit de gestion publique n'a été que très rarement activé. Selon le gouvernement, la sous-exploitation de cet instrument s'explique principalement par la lourdeur de la procédure administrative, par les difficultés de financement de ce droit et par la faculté offerte au propriétaire de reprendre la gestion de son bien à tout moment de la procédure, moyennant le remboursement des frais de rénovation.

L'action 13 du plan d'urgence logement (PUL) prévoit de simplifier le recours au droit de gestion publique en élargissant le champ d'application du dispositif et en limitant les facultés de reprise du bien en cours de procédure.

Les équipes de Bruxelles Logement ont-elles bien établi un premier cadastre régional des logements inoccupés ? Si oui, combien d'habitations vides ont-elles été recensées ? Pourriez-vous aussi nous indiquer le nombre de logements inoccupés identifiés dans chacune des dix-neuf communes bruxelloises ?

Combien d'amendes administratives la direction des allocations loyer et des logements inoccupés (Dalli) a-t-elle déjà pu infliger aux propriétaires des habitations inoccupées ? Quelles démarches les communes ont-elles déjà pu entreprendre en vue de convaincre ces propriétaires de remettre leur bien sur le marché ?

Votre administration a-t-elle bien procédé au recrutement des huit nouveaux équivalents temps plein (ETP) en vue de renforcer les effectifs de la Dalli, comme le prévoit l'action 12 du PUL ?

Le gouvernement bruxellois a-t-il récemment adopté en première lecture un avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement, en vue de réformer le mécanisme du droit de gestion publique ? Si oui, pourriez-vous nous en présenter le contenu et les modifications apportées au dispositif existant ?

Le gouvernement bruxellois a-t-il examiné la possibilité d'élargir le champ d'application du mécanisme, en vue de permettre aux opérateurs immobiliers publics et aux AIS de prendre en gestion des immeubles de bureaux inoccupés ?

¹¹¹⁷ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *In oktober 2020 zei u dat de ULB en de VUB aan een studie werkten met het oog op de opmaak van een inventaris van leegstaande woningen. Sindsdien is door de coronacrisis het aantal kwetsbare Brusselaars nog toegenomen. De stijgende woningnood dwingt het gewest om een lijst aan te leggen van alle mogelijke oplossingen voor gezinnen in afwachting van een betaalbare woning.*

¹¹¹⁹ *Het gaat daarbij om 50.000 personen die op een sociale woning wachten, personen die een beroep doen op socialeverhuurkantoren (SVK) en andere instellingen, en personen die zich niet durven in te schrijven voor een woning. Het gewest heeft betrouwbare gegevens nodig over de leegstand, zodat het zijn beleid kan aanpassen.*

¹¹²¹ *In de algemene beleidsverklaring is opgenomen dat de regering de oprichting van observatoria voor de leegstand in de negentien gemeenten zal aanmoedigen. Die moeten, aldus de verklaring, jaarlijks een inventaris opmaken. Voorts moet er in de regelgeving inzake het openbaar beheersrecht een mechanisme van gedwongen beheer door de gemeente of een SVK worden opgenomen.*

In actie 12 van uw Noodplan voor huisvesting die erin bestaat om een nieuw gewestelijk instrument voor de bestrijding van leegstand op poten te zetten, staat dat de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen acht extra voltijdse equivalenten krijgt, dat er een gewestelijke opsporingstoel voor leegstaande

Avez-vous décidé de revoir les conditions de reprise du logement par le propriétaire en cours de procédure ?

L'avant-projet d'ordonnance rehausse-t-il le montant maximal des prêts que les opérateurs immobiliers publics et les AIS peuvent obtenir auprès du fonds pour le droit de gestion publique (DGP) ?

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Les actions dont il est question aujourd'hui ont déjà fait couler beaucoup d'encre dans notre commission. En réponse à la question de M. Christophe Magdalijns du 16 octobre 2020, vous affirmiez, entre autres, que "l'Université libre de Bruxelles (ULB) et la Vrije Universiteit Brussel (VUB) mènent une étude afin d'établir un inventaire régional des logements présumés inoccupés".

Depuis lors, la crise sanitaire et ses conséquences économiques ont plongé davantage de Bruxellois dans une situation de précarité encore plus aiguë et inédite. La crise du logement en Région bruxelloise n'a fait qu'empirer et nous oblige à inventorier toutes les solutions possibles et imaginables pour soulager de nombreuses familles, en attente d'un logement abordable.

Je conteste le nombre de 50.000 personnes en attente d'un logement social. Je confirme qu'il faut y ajouter les personnes qui relèvent des agences immobilières sociales (AIS) et d'autres institutions, ainsi que de toutes celles qui n'ont pas osé s'y inscrire.

Il est plus que temps qu'une Région comme la nôtre, la Région bruxelloise, comme toutes les grandes villes d'Europe, puisse disposer de données fiables en matière de logements vides. Et ce, afin que la politique et les réponses que nous préparons pour répondre à ces questions soient réellement adaptées à la problématique. Comment pourrions-nous soigner un malade sans connaître sa pathologie ?

Nous ne pouvons pas nous permettre de continuer à lancer des chiffres contradictoires, voire farfelus pour la plupart. La semaine dernière, vous avez entendu comme moi un membre de la commission qui avançait un chiffre de 2 millions de logements vides dans la Région bruxelloise. À ce rythme, il y en aura bientôt 20 millions. Nous ne connaissons donc toujours pas le nombre de logements vides dans notre Région.

Certains parlent de 15.000 logements vides, d'autres de 30.000 voire plus. On ne connaît pas le système de comptage utilisé par les uns et les autres.

La déclaration de politique générale précise ceci : "Afin de lutter contre la vacance immobilière, le gouvernement continuera la mise en place d'observatoires de logements inoccupés dans les dix-neuf communes, qui seront centralisés au niveau régional. Les pouvoirs publics devront être exemplaires et faire le cadastre, chaque année, de l'ensemble des bâtiments inoccupés. [...] La réglementation sur le droit de gestion publique sera revue en vue de prévoir, dans le cadre de la lutte contre les logements

woningen komt en dat er een nieuwe samenwerkingsprocedure met de gemeenten om leegstaande woningen weer op de markt te brengen, wordt ingevoerd.

insalubres et inoccupés, un mécanisme de mise en gestion forcée auprès d'une commune ou d'une AIS."

M. Mohamed Ouriaghli est le seul échevin à avoir utilisé ce dispositif en Région bruxelloise.

Telle que décrite dans votre plan d'urgence logement, l'action 12, à savoir la mise en place d'un nouveau dispositif régional de lutte contre les logements inoccupés, prévoit :

- le renforcement de la direction allocations loyer et logements inoccupés (Dalli) avec huit équivalents temps plein comme indiqué par Mme Maison ; notez au passage que l'allocation-loyer est un terme qui n'a pas beaucoup été évoqué jusqu'à présent. J'attends avec impatience le rendez-vous qui doit se tenir en octobre ;

- la création d'un outil régional d'identification des logements inoccupés sur tout le territoire de la Région ;

- la mise en place d'une nouvelle procédure de collaboration avec les communes pour la remise sur le marché des logements inoccupés.

Je suis assez vieux pour savoir qu'à l'époque, les anciens secrétaires d'État au logement ont fait ce qu'ils pouvaient pour lutter contre les logements inoccupés au-dessus des commerces.

L'action 13 prévoit en outre :

- la simplification de la procédure de droit de gestion publique pour lutter contre les logements inoccupés ;

- la simplification du recours au droit de gestion publique via un soutien financier élargi et une aide administrative de la Région ;

- et la sensibilisation des opérateurs publics et des particuliers aux avantages de l'exercice du droit de gestion.

Il s'agit d'un dossier pourri ! Je ne vous juge pas, mais force est de constater que vos prédécesseurs n'ont pas fait grand-chose. Ne parlons pas des bureaux inoccupés, qui seraient au nombre de 2 millions selon la presse, ce qui m'a fait bondir. Nous ne pouvons pas nous permettre de donner des chiffres approximatifs. Possédons-nous des données fiables à ce sujet ? Ce serait la moindre des choses.

M. Pepijn Kennis (Agora).- Comme l'ont dit mes deux collègues, le dispositif de gestion publique existe, mais il n'est pas utilisé pour les millions de mètres carrés de logements et de bureaux vides. Avec la crise sanitaire et la généralisation du télétravail, les surfaces de bureaux inoccupés augmenteront encore. Il est donc essentiel de travailler non seulement sur les logements inoccupés, mais aussi sur les bureaux vides.

¹¹²³ *Met actie 13 wordt de procedure van het openbaar beheerrecht ter bestrijding van leegstaand vereenvoudigd, wordt het gemakkelijker om daarop een beroep te doen dankzij bredere financiële en administratieve geweststeun en worden de voordelen van dat openbaar beheerrecht bij openbare en private spelers gepromoot.*

Uw voorgangers hebben niet veel gedaan tegen de leegstand, om nog maar te zwijgen van de twee miljoen leegstaande kantoren. Exacte cijfers over de leegstand heb ik nog niet gehoord. Kunt u die geven?

¹¹²⁵ **De heer Pepijn Kennis (Agora)** (in het Frans).- *Het openbaar beheersrecht wordt niet gebruikt voor duizenden vierkante meters aan leegstaande woningen en kantoren. Door de toename van het telewerk zullen nog meer kantoren leeg te komen staan. Ik vind het jammer dat de ministers elkaar hieromtrent de verantwoordelijkheid op elkaar afschuiven.*

¹¹²⁷ *(verder in het Nederlands)*

Volgens de paragrafen 4 en 5 van artikel 15 in de Brusselse Huisvestingscode zou er al een gewestelijke inventaris moeten zijn. Hydrobru en Sibelga moeten immers jaarlijks de meterstanden van nagenoeg lege gebouwen doorgeven.

Hoe oefent u het openbaar beheerrecht uit en hoe past u de wet toe? Waarom is er geen gewestelijke inventaris? Wat zult u daaraan doen? Als er wel een gewestelijke inventaris is, wil ik graag weten hoeveel leegstaande woningen en gebouwen erin staan.

Als artikel 15 wordt uitgevoerd, weten we beter welke gebouwen leegstaan en kunnen we ze gebruiken om onder meer de noden op het vlak van de huisvesting te lenigen. Hoe zult u dat doen? Er blijven nog altijd miljoenen vierkante meters leegstaan en heel veel mensen staan op de wachtlijst voor een sociale woning of leven op straat. Welke stappen zult u de komende maanden zetten om leegstaande gebouwen toe te kennen aan mensen die dringend een dak boven hun hoofd nodig hebben?

¹¹²⁹ **De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- We stonden al vaak stil bij dit thema. Het is dan ook zeer belangrijk want veel Brusselaars merken dat het vandaag zeer moeilijk is om een betaalbare woning te vinden. Ik ken het juiste percentage niet maar het gaat om een grote groep.

Tegelijkertijd zijn er een massa leegstaande en ongebruikte ruimtes in kantoren, te renoveren sociale woningen enzovoort. Dat roept onbegrip op bij de burgers maar ook bij vele politici. Hoe is het mogelijk dat we dit probleem niet beter kunnen aanpakken?

Ik ben niet de enige die zich dit afvraagt. U hebt ongetwijfeld gemerkt dat er een overlegcommissie over dakloosheid is georganiseerd. Een groot deel van de aandacht van de burgers en politici in die commissie ging uit naar dit fenomeen. Hoe kunnen we de leegstand sneller aanpakken?

U beweerde al vaak dat het openbaar beheerrecht zal worden herzien. Dat is helemaal terecht, want er wordt bijna nooit gebruik van gemaakt. Welke maatregelen plant u om het openbaar beheerrecht vaker te doen gelden zodat het tot resultaten leidt? Kunt u de planning van de ordonnantie toelichten? Wat kunnen we verwachten van de herziening?

¹¹³¹ Een andere mogelijkheid die door u wordt gesteund, is het optrekken van woonboxprojecten in leegstaande kantoorruimten. Het gaat om kant-en-klare woningen die in een leegstaande ruimte worden opgebouwd. Zult u de woonboxprojecten blijven stimuleren? Welke middelen wilt u daarvoor uittrekken? We kunnen daar uiteraard op terugkomen tijdens de begrotingsbespreking.

Je regrette que s'agissant des bureaux vides, les ministres se renvoient la balle et ne répondent pas à nos questions.

(poursuivant en néerlandais)

Comment exercez-vous le droit de gestion publique ?

Si l'inventaire prévu par le Code bruxellois du logement a bien été réalisé, combien de logements et de bâtiments vides y figurent-ils ? Qu'allez-vous entreprendre dans les prochains mois pour mettre ces bâtiments à la disposition des personnes qui ont besoin d'urgence d'un toit ?

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).*- *Alors qu'il est très difficile de trouver un logement abordable pour bon nombre de Bruxellois, de nombreux espaces restent inoccupés, ce qui suscite l'incompréhension des citoyens et des politiques. Pourquoi ne parvenons-nous pas à gérer ce problème plus efficacement et plus rapidement ? Le problème est si préoccupant qu'une commission de concertation s'y consacre presque exclusivement.*

Vous avez, à plusieurs reprises, annoncé une réforme - bien nécessaire - du droit de gestion publique. Quelles mesures comptez-vous prendre pour qu'il soit plus souvent exercé et produise ainsi des résultats ? Pourriez-vous préciser la programmation de l'ordonnance ? Que pouvons-nous attendre de la réforme ?

Par ailleurs, continuerez-vous à encourager la construction de logements modulaires dans les espaces de bureaux inoccupés. Si oui, avec quels fonds ?

La transformation temporaire de bureaux inoccupés en logements est aussi intéressante et permet de résoudre

Nog een mogelijkheid is het tijdelijk gebruik. Een kantoor definitief ombouwen tot een bewoonbare woning is niet gemakkelijk maar het kan wel interessant zijn als het om een tijdelijke omvorming gaat. Daarmee zouden we alvast een deel van het probleem opvangen. Neemt u op dat vlak maatregelen?

De leegstandsbelasting wordt zeer weinig toegepast. Hoeveel gebouwen zijn er onderhevig aan? Hoeveel brengt die belasting op? Ik heb er weliswaar alle begrip voor als u hier nu niet over deze cijfergegevens beschikt.

¹¹³³ **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Ten eerste moeten alle actoren in de regering samen de leegstand aanpakken, te beginnen met de opmaak van een inventaris van leegstaande gebouwen die tot woningen omgevormd kunnen worden.*

De burgers begrijpen niet dat er nieuwe woningen gebouwd worden, terwijl er geen serieus plan van aanpak is voor leegstaande panden. Die dossiers moeten dus beter opgevolgd worden, opdat stadskankers het gevoerde beleid niet ondergraven.

Ten tweede slagen schepenen van Huisvesting er vaak niet in om dossiers omtrent verwaarloosde panden te deblokkeren. Dat heeft niet alleen te maken met de procedure van ingebrekestelling van eigenaars, maar ook met de complexiteit van de vorderingsdossiers. Er is dus een kant-en-klare werkwijze nodig, die de schepenen makkelijk kunnen toepassen.

¹¹³⁵ *Ten derde, sommige eigenaars kunnen of willen geen renovatiewerken doen. Voor socialeverhuurkantoren wordt het onmogelijk om tegemoet te komen aan hun vraag om renovatiewerken op zich te nemen. U moet dus de SVK's ondersteunen om zulke dossiers op bepaalde voorwaarden toch ter harte te nemen.*

¹¹³⁷ **De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)** (in het Frans).- *Er is nog steeds te veel leegstand. We hebben gegevens nodig over de leegstaande openbare en private woningen. Uit cijfers die staatssecretaris Ben Hamou eerder gaf, leid ik af dat veel sociale huurwoningen jarenlang leegstaan.*

partiellement le problème. Prenez-vous des mesures à cet égard ?

Enfin, combien de bâtiments sont-ils soumis à la taxe sur les immeubles inoccupés ? Combien rapporte-elle ?

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Ce problème des logements inoccupés a été souvent abordé au sein de cette commission. Je voudrais attirer votre attention sur trois points différents.

Premièrement, un travail avec les autres acteurs du gouvernement est clairement nécessaire, et ce, non pas sur la question des logements inoccupés, mais sur celle des bâtiments inoccupés. Un véritable audit doit avoir lieu afin de repérer les bâtiments inoccupés qui peuvent être reconvertis en logements, ce qui ne peut être le cas pour tous.

Il est en effet très difficile pour la population de voir la construction de nouveaux logements alors qu'il n'y a pas d'attitude déterminée par rapport aux logements inoccupés et aux bâtiments inoccupés. Nous devons donc systématiser et améliorer le suivi de chacun des dossiers pour éviter que des chancres discréditent totalement la politique menée.

Deuxièmement, je suis souvent revenue sur les difficultés rencontrées sur le terrain par nos échevines du logement lorsqu'elles souhaitaient débloquer un dossier de logement laissé à l'abandon. Ces difficultés sont liées aux procédures de mise en demeure qui permet de débloquer le dossier en forçant le propriétaire à agir, ou bien à la complexité des dossiers de réquisition dont nous parlons depuis des années.

Nous avons vraiment besoin d'une solution clé sur porte, suffisamment abordable et facile à activer par nos échevins pour qu'ils n'hésitent plus à y recourir.

Certains propriétaires dont le logement est inoccupé, mais qui ne peuvent ou ne veulent pas réaliser les travaux nécessaires pour le remettre sur le marché, considèrent leur bien comme un placement et attendent simplement qu'il prenne de la valeur. C'est inacceptable. Et lorsqu'ils contactent une agence immobilière sociale (AIS), elle leur répond qu'elle n'est pas intéressée de se lancer dans des travaux. Il faut donc soutenir les AIS pour qu'elles prennent en charge de tels biens, à certaines conditions.

M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).- Par le passé, j'ai créé le site internet Bruxellesinoccupe.be, sur lequel nous demandions aux citoyens de nous avertir des logements inoccupés. En dix ans, nous avons vu que, sur la centaine de logements identifiés, la moitié avait été remise en ordre. C'est un pas dans la bonne direction.

Is er voldoende personeel om de leegstand te controleren? Vraagt u niet beter aan minister van Begroting Gatz om extra budget voor de versterking van de betrokken cel?

Cependant, trop de logements restent inoccupés. Il serait intéressant de savoir combien de logements effectifs, privés, mais aussi publics, sont concernés. J'ai déjà interpellé la secrétaire d'État sur le sujet et je trouvais que la vacance locative était assez importante dans le logement public. C'est un problème pour tous les Bruxellois qui attendent un logement social depuis des années et qui voient des logements inoccupés dans certains bâtiments.

Par ailleurs, estimez-vous que le personnel affecté à ce contrôle est suffisant ? Ne devrions-nous pas demander au ministre Gatz des moyens supplémentaires lors des débats budgétaires, afin que vous puissiez renforcer cette cellule ?

¹¹³⁹ **De heer Petya Obolensky (PTB)** (in het Frans).- Graag neem ik in eigen naam het woord vanaf de voorzittersstoel.

M. Petya Obolensky (PTB).- Je vais me permettre d'intervenir en mon nom propre depuis le siège du président.

Het gebrek aan betaalbare woningen heeft grote gevolgen. U moet een ambitieus, actief beleid voeren en de vastgoedspeculatie aanpakken. Leegstaande kantoren en woningen spelen daar een belangrijke rol in.

La crise du logement abordable à Bruxelles a des conséquences extrêmement graves. Pour changer la donne, il faut une politique ambitieuse et offensive, qui remette au centre les besoins des Bruxelloises et des Bruxellois. Cela ne peut se faire qu'en résistant à la spéculation immobilière.

Ondanks de hoge vraag naar sociale woningen blijven 4.170 woningen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij onbewoond. Dat aantal stijgt overigens al jaren.

La question des bureaux et logements vides est au cœur du problème des intérêts privés spéculatifs. C'est un cas d'école, une contradiction typique du système capitaliste - un mode de production économique qui mène le monde à sa perte. D'une part, on trouve des gens dans le besoin attendant pourtant dix ans un logement social, des sans-abri en nombre croissant, les loyers comme principale cause de misère. D'autre part, nombre d'immeubles, d'habitations et de bureaux sont vides.

Er zijn meer middelen nodig voor renovatie van sociale woningen, maar die zijn niet in de recentste begroting opgenomen.

Même dans ce contexte de pénurie et de concurrence exacerbée dans les logements sociaux, nous avons appris l'an passé que 4.170 logements sociaux gérés par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale étaient vides, une tendance par ailleurs à la hausse depuis des années.

Momenteel zou één op de vijf nieuwe woningen een omgevormd kantoor zijn. Zijn die woningen betaalbaar? Zijn het openbare of private woningen? Maken de 112 sociale woningen die vorig jaar zijn gecreëerd, daar deel van uit? Wat gebeurt er met de rest van de leegstaande kantoren?

Pour la rénovation urgente du parc de logements sociaux, nous avons besoin de moyens supplémentaires, qui n'ont pas été fournis lors du dernier budget.

Il y a quelques mois, nous avons appris par voie de presse qu'à Bruxelles, près de 1 million de mètres carrés de bureaux étaient inoccupés mais aussi qu'un nouveau logement sur cinq résultait d'une reconversion de bureaux. Mais s'agit-il de logements abordables ? Sont-ils privés ou publics ? Les 112 logements sociaux construits l'année passée en font-ils partie ? Et qu'en est-il des 40 % de surfaces restantes ?

¹¹⁴³ *Er is veel wat u kunt doen, zoals de teams versterken die werken uitvoeren in leegstaande panden om ze weer te verhuren, de rapporten van de toewijzingscomités publiceren om duidelijk te maken waarom woningen leegstaan, en een openbaar overzicht van alle leegstaande panden opmaken.*

Pour le PTB, il est plus que temps de prendre le taureau par les cornes !

De nombreuses mesures peuvent être prises. Il est notamment envisageable de renforcer les équipes spéciales chargées d'assurer les travaux nécessaires dans les bâtiments vides pour remettre rapidement les logements vides sur le marché locatif, de publier en toute transparence les rapports des comités

Daarvoor hebben de gemeenten voldoende personeel nodig. Bovendien moet u langdurig leegstaande panden overnemen en

eigenaars die door financiële moeilijkheden hun pand niet in orde kunnen brengen, ondersteunen.

De regering heeft echter nog geen enkele doortastende maatregel genomen en beschikt zelfs niet over een lijst van leegstaande panden. Er is dus sprake van een gebrek aan politieke wil.

In uw Noodplan voor huisvesting stelt u dat u veel meer leegstaande woningen weer op de markt wilt brengen. Hoever staat u daarmee?

d'attribution pour que les gens sachent pourquoi un logement public est vide, d'instaurer un cadastre public des logements et bureaux vides et des raisons pour lesquelles ces espaces sont inoccupés.

Pour que ces tâches soient effectuées, il faut :

- mettre suffisamment de personnel à la disposition des communes ;

- reprendre en main les logements privés vides, par exemple, depuis trois ans, et les grands espaces de bureaux vides, par exemple, depuis un an ;

- et aider les propriétaires qui ne peuvent pas remettre leur bien sur le marché à la suite de difficultés financières.

Qu'a fait le gouvernement ? Aucune mesure sérieuse n'a été prise et la Région n'est toujours pas capable de dresser une liste des bâtiments concernés. Outre les multiples freins, il y a aussi un problème de volonté politique.

D'où les actions 12 et 13 promises dans votre plan d'urgence logement (PUL), à la suite de toute la pression qui a été mise.

Je me joins aux questions de Mme Maison. Vous avez promis dans le PUL d'augmenter de manière significative la remise sur le marché des logements inoccupés. Où en est-on à cet égard ? A-t-on avancé par rapport à ce qui a été promis dans le PUL ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Malheureusement, votre question nous arrive un mois trop tôt. En effet, comme déjà annoncé aux membres de la commission, la première base de données finale est attendue pour la fin du mois. L'équipe de chercheurs aura ensuite un mois pour finaliser le rapport de mission et le présenter à mon cabinet et à mon administration Bruxelles Logement. Je ne peux donc pas encore vous donner de chiffres sur le nombre de logements identifiés ou leur ventilation par commune.

Par ailleurs, je tiens à rappeler que ce cadastre a pour objectif d'identifier les logements présumés inoccupés. L'inoccupation devra être confirmée par une enquête, menée par la cellule logements inoccupés de Bruxelles Logement. Un avertissement sera alors envoyé au propriétaire, qui aura trois mois pour prouver l'occupation du bien ou justifier son inoccupation. Passé ce délai, si l'inoccupation n'a pu être infirmée, l'amende sera alors infligée.

Concernant la mise en place de l'équipe de soutien logements inoccupés, une partie des nouveaux agents sont entrés ou vont entrer en fonction prochainement. Des procédures de recrutement sont également en cours. En voici le détail :

- un poste de coordinateur, en attente d'une ouverture de promotion ;

¹¹⁴⁵ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- Uw vraag komt te vroeg, want de eerste versie van de gegevensbank wordt verwacht tegen het einde van de maand. Het team met onderzoekers heeft dan een maand om het verslag af te ronden en het voor te stellen aan mijn kabinet en de Brussel Huisvesting.

Het kadaster is een ophijsting van panden die vermoedelijk leegstaan, wat bevestigd moet worden door een onderzoek ter plaatse. Vervolgens krijgt de eigenaar een waarschuwing. Hij heeft dan drie maanden om te bewijzen dat het pand toch gebruikt wordt of om de leegstand te verantwoorden. Daarna wordt een boete uitgeschreven.

De dienst die zich bezighoudt met de strijd tegen de leegstand, wordt versterkt met een coördinator, twee juristen, een architect, twee dossierbeheerders, een secretaresse en een opzichter. Ze zijn intussen in dienst of de aanwervingsprocedure werd gestart.

- deux postes de juristes. Une juriste est entrée en fonction grâce à la mobilité interne le 1er août 2021. La procédure basée sur une réserve de recrutement du Selor s'est avérée infructueuse pour ce second poste de juriste néerlandophone. Une nouvelle procédure va être lancée ;

- un poste d'architecte pour lequel, à ce stade, quatre candidats vont effectuer leurs test et entretien de sélection cette semaine et la semaine prochaine ;

- deux postes de gestionnaires de dossier. Un gestionnaire est entré en fonction par mobilité interne le 1er octobre 2021. Des entretiens sont actuellement en cours pour le second poste ;

- un poste de secrétaire, pour lequel une personne va prochainement entrer en fonction, par mobilité interne ;

- un poste de conducteur de travaux pour lequel la procédure d'appel à mobilité interne a échoué. Une procédure par le biais de talent.brussels va bientôt être lancée.

M. Mampaka Mankamba m'interroge sur un éventuel budget de 4,8 millions d'euros affectés dans le PUL à la lutte contre les logements inoccupés. Je pense qu'il s'agit d'une erreur de lecture du tableau budgétaire. En effet, nous annonçons dans le PUL un budget de 489.000 euros pour cette politique, et non 4,8 millions d'euros.

La répartition de cette enveloppe en 2022 est la suivante :

- 100.000 euros pour un marché public informatique permettant de développer un outil de mise à jour quasi automatique du cadastre régional ;

- 389.000 euros pour les huit équivalents temps plein (ETP) de l'équipe de soutien logements inoccupés. Leur financement est également prévu dans les budgets du PUL pour 2023 et 2024.

Pour répondre à Mme Maison, le 15 juillet 2021, le gouvernement bruxellois a effectivement approuvé en première lecture l'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés.

Les principales modifications apportées au dispositif existant concernent les conditions de reprise du bien par le propriétaire. Ainsi, ce dernier ne pourra reprendre la gestion de son bien qu'après qu'un premier locataire a intégré le logement. En outre, en cas de reprise anticipée du logement, le loyer que pourra demander le propriétaire sera plafonné selon la grille des loyers des agences immobilières sociales (AIS) pendant une période de neuf ans, commençant à courir après la première occupation du logement.

D'autres légères modifications ont été apportées, mais sont davantage des adaptations de forme, qui visent à rendre le dispositif plus lisible.

¹¹⁴⁷ *Van de middelen voor het Noodplan voor huisvesting, die niet 4,8 miljoen euro, maar 489.000 euro bedragen, gaat er in 2022 100.000 euro naar de gunning van een informaticatool om het gewestelijk kadaster te updaten, en 389.000 euro naar acht VTE's. Voor hen is ook al geld in het noodplan voor 2023 en 2024 voorbehouden.*

Op 15 juli 2021 heeft de regering het ontwerp van ordonnantie aangenomen. De belangrijkste aanpassingen betreffen de overname van het pand door de eigenaar. Dat zou voortaan pas kunnen nadat een huurder in het pand is ingetrokken. Gedurende negen jaar worden de huurprijzen geplafonneerd volgens de prijstabellen van de socialeverhuurkantoren.

Er is ook in een aanpassing van de verdeelsleutel van de inkomsten uit de boetes om het fonds van het openbaar beheersrecht te stijven, voorzien. Dat fonds zou nu 70% van de inkomsten krijgen, de gemeenten 25% en het Gewest 5%.

¹¹⁴⁹ *Ook de toegangsvoorwaarden tot het fonds zullen herzien worden. Bovendien worden de plafonds verhoogd tot 100.000 euro per woning.*

Bovendien komt er een nieuwe cel bij de dienst om de openbare vastgoedmaatschappijen te ondersteunen bij hun acties om leegstaande panden weer op de markt te brengen.

Ten slotte bekijk ik samen met collega's Smet en Vervoort hoe we het openbaar beheersrecht van toepassing kunnen maken op leegstaande kantoren, aangezien dat vooralsnog beperkt is tot leegstaande woningen in de Brusselse Huisvestingscode.

¹¹⁵¹ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ik noteer dat we nog even moeten wachten op de inventaris. U preciseert dat het daarin gaat om panden waarvan vermoed wordt dat ze leegstaan. Nochtans is er een procedure die toelaat om te controleren of ze effectief onbewoond zijn.*

Het wordt afwachten of de aanpassingen een betere toepassing van het openbaar beheersrecht mogelijk zullen maken.

Alleszins is het belangrijk om eigenaars die de middelen niet hebben voor een renovatie, te steunen. De socialeverhuurkantoren kunnen daar hun nut bewijzen.

¹¹⁵³ **De heer Pepijn Kennis (Agora)**.- *Ik hoop dat de staatssecretaris met de nieuwe studie de regelgeving consequent zal kunnen toepassen. Dat is dringend nodig, gelet op de resultaten van de overlegcommissie over dakloosheid waarnaar de heer Verstraete verwees. Er is in Brussel echter een enorm potentieel dat niet wordt benut en dat zijn de leegstaande gebouwen. Ik hoop dat die*

Il est également prévu une modification de la clé de répartition du produit des amendes perçues en cas de logement inoccupé afin d'alimenter davantage le Fonds droit de gestion publique, à savoir :

- un passage de 5 % à 70 % de ce produit dans le fonds ;
- un passage de 85 % à 25 % de ce produit à ristourner à la commune concernée ;
- un passage de 10 % à 5 % de ce produit à verser dans les recettes régionales.

Cette nouvelle clé de répartition permet de financer le Fonds droit de gestion publique en suffisance. Les conditions d'accès au fonds seront également revues dans le cadre de l'arrêté d'exécution de l'ordonnance. Il est notamment prévu de rehausser les plafonds à 100.000 euros par logement.

En outre, les missions du service des logements inoccupés sont étendues grâce à la mise en place de la nouvelle cellule, et ce, afin de soutenir les opérateurs immobiliers publics dans leurs actions de remise sur le marché des logements inoccupés et de lancer ces mêmes actions à l'échelon régional.

Enfin, concernant l'extension du droit de gestion publique aux immeubles de bureaux inoccupés, le Code bruxellois du logement - dont le champ d'application est limité aux logements - est inapproprié. En concertation avec mes collègues Pascal Smet et Rudi Vervoort, chargés respectivement de l'urbanisme et de l'Observatoire des bureaux, je réfléchis dès lors à une action coordonnée la plus adaptée possible. À ce stade, nos administrations ont eu une première réunion et le travail suit son cours.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Pour l'action 12, j'entends qu'il faudra attendre un peu avant de disposer du recensement. Vous précisez qu'il s'agit bien de logements présumés vides. Il existe en effet une procédure qui permet de vérifier qu'ils sont effectivement inoccupés, dans le respect du droit à la propriété.

Nous verrons si les nouveaux mécanismes annoncés dans l'avant-projet d'ordonnance permettront d'activer ce droit de gestion publique dont nous entendons parler depuis longtemps et qui semble totalement inefficace. Je songe notamment à la possibilité offerte au propriétaire de reprendre a posteriori la gestion de son bien à certaines conditions.

J'insiste sur le soutien aux propriétaires confrontés à des difficultés financières ou incapables de rénover leur bien. Dans ce cadre, les AIS peuvent être un outil efficace.

M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).- *J'espère que la nouvelle étude permettra à la secrétaire d'État d'appliquer efficacement la réglementation. C'est urgent vu les résultats de la commission de concertation sur le sans-abrisme.*

studie er snel komt. Ik heb al vaak gehoord dat die eraan komt, maar we wachten er nog altijd op.

Ik lees in het vierde punt van paragraaf 2 van artikel 15 van de Brusselse Huisvestingscode wel degelijk dat een woning als leegstaand wordt beschouwd als het vastgestelde gebruik lager is dan het minimumverbruik. De bewijslast ligt in dat geval bij de eigenaar. Als er geen gebruik wordt vermoed, moet hij bewijzen dat het gebouw wel in gebruik is. Op die manier kan worden vermeden dat veel personeel moet worden ingezet om alle gebouwen te controleren.

Ik heb de staatssecretaris niet duidelijk horen antwoorden op de vraag of de regelgeving zal worden uitgebreid naar kantoren en wat de regering van plan is.

1155 **De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Enkele van mijn vragen werden niet beantwoord. Ik kom er later nog op terug, want ik begrijp dat u nu niet over alle gegevens beschikt.

Wat u zei over het verhogen van de middelen is zeer interessant. In de toekomst zal 70% van de middelen naar het beheersfonds gaan. Hoe bent u tot dit percentage gekomen? Hoeveel verwacht u dat het fonds zal opleveren? Hoeveel woningen zullen er worden aangepakt met deze bijkomende middelen?

Het openbaar beheerrecht bestaat momenteel slechts op papier. Verder gebeurt er niets mee. Het werd maar een keer toegepast in Brussel-Stad.

1157 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Het is schokkend dat het gewest niet over cijfers beschikt. Ik dacht dat de eurocraten Brussel verlieten door de crisis, maar volgens perspective.brussels staat slechts 7,7% van de kantoren leeg.*

Ik vind het een uitstekend idee om de SVK's in de strijd tegen de leegstand een grotere rol te geven.

Ik hoop dat u ons het overzicht van de leegstaande panden bezorgt, zodra u erover beschikt.

D'après le Code bruxellois du logement, un bâtiment est considéré comme inoccupé si la consommation y est inférieure à la consommation minimale. Comme la charge de la preuve de l'occupation incombe dans ce cas au propriétaire, moins de personnel doit être engagé pour contrôler tous les bâtiments.

Je n'ai pas entendu de réponse à propos de l'extension de la réglementation aux bureaux et aux intentions du gouvernement.

M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).- *Des éléments restent sans réponse, mais j'y reviendrai.*

Comment le futur taux de 70 % des moyens alloués au Fonds droit de gestion publique a-t-il été déterminé ? Combien de logements ces moyens permettront-ils de gérer ?

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- *Veillez m'excuser pour mon erreur concernant le nombre de 4 millions d'euros, qui n'étaient finalement que de 489.000. Vous êtes évidemment la mieux placée pour nous communiquer cette donnée.*

L'intérêt que suscite cette explication prouve que vous avez encore beaucoup de travail à réaliser. Vous n'en êtes pas responsable, car ce problème non réglé traîne depuis trop longtemps au sein de notre commission.

Nous sommes tous d'accord pour dire que l'absence de chiffres à Bruxelles est choquante. Nous avons tous cru que Bruxelles serait désertée par les eurocrates à cause de la crise et que des bureaux seraient à reconverter. *Perspective.brussels* nous indique qu'il n'y a que 7,7 % de bureaux inoccupés, comparé à 6 % à Paris, 9 % à Berlin et 9 % à Londres.

Je trouve l'idée de Mme Genot excellente : dans les années à venir, nous devrions tous réfléchir à donner aux AIS un rôle allant au-delà de la simple prise en location d'un bien et des garanties de revenus aux propriétaires. Dans cette lutte contre le logement inoccupé, nous pouvons repérer les AIS qui ont les épaules solides pour supporter un rôle plus développé.

J'espère que vous nous communiquerez cette photographie des logements et bureaux inoccupés dès que vous la recevrez.

1161 **De voorzitter.-** Graag neem ik in eigen naam het woord vanop de voorzittersstoel.

We horen hier veel beloftes vallen, maar de regeerperiode is nu halverwege en die lijst is er nog altijd niet. Dat baart ons zorgen.

Ik hoop dat we binnen de maand over de cijfers beschikken.

1165 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.-** Mijnheer Verstraete, de werkwijze zal volledig anders zijn. Er komt een kadaster met cijfergegevens. Een toename ligt voor de hand en er is geld nodig om die woningen te kunnen renoveren, vandaar de verhoging per sector.

1167 *(verder in het Frans)*

De Brusselse Huisvestingscode geldt alleen voor woningen, niet voor kantoren. We werken daarvoor samen met minister-president Vervoort en staatssecretaris Smet. Dus er is vooruitgang. Tegen het einde van de maand zullen we over de cijfergegevens beschikken.

- De incidenten zijn gesloten.

1171 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

1171 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1171 **betreffende "de evaluatie van het fusieproces van de openbare vastgoedmaatschappijen".**

1177 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).-** *De evaluatie van de fusie van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM), die in januari 2018 afgerond werd, is al meermaals uitgesteld. In februari zei u dat het externe bedrijf dat die evaluatie uitvoert, zijn evaluatieverslag in de tweede helft van 2021 zou afleveren.*

In afwachting van de resultaten hebben uw diensten een voorlopige analyse opgemaakt, waaruit blijkt dat de gemiddelde uitbatingskost per woning licht is gedaald, de algemene loonkost is gestegen en het aantal mandatarissen in raden van bestuur zijn gedaald, wat tot een besparing leidde.

Heeft de regering een openbare aanbesteding verspreid voor een externe consultant die de evaluatie zou doorvoeren?

M. le président.- Je vais me permettre d'intervenir en mon nom propre depuis le siège du président.

Nous entendons que des avancées - donner des avertissements, des sanctions, augmenter le personnel - sont promises. Mais, si nous prenons un peu de recul, nous voyons que vous êtes à la moitié de votre mandat, Mme la secrétaire d'État. Pourtant, vous n'êtes toujours pas capable de dresser cette liste, ce qui nous inquiète profondément.

J'espère que nous pourrions disposer de ces chiffres dans un mois.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Un cadastre reprenant des données chiffrées sera réalisé. La hausse par secteur permettra de financer la rénovation des logements.*

(poursuivant en français)

Concernant les immeubles, les bureaux et les logements inoccupés, le champ d'application du Code bruxellois du logement est limité au logement. Il est donc inapproprié pour les bureaux inoccupés. Comme je l'ai dit, nous travaillons en concertation avec le ministre-président et Pascal Smet, chargés de la question, et nous avançons donc évidemment. Enfin, nous disposerons des chiffres, que j'attends avec impatience, d'ici à la fin de ce mois.

- Les incidents sont clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

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

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Le processus de fusion des sociétés immobilières de service public (SISP) est arrivé à son terme en janvier 2018. En l'espace de quatre ans, le nombre de SISP exerçant leurs activités sur le territoire régional a été réduit de 33 à 16.

L'évaluation complète du processus de fusion avait initialement été annoncée au début de l'année 2019. Pour diverses raisons, elle a été reportée en 2020, année de la pandémie. Lorsque je vous ai interrogée à ce sujet le 11 février 2021, vous avez expliqué qu'en raison de la crise sanitaire, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) avait à nouveau décidé de postposer d'un an l'évaluation du processus de fusion des SISP et que le prestataire externe devait, en principe, remettre son rapport dans le courant du second semestre de l'année 2021.

Welke methode werd er gebruikt?

Heeft de fusie tot een daling van de gemiddelde uitbatingskosten geleid?

Zijn er indicatoren opgesteld om te bepalen hoeveel er bespaard is door de stroomlijning van de sector?

Blijft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij opvolgen of de gefuseerde structuren beter en kostenefficiënter functioneren?

Dans l'attente des résultats de l'évaluation, vos services s'étaient déjà livrés en 2019 à une analyse préliminaire qui avait permis de dégager certaines tendances intéressantes :

- une légère diminution des coûts d'exploitation sectoriels moyens par logement (de 5.507 euros en 2015 à 5.308 euros en 2018) ;

- une augmentation de la masse salariale totale des SISP (de 68,5 millions d'euros en 2017 à 73,4 millions d'euros en 2018, soit une augmentation de 7,1 %) ;

- une réduction du nombre total de mandataires siégeant au sein des conseils d'administration des SISP, qui a permis de réaliser une économie.

Le gouvernement régional bruxellois a-t-il bien lancé une procédure de marché public en vue de sélectionner le consultant externe chargé d'évaluer le processus de fusion des SISP ?

Quelle approche méthodologique a-t-elle été adoptée ?

Le processus de fusion des SISP a-t-il contribué à réduire les coûts d'exploitation moyens des logements sociaux en permettant la réalisation d'économies d'échelle et, dans l'affirmative, dans quelle mesure ?

Des indicateurs permettant de mesurer les économies générées par le processus de rationalisation du secteur ont-ils été élaborés ?

La SLRB assure-t-elle le suivi des économies réalisées sur les frais de gestion et d'exploitation afin de vérifier que les nouvelles structures issues des opérations de fusion fonctionnent mieux et à moindre coût que les anciennes ?

Les raisons de la hausse de la masse salariale totale des SISP enregistrée au cours des dernières années ont-elles été identifiées ? Les résultats de l'évaluation ont-ils confirmé que, d'un point de vue opérationnel, les SISP issues des opérations de fusion ont toutes pris soin de redéfinir les processus et procédures dans l'ensemble de leurs départements (gestion locative, service technique, action sociale, gestion financière, ressources humaines, etc.) ?

La fusion des SISP a-t-elle permis d'améliorer l'efficacité générale du secteur au niveau des attributions de logements, de la gestion du parc locatif social, de l'exécution des programmes quadriennaux de rénovation, de l'accompagnement social des locataires ou encore de l'expertise du personnel, en particulier au sein des services financiers et techniques ?

À la lumière des résultats de cette première évaluation du processus de rationalisation, le gouvernement bruxellois considère-t-il que la fusion des SISP a permis d'atteindre les objectifs fixés ?

¹¹⁷⁹ *Is al duidelijk waarom de globale loonkost van de nieuwe OVM's is gestegen? Heeft de evaluatie bevestigd dat de nieuwe OVM's allemaal werk hebben gemaakt van het bijstellen van hun procedures?*

Heeft de fusie geleid tot een betere werking van de sector inzake de toewijzing van woningen, het beheer van sociale woningen, de uitvoering van de vierjaarlijkse renovatieprogramma's, de sociale begeleiding van huurders of de opleiding van het personeel?

Heeft de fusie van de OVM's volgens de regering haar streefdoelen bereikt?

1181 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *In het beperkt overlegcomité van 31 mei 2021 is beslist om de evaluatie niet uit te voeren tijdens de coronacrisis, omdat de OVM's nu wel andere katten te geselen hebben. Daarnaast zijn ze ook bezig met het opstellen van het nieuwe beheerscontract met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.*

Ondertussen hebben mijn kabinet en de federaties wel al de vraag gekregen om vertegenwoordigers aan te duiden voor het begeleidingscomité dat zich over de evaluatie buigt.

Het bestek zal eind deze maand aan verschillende instanties worden voorgelegd.

1183 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *De coronacrisis verklaart de vertraging die de evaluatie heeft opgelopen toch niet volledig. Het gaat hier om een kwestie die vaak opgeworpen wordt inzake overheidsbeleid: leveren fusies al dan niet efficiëntiewinst op?*

Het is dus belangrijk om snel over een evaluatie te kunnen beschikken van een fusieproces dat al in 2018 afgerond werd. We moeten weten of die fusie tot besparingen en vooral tot een betere dienstverlening heeft geleid. Die inzichten kunnen ook nuttig zijn voor andere sectoren.

Ik heb geen duidelijk antwoord gekregen over de verdere planning.

- Het incident is gesloten.

1187 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

1187 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1187 **betreffende "de herziening van het indicatieve rooster van de referentiehulprijzen".**

1189 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Tijdens de vorige regeerperiode stelde de regering een indicatief rooster*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- En complément à ma réponse à votre question orale sur le même sujet en commission du 11 février dernier, je puis ajouter que le point de l'évaluation de la rationalisation du secteur a été présenté au comité restreint de concertation du 31 mai 2021.

Il a été rappelé lors de ce comité que, dans le contexte de la pandémie, il n'était pas opportun de lancer ce processus à l'heure actuelle, compte tenu des situations exceptionnelles et supplémentaires que les SISP doivent gérer.

Par ailleurs, les SISP et la SLRB sont en plein travail de réflexion et de rédaction du nouveau contrat de gestion de niveau 2. Le travail ne manque donc pas, comme vous vous en doutez.

Toutefois, mon cabinet et les fédérations ont déjà été invités à désigner des représentants, au sein du comité d'accompagnement, de la mission d'évaluation de la rationalisation du secteur.

Le cahier des charges sera soumis aux différentes instances ce mois-ci. Il se trouve pour l'instant au stade de la relecture finale.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- C'est en effet la cinquième fois que le groupe DéFI interroge la secrétaire d'État sur le sujet. Certes, il y a eu la pandémie, mais elle n'explique pas tout. Le processus s'est terminé en 2018. La fusion des SISP est illustrative d'une question récurrente dans les politiques publiques, à savoir : les fusions apportent-elles de l'efficacité au fonctionnement de l'État en général ? On pense aux exigences de la N-VA à propos des fusions des communes ou des zones de police. On entend aussi parfois en commission des arguments en faveur d'une seule SISP au lieu de seize.

Face à ce genre d'arguments ou d'assertions, il est essentiel de disposer d'une évaluation rapide d'un processus qui s'est déjà clôturé en 2018, afin de savoir s'il permet des économies mais aussi et surtout un meilleur service rendu. Les résultats de cette étude pourront ensuite être extrapolés à d'autres sphères de l'autorité publique. Je reste donc sur ma faim quant au calendrier, même si vous dites que le cahier des charges a été rédigé et que le lancement de la procédure de marché est imminent.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "la révision de la grille indicative de référence des loyers".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Sous la précédente législature, le gouvernement a élaboré une grille indicative de référence des

van righthuurprijzen op. Ze baseerde zich daarbij op de verslagen van 2012, 2013 en 2015 van het Observatorium van de Huurprijzen.

De vier basiscriteria zijn de oppervlakte, de locatie, de staat van de woning en het aantal slaapkamers. De huurprijs kan met een forfaitair bedrag worden verhoogd bij een hoog comfortniveau (hoge energieprestatie, tweede badkamer) of verlaagd bij een laag comfortniveau (lage energieprestatie, geen warmteregeling).

Het rooster kan pas een efficiënt en betrouwbaar instrument zijn als het voldoende representatief is en regelmatig wordt bijgewerkt. Het huidige rooster is gebaseerd op een steekproef van 8.400 huurovereenkomsten, of slechts 2,5% van alle huurovereenkomsten. De steekproef moet dus absoluut worden uitgebreid en geactualiseerd. Bovendien lijkt het ons nuttig om bepaalde criteria te verfijnen en bijkomende criteria in te voeren.

loyers pour renforcer la transparence des prix sur le marché. S'appuyant sur les données issues des enquêtes de l'Observatoire des loyers réalisées en 2012, en 2013 et en 2015, cette grille a été élaborée en tenant compte de quatre critères principaux :

- la superficie du logement ;
- sa localisation ;
- son état ;
- le nombre de chambres.

Les loyers calculés en fonction de ces quatre caractéristiques peuvent, selon le cas, être majorés ou minorés d'une somme forfaitaire lorsque l'habitation présente certains éléments particuliers de confort (niveau élevé de performance énergétique, présence d'une seconde salle de bain) ou d'inconfort (faible degré de performance énergétique, absence d'outils de régulation thermique).

Pour que la grille des loyers puisse refléter de façon fidèle les réalités du marché locatif bruxellois et qu'elle puisse ainsi être considérée comme un instrument fiable et performant, il faut qu'elle atteigne un niveau satisfaisant de représentativité et qu'elle soit régulièrement mise à jour. La grille repose actuellement sur un échantillon composé d'environ 8.400 baux, ce qui représente 2,5 % de l'ensemble des baux conclus dans le secteur locatif privé bruxellois. Il est donc indispensable d'actualiser ces données et d'accroître la taille de l'échantillon de baux sur lequel se fonde la grille de référence.

En outre, il conviendrait d'adapter le mode de calcul du loyer indicatif en affinant certains critères pris en considération et en intégrant d'autres critères susceptibles d'exercer une influence significative sur le prix de location.

Début 2020, le gouvernement a demandé à Bruxelles Logement de lancer un marché public en vue de désigner un prestataire externe chargé de procéder à une révision de la grille indicative des loyers sur la base de données récentes se rapportant à 15.000 baux et provenant des trois enquêtes menées par l'Observatoire des loyers en 2017, 2018 et 2020. Ce marché a été attribué à l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat), qui devait actualiser la grille de référence des loyers tout en veillant à améliorer la méthodologie employée.

Les mesures de confinement ont cependant retardé la réalisation de l'enquête de l'Observatoire des loyers prévue en 2020. Le 27 mai 2021, vous nous avez informés que l'institut de sondage venait d'effectuer la collecte de données se rapportant à 5.000 baux et que les chercheurs de l'Igeat s'apprêtaient à traiter et à analyser les informations recueillies.

Êtes-vous en mesure de nous présenter les résultats de l'enquête de l'Observatoire des loyers réalisée en 2020 ? Dans l'affirmative, quel est le loyer mensuel moyen ainsi que le

¹¹⁹¹ Begin 2020 vroeg de regering aan Brussel Huisvesting om via een overheidsopdracht een externe dienstverlener aan te wijzen om het indicatieve huurprijzenrooster te herzien op basis van de rapporten 2017, 2018 en 2020 van het Observatorium van de Huurprijzen. Die opdracht werd toegewezen aan Igeat.

Door de coronamaatregelen liep het rapport 2020 van het Observatorium vertraging op. Zijn de resultaten ondertussen bekend? Zo ja, wat was in 2020 de gemiddelde en de mediane huurprijs op de Brusselse huurmarkt?

Zijn de huurprijzen op dezelfde manier geëvolueerd in de negentien Brusselse gemeenten? Had de enquête ook betrekking op bepaalde eigenschappen van de woningen, zoals de gemiddelde oppervlakte, de algemene staat van de woning, het comfortniveau en de kwaliteit van de uitrustingen?

Heeft Igeat een nieuw rooster voorgesteld? Wat zijn de verschillen ten opzichte van het eerste rooster? Voor bepaalde

categorieën woningen was de steekproef vrij klein. Komt dat tot uiting in het nieuwe rooster?

Heeft Igeat de berekeningswijze aangepast? Heeft Igeat bepaalde criteria verfijnd of nieuwe criteria toegevoegd, zoals de energiekost?

loyer mensuel médian enregistrés en 2020 sur le marché locatif bruxellois ?

Si progression il y a, les loyers ont-ils progressé de la même façon dans les dix-neuf communes bruxelloises ? L'enquête de l'Observatoire des loyers a-t-elle aussi permis de tirer certains enseignements concernant les caractéristiques des logements loués (superficie moyenne, état général, niveau de confort, qualité des équipements, etc.) ?

Les chercheurs de l'Igeat ont-ils déjà pu procéder à la révision de la grille indicative des loyers ? Quelles sont les différences par rapport à la première mouture ? Comment la nouvelle version de la grille reflète-t-elle les éventuelles incertitudes statistiques liées à la taille réduite des échantillons de certaines catégories de biens ?

Les chercheurs ont-ils apporté des modifications au mode de calcul des loyers indicatifs ? Ont-ils pris soin d'affiner certains critères déjà pris en considération aujourd'hui ou opté pour des critères supplémentaires susceptibles d'avoir un impact sur la hauteur du loyer ? La nouvelle version de la grille indicative comporte-t-elle un nouveau module permettant d'estimer, comme en Région wallonne, le "loyer chaud" d'un logement ?

¹¹⁹³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- Volgens het Observatorium van de Huurprijzen bedroeg in Brussel de gemiddelde huurprijs 804 euro en de mediane huurprijs 750 euro in 2020. Volgens Igeat zijn de huurprijzen gemiddeld met 0,5 euro per vierkante meter gestegen tussen 2017 en 2020. Die cijfers moeten evenwel met de nodige voorzichtigheid worden behandeld. Het gaat immers om woningen met totaal verschillende eigenschappen.

Er zijn momenteel geen gegevens per gemeente, aangezien er binnen eenzelfde gemeente grote verschillen tussen de wijken kunnen zijn.

Het onderzoeksinstituut Igeat heeft de resultaten van zijn studie meegedeeld. Igeat heeft eerst de bestaande methodologie zo goed mogelijk gereproduceerd om het huidige systeem te kunnen evalueren en verbeteringen voor te stellen. Daarnaast heeft Igeat op basis van die analyses ook een geactualiseerd rooster voorgesteld.

Bij de evaluatie van het huidige rooster heeft Igeat meerdere problemen vastgesteld: de gegevens met betrekking tot de oppervlakte van de woningen zijn niet nauwkeurig genoeg, de steekproef is te klein en bepaalde gegevens ontbreken of worden aangevuld op basis van gegevens met betrekking tot de omliggende wijken. Door die onnauwkeurigheden liggen de referentiehuurprijzen soms lager dan de huurprijzen van de sociale verhuurkantoren of worden dezelfde huurprijzen voorgesteld voor woningen in goede en slechte staat of voor woningen in arme en rijke wijken.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Concernant l'évolution des loyers, les données de l'Observatoire des loyers 2020 fait apparaître un loyer moyen de 804 euros par mois et un loyer médian de 750 euros en Région bruxelloise. L'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) estime que les loyers ont progressé en moyenne de l'ordre de 0,5 euro du mètre carré entre 2017 et 2020. Toutefois, il convient de rester prudent avec de tels chiffres. En effet, ceux-ci amalgament des logements avec des caractéristiques de taille, d'état, d'isolation et de localisation très différentes.

À ce stade, nous ne disposons pas de données par commune. En effet, les loyers de différents quartiers d'une même commune peuvent varier de manière très importante. Donner un loyer de référence par commune revient à communiquer un loyer abstrait, issu du croisement des différents quartiers de la commune et de leurs caractéristiques.

Concernant la révision de la grille indicative des loyers, je vous confirme que l'Igeat m'a bien remis les conclusions de son étude. Sa première tâche était de reproduire la méthodologie déjà existante. Mais face à l'impossibilité d'avoir accès aux données et à la méthodologie précise de la grille de 2017, celle-ci n'a pas pu être reproduite à l'identique.

Néanmoins, une reproduction la plus fidèle possible a été réalisée sur la base des données et informations disponibles. Cette reproduction de la grille a permis de réaliser une évaluation du système existant et de proposer une série de pistes d'amélioration basées sur l'expérience bruxelloise, mais aussi sur des pratiques provenant d'autres régions ou pays. L'ensemble de ces analyses

¹¹⁹⁵ *Igeat heeft een geactualiseerd rooster voorgesteld waarin de referentiehuurprijs wordt berekend op basis van een vergelijking waarvan de variabelen voortdurend kunnen evolueren en waarin meer rekening wordt gehouden met de oppervlakte en de locatie van de woning. Het rooster is vooral gebaseerd op het sociaal-economische niveau van de wijk, om ervoor te zorgen dat het nauwer aansluit bij de reële huurmarkt.*

De fouten in de eerste versie werden dus gecorrigeerd, maar er is nog heel wat ruimte voor verbetering. Zo vraagt de aanpassing van de steekproef een grondige hervorming. Daarom heb ik beslist om mij niet tot een aanpassing van het bestaande rooster te beperken, maar om de gegevensverzameling en de werkmethode volledig te herzien.

Momenteel is het nog niet mogelijk om de energiekost in het rooster op te nemen. Daarvoor moeten heel wat gegevens worden verzameld en met elkaar worden gekruist. Bovendien is onze bevoegdheid inzake gegevenskruising beperkt, aangezien wij geen authentieke adressenbron hebben. Minister Clerfayt werkt daaraan.

a, par la suite, permis l'élaboration d'une grille indicative des loyers actualisée.

L'évaluation de la grille actuelle a fait état de manquements majeurs, à savoir une imprécision grossière dans la prise en compte de la superficie des logements, un échantillonnage trop faible tant sur le plan qualitatif que quantitatif, et des données manquantes dans la grille, artificiellement comblées sur la base de données voisines. Par exemple, un appartement quatre chambres situé dans un quartier pauvre, qu'il soit en bon ou en mauvais état, a le même loyer. Ou encore, un appartement quatre chambres dans un état correct est au même loyer, qu'il soit situé dans un quartier intermédiaire ou dans un quartier riche.

L'ampleur de ces imprécisions a conduit la grille actuelle à émettre des données telles que des loyers de référence inférieurs aux loyers des agences immobilières sociales et des loyers identiques pour des logements en bon et en mauvais état.

L'Igeat a effectivement été en mesure de nous communiquer une proposition de grille actualisée. Les principaux changements méthodologiques sont les suivants :

- le loyer de référence est désormais calculé sur la base d'une équation dont les variables peuvent évoluer en continu ;

- la superficie a été mieux prise en considération dans l'évolution du loyer au mètre carré ;

- la localisation a également été prise en considération dans cette grille actualisée qui se base désormais sur le niveau socio-économique du quartier.

Ces évolutions ont permis d'obtenir un état du marché locatif plus fidèle et plus précis. Les aberrations apparues dans la première version de la grille ont donc été corrigées. Néanmoins, malgré les progrès réalisés, la marge de progression reste importante. Par exemple, des défauts comme l'échantillonnage trop faible ne peuvent être corrigés par une simple révision de la grille, mais appellent des changements plus structurels. C'est pourquoi j'ai décidé de ne pas m'en tenir à une simple révision de la grille existante. Ce travail appelle aussi une remise à plat de tout le processus de collecte et de traitement des données et de constitution de la grille.

En résumé, l'exercice réalisé par l'Igeat est avant tout une amélioration de ce qui existe déjà. Nous allons donc profiter de l'année 2022 pour revoir l'ensemble du processus d'élaboration de la grille.

Concernant le "loyer chaud", nous ne sommes pas encore en mesure de garantir une estimation fidèle et précise de ce qu'il pourrait être. Une telle étape passera par la mobilisation d'un volume d'informations sensiblement plus significatif et le croisement de bases de données. À ce propos, je me permets de rappeler que, comme dans d'autres domaines de la politique du logement, notre capacité de réaliser ce type de croisement de données reste extrêmement faible, faute d'une

1197 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Op hoeveel gegevens is de nieuwe versie gebaseerd?*

1197 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *5.000.*

1197 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het rooster vormt de basis voor een hele reeks beleidsmaatregelen. Ik zal uw antwoorden dus nog eens grondig nalezen.*

- Het incident is gesloten.

1201 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

1201 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1201 **betreffende "de nieuwe beheersovereenkomst tussen het gewest en het Woningfonds".**

1203 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Door een nieuwe beheersovereenkomst te ondertekenen, stippelen de regering en het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het beleid voor de komende jaren uit. De nieuwe overeenkomst zal lopen van 2022 tot 2026.*

Begin 2021 werd bij openbare aanbesteding de externe partner aangeduid die zou instaan voor de evaluatie van de beheersovereenkomst 2017-2021: Isis Consult zou zijn evaluatieverslag in juni 2021 aan de regering overmaken. Op dat verslag dienen het Woningfonds en de regering zich vervolgens te baseren voor de opmaak van de nieuwe beheersovereenkomst.

In maart kondigde u aan dat de regering en het Woningfonds eraan dachten om het stelsel van goedkope hypothecaire leningen uit te breiden met aankooppremies of renteloze leningen voor de financiering van de aankoopkosten (registratierechten, hypotheekrechten, notariskosten ...).

source authentique des adresses. Mon homologue M. Clerfayt y travaille. Nous attendons l'aboutissement de ce projet avec impatience.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je remercie Mme la secrétaire d'État pour sa réponse très complète. Je souhaite connaître avec précision la quantité de données recueillies, traitées et analysées, qui ont donné lieu à la nouvelle mouture.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- 5.000.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Nous avons reçu énormément d'informations. Il est bien sûr intéressant de connaître le loyer médian et le loyer moyen, mais la révision de la grille constitue également la base d'une série de politiques. Je vais donc analyser et relire les réponses fournies.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "le nouveau contrat de gestion devant être conclu entre la Région et le Fonds du logement".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- L'élaboration d'un nouveau contrat de gestion est une étape majeure dans la législature, car elle offre au gouvernement et à l'organisme d'intérêt public concerné la possibilité de définir conjointement un cap politique qui devra guider l'ensemble des actions à entreprendre durant les années suivantes.

Le contrat de gestion 2017-2021, conclu entre la Région de Bruxelles-Capitale et le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, arrivant à son terme à la fin de l'année 2021, le gouvernement et les dirigeants du Fonds du logement doivent s'attacher à rédiger le nouveau contrat de gestion pour la période 2022-2026. Ce nouvel instrument revêtira une importance capitale eu égard à la multiplicité des missions exercées par le Fonds du logement (octroi de crédits hypothécaires à taux réduit pour aider les ménages disposant de faibles ou moyens revenus à accéder à la propriété, production de logements acquisitifs modérés, mise à disposition de logements locatifs modérés, octroi de prêts verts, aide à la constitution de la garantie locative, etc.).

Au début de l'année 2021, vos services ont lancé une procédure de marché public pour désigner un opérateur externe qui serait chargé d'évaluer la mise en œuvre du contrat de gestion 2017-2021. Ce marché a été attribué à Isis Consult, qui devait remettre son rapport d'évaluation au gouvernement bruxellois dans le courant du mois de juin 2021. L'exécutif régional et les responsables du Fonds du logement devraient évidemment

s'appuyer sur les résultats de l'évaluation pour l'élaboration du nouveau contrat de gestion 2022-2026.

Le 28 mars dernier, vous nous avez annoncé que dans le cadre des négociations de ce nouveau contrat de gestion, le gouvernement et le Fonds du logement allaient notamment plancher sur un projet de renforcement de la politique des crédits hypothécaires à taux réduit, qui pourrait prendre la forme de l'octroi de primes à l'acquisition et/ou de l'octroi de prêts à taux zéro destinés à financer les frais d'acquisition (droits d'enregistrement, droits d'hypothèque, honoraires du notaire, etc.).

Pourriez-vous nous présenter les enseignements de cette évaluation ? D'après Isis Consult, le Fonds du logement est-il parvenu à atteindre les différents objectifs stratégiques et opérationnels qui lui avaient été assignés par le contrat de gestion en cours ? Selon l'évaluateur, le gouvernement régional a-t-il bien respecté les divers engagements qu'il avait pris envers le Fonds du logement dans le cadre de ce contrat de gestion ?

Le gouvernement bruxellois et les dirigeants du Fonds du logement ont-ils déjà pu arrêter la liste des objectifs stratégiques et opérationnels assignés par le nouveau contrat de gestion au Fonds du logement pour les cinq années à venir ? Quels engagements le gouvernement régional a-t-il pris envers le Fonds du logement ? Quels sont les éléments de rupture entre le contrat de gestion pour 2022-2026 et l'actuel ?

Le gouvernement régional et les dirigeants du Fonds du logement ont-ils identifié des mesures contribuant à accroître la production de crédits hypothécaires à taux réduit ? Sont-ils parvenus à définir les grands principes de la réforme visant à permettre au Fonds du Logement d'accorder des prêts sans intérêts destinés à couvrir les frais d'actes et les droits d'enregistrement ?

Où en est la réflexion relative à l'instauration d'une prime à l'acquisition au bénéfice des ménages à bas revenus ? Quelles en seraient les modalités ? Pourriez-vous nous fournir une estimation de l'ampleur des moyens budgétaires que la Région devrait débloquer chaque année pour pouvoir financer ces nouvelles mesures visant à renforcer la politique des crédits hypothécaires du Fonds du logement ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - L'actuel contrat de gestion du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC) arrive à son terme cette année. Le cabinet Isis Consult a été chargé d'évaluer les performances du contrat de gestion 2017-2021. Cette évaluation s'est conclue en juin dernier. Il s'agit d'un document volumineux que je communiquerai au secrétariat, afin que l'ensemble des membres puissent en prendre connaissance.

Globalement, Isis Consult constate que les deux parties, le Fonds du logement et la Région, ont majoritairement rempli leurs engagements. Sur la base des éléments communiqués et constatés, le Fonds du logement se distingue par un cadre de

¹²⁰⁵ *Heeft het Woningfonds volgens Isis Consult zijn doelstellingen gehaald? Is de regering haar beloftes nagekomen?*

Hebben de regering en de beheerders van het Woningfonds al beslist welke doelstellingen ze in de nieuwe beheersovereenkomst zullen opnemen? Op welke punten vormt de nieuwe overeenkomst een breuk met de vorige?

Zijn er maatregelen gepland om het aantal goedkope leningen te doen stijgen? Zijn de grote lijnen van de hervorming van het Woningfonds al bekend? Wat met de toekenning van renteloze leningen voor het dekken van de aankoopkosten? Hoeveel staat de uitwerking van een aankooppremie voor gezinnen met een laag inkomen? Hoeveel zouden beide nieuwe instrumenten het gewest jaarlijks kosten?

¹²⁰⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Isis Consult kreeg inderdaad de opdracht om de beheersovereenkomst 2017-2022 van het Woningfonds te evalueren. Ik heb het evaluatierapport in juni ontvangen en zal het aan de commissiesecretaris bezorgen.*

De auteurs van het rapport constateren dat beide partijen hun verplichtingen grotendeels zijn nagekomen.

Het interne beheer van het Woningfonds is van uitstekende kwaliteit. Isis Consult onderstreept een hele reeks positieve elementen, zoals de verbetering van het onthaal in de kantoren van het Woningfonds, de hoge bezettingsgraad van

de huurwoningen en de hogere productie en verkoop van koopwoningen.

De vooropgestelde verhoging van het jaarlijkse aantal goedkope leningen met honderd eenheden heeft het fonds echter niet gehaald. Het Woningfonds wijt dat aan de snellere stijging van de waarde van onroerend goed dan die van de gezinsinkomens. Het marktaandeel van het Woningfonds blijft wel stabiel: het verstrekt 10% van de leningen aan Brusselaars die een eerste woning kopen.

Het gewest heeft de afgesproken dotaties aan het Woningfonds overgemaakt. Wel zouden de verplichtingen van het Woningfonds inzake rapportering en controle eenvoudiger moeten.

De raad van bestuur van het Woningfonds heeft recentelijk een reeks voorstellen geformuleerd voor de opmaak van de nieuwe beheersovereenkomst. Mijn eigen voorstellen zijn de volgende.

¹²⁰⁹ *We zullen meer bekendheid geven aan het Woningfonds en zijn dienstverlening, onder meer op de sociale media.*

Het publieksonthaal is erop vooruitgegaan dankzij een hervorming die in januari 2020 werd ingevoerd. We willen de toegankelijkheid van de dienstverlening blijven verbeteren.

De voorwaarden om een hypothecaire lening te verkrijgen, zullen worden herzien. Op dat vlak moeten de budgettaire knopen nog worden doorgehakt.

Er komen renteloze leningen voor renovatiewerken. Daartoe zal een wijziging aan de Brusselse Huisvestingscode nog dit jaar aan het parlement worden voorgelegd. We gaan ook na of er aan mede-eigendommen krediet kan worden verleend.

In de loop van de komende weken zou de nieuwe beheersovereenkomst vorm moeten krijgen.

gestion qualitatif et démontre un niveau de maturité et de maîtrise indéniable en matière de gestion interne.

Concernant la dimension "métier", Isis Consult salue une série d'initiatives et d'acquis organisationnels à pérenniser, comme un meilleur accueil des usagers au siège du Fonds, un taux d'occupation des logements locatifs particulièrement élevé ou des améliorations de la production et la vente de logements.

En ce qui concerne la production de crédits, Isis Consult constate que les objectifs fixés dans le contrat de gestion 2017-2021 ne sont pas atteints. Le Fonds du logement explique ce décalage par le fait qu'il n'est pas en mesure de décréter la demande de crédits dans un contexte où les revenus des ménages augmentent moins vite que les prix du marché immobilier. Bien que l'ambition d'une croissance de 100 crédits supplémentaires par an n'ait pas été atteinte, on constate que la "part du marché" du Fonds du logement reste stable, à environ 10 % des crédits hypothécaires octroyés aux primo-acquéreurs en Région bruxelloise.

Isis Consult souligne également que la Région a majoritairement rempli ses engagements quant à la mise à disposition des moyens budgétaires. Les dotations prévues dans le contrat de gestion afin de permettre au Fonds du logement de réaliser ses missions ont bien été versées.

A contrario, Isis Consult estime que les obligations imposées au Fonds du logement pour le reporting, les justifications et les contrôles requièrent une simplification.

Sur la base de cette évaluation, le conseil d'administration du Fonds du logement a récemment formulé des propositions en vue de la rédaction du prochain contrat de gestion.

Voici les principales thématiques que je souhaite mettre en avant dans le prochain contrat de gestion.

La communication et la notoriété du Fonds du logement doivent être améliorées afin qu'il soit mieux connu des Bruxellois, ainsi que les conditions qu'il pratique. Un travail global sur l'image du Fonds du logement, son site internet et sa présence sur les réseaux sociaux est en cours.

Le Fonds du logement doit être performant dans l'accueil du public. Début janvier 2020, une nouvelle organisation permettant de renforcer la qualité des services a été mise en place, avec pour objectifs de réduire le temps d'attente et de répondre efficacement aux demandes des citoyens. L'accessibilité des services fera l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la rédaction du prochain contrat de gestion.

Les conditions d'octroi des crédits hypothécaires seront également discutées. Le renouvellement du contrat de gestion constitue le moment adéquat pour cet exercice, mais des choix devront être opérés en fonction des exercices budgétaires à venir.

Enfin, les prêts à taux zéro pour les travaux de rénovation vont également être mis en œuvre. Une modification du Code

¹²¹¹ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *De globale evaluatie van het Woningfonds is erg positief, zeker wat zijn intern beheer en de leningen voor renovatieprojecten betreft.*

Als ik u goed heb begrepen, is er echter geen werk gemaakt van de renteloze lening ter financiering van de aankoopkosten, die nochtans in de algemene beleidsverklaring staat. Het zou jammer zijn als het Woningfonds dat aspect van zijn werking niet kon ontwikkelen.

- Het incident is gesloten.

¹²¹⁵ **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

¹²¹⁵ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

¹²¹⁵ **betreffende "de "huisvestingscontracten" die tussen het Gewest en de negentien gemeenten moeten worden gesloten".**

¹²¹⁷ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het is de bedoeling dat de gewestregering met elk van de negentien gemeentebesturen een huisvestingscontract afsluit na voorafgaande raadpleging van de openbare vastgoedinstanties, huisvestingsorganisaties en de private vastgoedsector.*

In die huisvestingscontracten moet rekening worden gehouden met de sociologische en ruimtelijke bijzonderheden van de gemeente en ze mogen vanzelfsprekend de gemeentelijke autonomie niet ondermijnen. Samen met gemeentelijke mandatarissen hebt u de gedeelde bekommernissen en ambities in kaart gebracht.

In maart 2021 keurde de Brusselse regering een standaardhuisvestingscontract goed, dat de basis vormt voor de negentien gemeentelijke huisvestingscontracten. Daarin staat

bruxellois du logement permettant au Fonds du logement de proposer des crédits avantageux pour la rénovation du bâti sera déposée devant l'assemblée cette année encore. La possibilité d'octroyer des crédits aux associations de copropriétaires est également à l'étude.

Ce travail s'inscrit dans la stratégie générale de rénovation du bâti adoptée par la Région. Les prochaines semaines seront consacrées aux échanges entre le gouvernement et le Fonds du logement afin d'aboutir à un nouveau contrat pour janvier 2022.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- C'est un bilan globalement très positif pour le Fonds du logement, ce qui était prévisible au vu du rapport très clair et bien structuré, du moins sur le plan du cadre de gestion qualitatif.

La pérennisation de ce qui fonctionne et a été applaudi par le bureau d'études est évidemment souhaitable, pour le nouveau contrat de gestion. Il est également positif que des crédits avantageux soient étendus à toutes les procédures de rénovation.

En revanche, pourriez-vous confirmer que cet autre objectif de la déclaration de politique régionale, qui était d'accorder des prêts à taux zéro pour les frais d'actes et les droits d'enregistrement, ne sera pas atteint à cause des impératifs budgétaires actuels ? Il serait en effet dommage de limiter les activités du Fonds du logement à cet égard, au lieu de les amplifier.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "les "contrats logement" devant être conclus entre la Région et les dix-neuf communes".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Les pouvoirs locaux apparaissent comme des partenaires incontournables dans la mise en œuvre des politiques publiques en matière de logement. Il est donc prévu que l'exécutif régional conclue un contrat logement avec chacune des dix-neuf majorités locales en veillant à consulter, au préalable, l'ensemble des opérateurs immobiliers publics, le monde associatif et le secteur immobilier privé.

Les contrats logement doivent tenir compte des spécificités sociologiques et foncières de chaque commune et ne peuvent évidemment pas porter atteinte à l'autonomie communale. Au cours de la première année de la législature, vous avez pris soin de rencontrer l'ensemble des mandataires locaux concernés, ce qui vous a permis d'identifier un grand nombre de préoccupations et d'ambitions partagées par le gouvernement régional et les différentes majorités communales.

dat het gewest en de gemeenten de volgende negen doelstellingen moeten waarmaken:

- *de bouw van sociale woningen op het gemeentelijk grondgebied stimuleren;*
- *de huurprijs van bepaalde bescheiden woningen socialer maken;*
- *bestaande woningen aankopen;*
- *de strijd tegen ongezonde woningen opvoeren;*
- *de strijd tegen leegstand opvoeren;*
- *samen met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een beleid voor het beheer van overheidsgronden uitwerken;*
- *optreden tegen illegale toeristische accommodatie;*
- *het recht op een redelijke huurprijs waarborgen;*
- *samen met de OCMW's de preventie van woningverlies opvoeren.*

Le 25 mars 2021, le gouvernement bruxellois a approuvé un contrat logement type, qui constitue un protocole d'accord général devant servir de base de travail pour l'élaboration des dix-neuf contrats logement communaux. Il dispose que la Région et les communes devraient œuvrer de façon conjointe à la réalisation des neuf objectifs suivants :

- favoriser la production de logements sociaux sur le territoire communal ;
- socialiser les loyers de certains logements communaux modérés ;
- acquérir des logements existants ;
- intensifier la lutte contre les logements insalubres ;
- renforcer la lutte contre les logements inoccupés en ayant notamment recours au droit de gestion publique ;
- mettre en place une politique concertée de maîtrise du foncier public en collaboration avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- agir contre les hébergements touristiques illégaux ;
- garantir le droit à un loyer raisonnable ;
- et renforcer les dispositifs de prévention de la perte de logement en partenariat avec les CPAS.

¹²¹⁹ *Op voorwaarde dat de bouw van sociale woningen, de strijd tegen leegstand en het beheer van overheidsgronden in het huisvestingscontract worden opgenomen, geeft de Brusselse regering de gemeenten een jaarlijkse subsidie waarmee ze een huisvestingsreferent in dienst kunnen nemen. Er is geen financiële sanctie als een gemeente haar doelstellingen niet waarmaakt.*

Hoeveel gemeentelijke huisvestingscontracten zijn er intussen afgesloten? Wat staat er precies in? Hebben alle Brusselse gemeenten ermee ingestemd om de drie basisvoorwaarden in hun contract op te nemen?

Zijn het gewest en de gemeenten erin geslaagd om tijdens de onderhandelingen bepaalde hinderpalen voor de bouw van openbare woningen weg te werken?

Welke engagementen zijn er aangegaan voor het beheer van overheidsgronden?

Chacun de ces objectifs fait l'objet d'un article du contrat, qui décrit les engagements respectifs de la Région et de la commune signataire. En vertu de leur autonomie, les communes peuvent conserver ou supprimer les articles de leur choix. Le gouvernement régional octroiera un subside annuel aux communes afin de leur permettre de recruter un référent logement au sein de l'administration locale. Précisons toutefois que, pour pouvoir bénéficier dudit subside, au moins trois articles devront être intégrés dans le contrat logement. Il s'agit d'articles relatifs à la création de logements sociaux, à la lutte contre la vacance immobilière et à la maîtrise du foncier public. Ajoutons, car c'était une préoccupation, qu'aucune sanction financière ne sera infligée aux communes qui échoueraient à atteindre les objectifs fixés dans leurs contrats respectifs.

Le 27 mai dernier, vous nous avez annoncé que le gouvernement régional entendait conclure les différents "contrats logement communaux" à la rentrée de septembre. Combien de contrats logement ont déjà été conclus jusqu'à aujourd'hui ? Pourriez-vous nous présenter leur contenu et, pour chacun d'eux, la liste des objectifs que la commune signataire s'est engagée à poursuivre ?

Les communes bruxelloises ont-elles toutes accepté d'intégrer dans leurs contrats respectifs les trois articles fondamentaux

¹²²¹ *Actie 4 van het Noodplan voor huisvesting bestaat erin dat gemeenten subsidies krijgen om leegstaande of ongezonde woningen op te kopen om ze tot sociale woningen te renoveren. Staat in de huisvestingscontracten hoeveel woningen een gemeente tijdens deze regeerperiode mag opkopen?*

Wat ondernemen de gemeenten samen met het gewest zodat Brusselse gezinnen tegen een redelijke prijs een huis op de privémarkt kunnen huren?

¹²²³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Nadat de regering op 25 maart het standaardhuisvestingscontract goedkeurde, zijn een eerste reeks besprekingen met Brussel-Stad, Etterbeek, Elsene, Jette, Oudergem, Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Lambrechts-Woluwe van start gegaan. Het is nu wachten op de gemeenten die moeten laten weten welke voorwaarden ze in hun contract willen opnemen. Daarna moet de gemeenteraad het contract goedkeuren. Het merendeel van de gemeenten hoopt dat dat nog voor het einde van het jaar gebeurt. Ik kan u dus nog niet vertellen welke doelstellingen erin staan.*

Dankzij het voortdurende overleg hebben we een oplossing gevonden voor het terrein aan de Witte Vrouwenlaan. Dat dossier toont aan hoe ik de verhouding tussen het Brussel Gewest en de gemeenten heb kunnen bijsturen.

ayant trait à la production de logements sociaux, à la maîtrise du foncier public et à la lutte contre les logements inoccupés ?

Le gouvernement et les élus locaux sont-ils parvenus à mettre à profit ces négociations pour lever certains blocages communaux liés à des projets de construction de logements publics ?

Quels types d'engagements la Région et les communes signataires ont-elles pris en matière de politique concertée du foncier public ?

L'action 4 du plan d'urgence logement prévoit que les pouvoirs locaux se verront allouer des subsides qui leur permettront d'acquérir et de rénover des logements privés inoccupés ou insalubres dans le but de les requalifier en logements sociaux ou à finalité sociale. Les contrats logement déterminent-ils le nombre de biens privés vides ou insalubres que chaque commune pourra acheter et/ou rénover durant cette législature grâce aux moyens budgétaires provenant de l'axe 1 du programme "politique de la ville" ?

Pourriez-vous nous décrire les différentes actions que les communes se sont engagées à mener en partenariat avec la Région en vue de favoriser l'accès des ménages bruxellois à des logements à loyers raisonnables sur le marché locatif privé ? De quels leviers les pouvoirs locaux disposent-ils dans ce domaine ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Le gouvernement bruxellois a effectivement approuvé le contrat logement type le 25 mars dernier. Je l'ai ensuite transmis à l'ensemble des bourgmestres, échevins et présidents des CPAS des dix-neuf communes bruxelloises.

Dans la foulée, nous avons lancé les discussions avec les premières communes, à savoir : Auderghem, Bruxelles-Ville, Etterbeek, Ixelles, Jette, Molenbeek-Saint-Jean et Woluwe-Saint-Lambert. Ces échanges ont été particulièrement constructifs et aucune commune n'a rejeté le principe du contrat après nos rencontres. Le processus est aujourd'hui entre les mains de ces communes, qui doivent encore discuter en interne du contenu du protocole et des articles qu'elles souhaitent ou non conserver. Par la suite, le contrat devra être approuvé par le collège et le conseil communal de chacune d'entre elles.

Sachez que nous échangeons encore régulièrement avec les premières communes rencontrées, notamment afin de leur apporter des précisions ou de les éclairer sur l'une ou l'autre interrogation.

La plupart des communes espèrent faire approuver le protocole par leur conseil communal, avant la fin de l'année. Je ne peux donc pas encore vous dresser la liste des articles et objectifs conservés par celles-ci, ni les actions qu'elles ont envisagées pour garantir un loyer raisonnable.

Concernant la levée de certains blocages liés à des projets de construction, j'ai effectué un premier tour des communes dès la prise de mes fonctions. Depuis, mon cabinet est resté en contact

¹²²⁵ *Op 22 september jongstleden heeft het gewest een oproep voor projecten gedaan die de koop en/of renovatie van vastgoed door gemeenten en OCMW's moet ondersteunen. Veertig mensen woonden een webinar over het project bij.*

In het contract wordt het aantal subsidieerbare woningen vermeld. Dat is geenszins een maximum. Als gemeenten via de projectoproep en binnen het beschikbare budget meer sociale woningen kunnen realiseren, kan ik dat alleen maar toejuichen.

¹²²⁷ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het is goed nieuws dat u met de gemeenten praat. Dat neemt niet weg dat u de gemeentelijke autonomie en het overleg tussen elke gemeente en het gewest moet respecteren. De contracten zijn daar een mooi voorbeeld van.*

Zijn de drie vereiste doelstellingen opgenomen in de contracten die de gemeenteraden nog moeten goedkeuren?

¹²²⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *De besprekingen zijn nog niet afgerond.*

¹²²⁷ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *We komen er over enkele maanden op terug.*

- Het incident is gesloten.

²¹⁰⁵ **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

avec les communes pour lesquelles nous avons identifié l'un ou l'autre dossier bloqué.

Comme vous l'avez lu dans la presse, grâce à ce travail continu de concertation avec les acteurs communaux, nous avons enfin pu trouver une solution pour le site des Dames Blanches. Ce dossier est l'exemple même du changement de relation entre la Région bruxelloise et les communes que j'ai pu insuffler. Je le répète, il faut construire du logement public, mais pas sans y associer les autorités communales. Chacun doit entendre les attentes et nécessités de l'autre et tendre à un compromis acceptable.

Concernant l'action 4 du plan d'urgence logement, nous avons lancé le 22 septembre dernier l'appel à projets Soutien à l'acquisition et/ou la rénovation de biens immeubles par les communes et CPAS et organisé un webinaire afin d'expliquer aux acteurs communaux le contenu de l'appel. La rencontre fut un franc succès, avec plus de 40 personnes présentes. Cela prouve que, lorsqu'on leur en donne les moyens, les communes sont plus que disposées à créer du logement public.

Enfin, le contrat commune stipule un objectif en termes de nombre de logements subsidiables, fixé par les communes. Ce chiffre ne correspond en aucun cas à une limite maximale. Dès lors, si les communes souhaitent et ont la possibilité de créer davantage de logements via cet appel à projets, dans la limite des moyens disponibles bien entendu, nous ne pouvons que nous en réjouir.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Six contrats ont donc été pré-rédigés avant de passer devant les instances communales.

Je salue le dialogue entamé sur votre initiative avec les communes et le fait que vous vous soyez déplacée pour rencontrer les mandataires communaux. Deux principes doivent toutefois être respectés, à savoir l'autonomie communale et la concertation entre chaque commune et la Région - dont ces contrats sont une belle illustration.

Dans ces contrats qui doivent encore recevoir l'aval des collègues et conseils communaux, les six communes ont-elles accepté d'intégrer les trois objectifs majeurs que sont la production de logements sociaux, la maîtrise du foncier public et la lutte contre les logements inoccupés ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Les discussions se poursuivent.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Nous reviendrons donc dans quelques mois pour faire le point sur ce dossier.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

2105 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

2105 **betreffende "de invoeging van een koopoptie voor de ter beheer aan een SVK toevertrouwde nieuwe woningen".**

2107 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Sinds enkele jaren hebben nieuwe spelers, zoals grote bouwpromotoren en investeringsmaatschappijen, de weg naar sociaal verhuurkantoren (SVK) gevonden. Zij bieden de SVK's grote nieuwbouwprojecten met sleutelklare woningen in beheer aan. Twee recente fiscale maatregelen maken dat voor hen aantrekkelijk: de totale kwijtschelding van de roerende voorheffing voor woningen die beheerd worden door SVK's en een btw-vermindering van 12% voor de bouw van nieuwe woningen waarvan het beheer wordt toevertrouwd aan SVK's voor een minimale duur van vijftien jaar.*

2109 *Dat heeft geleid tot een versnelde groei van het huuraanbod van de SVK's en dus van het aanbod aan sociale woningen, wat mij alleen maar kan verheugen.*

Toch moet de overheid waakzaam blijven voor de risico's die daaraan verbonden zijn. Sommigen vrezen dat de investeringsmaatschappijen op het eind van de opgelegde periode, nadat ze van de fiscale voordelen hebben kunnen profiteren, hun eigendommen uit de SVK's zullen terugtrekken om ze te verkopen of te verhuren op de privémarkt. Op die manier zouden een heleboel sociale woningen tegelijk uit de portefeuille van SVK's verdwijnen, met alle nadelige gevolgen van dien.

Begin 2021 heeft uw administratie een openbare aanbesteding uitgeschreven voor de herziening van de voorwaarden voor het beheer, wat al in de gewestelijke beleidsverklaring aangekondigd werd. Er kon echter geen juridische dienstverlener worden aangeduid. Eind mei kondigde u aan dat Brussel Huisvesting in het begin van zomer 2021 een nieuwe openbare aanbesteding zou lanceren.

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'insertion d'une option d'achat pour les logements neufs confiés en gestion à une AIS".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- À l'origine, les logements confiés en gestion à une agence immobilière sociale (AIS) appartenaient essentiellement à des particuliers propriétaires d'un ou deux biens dont ils avaient hérité ou dont ils avaient fait l'acquisition sur le marché secondaire. Ces particuliers acceptent de louer leur bien via une AIS en pratiquant des loyers modérés, généralement inférieurs de 30 à 40 % aux prix du marché. En contrepartie, ils peuvent bénéficier d'une série d'avantages tels que la gestion locative entièrement prise en charge par l'AIS, la garantie de percevoir le loyer, l'accompagnement dans le processus de rénovation, ou encore l'accès aux primes régionales à la rénovation.

Depuis quelques années, les AIS suscitent l'intérêt de nouveaux acteurs, comme les promoteurs immobiliers ou les sociétés d'investissement, lesquels proposent aux AIS de prendre en gestion des grands ensembles de logements neufs clé sur porte. Ces gros investisseurs sont particulièrement attirés par deux mesures fiscales récentes, à savoir l'octroi d'une exonération totale du précompte immobilier pour les habitations gérées par les AIS et la réduction du taux de TVA à 12 % pour la construction de logements neufs confiés en gestion à une AIS pour une durée minimale de quinze ans.

Cette apparition de projets de grands ensembles a permis d'accélérer la croissance du parc locatif des AIS et, partant, d'accroître l'offre de logements à finalité sociale en Région bruxelloise, ce dont nous ne pouvons que nous réjouir.

Toutefois, un certain nombre de voix s'élèvent pour mettre en garde les pouvoirs publics contre les risques inhérents à la prise en gestion par les AIS de grands ensembles comportant plusieurs dizaines d'appartements neufs. D'aucuns craignent que, après avoir pu bénéficier des garanties et des avantages fiscaux, les sociétés d'investissement retirent l'ensemble de leurs biens du circuit des AIS au terme de la période minimale de mise en gestion pour les vendre ou les louer sur le marché immobilier privé classique.

Bon nombre de logements pourraient alors sortir simultanément du portefeuille des AIS concernées, ce qui aurait pour conséquence de réduire considérablement la taille de leur parc locatif au détriment de leurs locataires ou candidats locataires.

Dans sa déclaration de politique régionale, le gouvernement avait annoncé qu'il veillerait "à revoir les conditions de mise en gestion auprès d'une AIS en vue de prévoir, pour les logements neufs, une option d'achat en fin de période de prise en gestion et,

2111 *Is dat inmiddels gebeurd? Is er een consultant aangesteld?*

Welke conclusies heeft de externe dienstverlener getrokken? Heeft de regering op basis daarvan de basisbeginselen vastgelegd voor een koopoptie op het einde van de beheerperiode? Zal die koopoptie alleen gelden voor het SVK dat het goed beheert of voor alle SVK's? Kan de huurder van het pand die procedure ook in gang zetten? En wat met de openbare vastgoedoperatoren?

Zal de prijs van de woningen bepaald worden door overleg tussen de verkoper en de koper of wordt die berekend op basis van vooraf door de overheid bepaalde parameters?

Wanneer zal dit mechanisme in voege kunnen treden?

2113 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De procedure om een externe dienstverlener aan te stellen, is eind mei opnieuw opgestart. Van de zeven aangeschreven advocatenkantoren, heeft er maar een voorstel ingediend. Dat kantoor zal deze missie dus uitvoeren en krijgt daarvoor in totaal 9.075 euro.*

Het begeleidingscomité bakende inmiddels het werk van de advocaten af. In principe zullen de openbare vastgoedoperatoren de eerste en belangrijkste begunstigden zijn van de koopoptie, maar geen enkel scenario wordt uitgesloten.

pour l'ensemble des logements, un droit de préférence en cas de mutation afin de pérenniser le parc locatif social".

Début 2021, votre administration a lancé un marché public de consultance juridique afin de travailler sur une réforme des conditions de mise en gestion (allongement de la durée minimale de socialisation, insertion d'une option d'achat, introduction d'un droit de préférence en cas de mutation). Le marché n'a toutefois pu être attribué. Le 27 mai dernier, vous nous avez informés que Bruxelles Logement relancerait au début de l'été 2021 un nouveau marché.

Vos services ont-ils bien lancé une nouvelle procédure de marché public pour désigner le prestataire externe chargé de rédiger une consultation juridique consacrée au projet d'introduction d'une option d'achat au terme de la période de mise en gestion auprès d'une AIS ? Quelle offre a-t-elle été retenue ?

Quelles sont les conclusions transmises par le prestataire externe ? Sur cette base, le gouvernement régional a-t-il pu arrêter les grands principes qui devraient sous-tendre le mécanisme de l'option d'achat en fin de période de mise en gestion ? L'option d'achat sera-t-elle exclusivement instaurée au profit de l' AIS qui gère le bien ou de l'ensemble des AIS intéressées ? Pourra-t-elle aussi être activée par le locataire occupant le logement pris en gestion ?

Le gouvernement régional a-t-il analysé l'opportunité de permettre aux opérateurs immobiliers publics d'activer l'option d'achat, comme l'a préconisé le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat ? Le prix de vente des logements concernés sera-t-il déterminé d'un commun accord par le vendeur et l'acquéreur, conformément aux règles régissant les ventes de gré à gré, ou calculé en fonction de paramètres prédéfinis par l'autorité régionale ?

Enfin, quand le mécanisme de l'option d'achat en fin de période de mise en gestion auprès d'une AIS pourra-t-il être mis en œuvre ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Je vous confirme que la procédure en vue de désigner un prestataire a bien été relancée. Un nouveau cahier des charges a été communiqué le 25 mai 2021 à sept cabinets d'avocats. Un seul cabinet a remis une offre. Cette offre répondait aux attentes et critères émis dans l'appel à offres. La mission lui a donc été attribuée pour un montant total de 9.075 euros.

La mission "modalités d'une option d'achat pour les logements neufs en agence immobilière sociale" est en cours.

À ce stade, deux réunions du comité d'accompagnement ont permis de baliser le travail des avocats. A priori, les opérateurs immobiliers publics sont ciblés comme premiers et principaux bénéficiaires de cette option d'achat. Néanmoins, aucun scénario n'est actuellement exclu.

- 2115 *Het onderzoek wordt eind 2021 afgerond. Ik zal u de conclusies dus in de loop van het eerste semester van 2022 bezorgen.*
- Wanneer het mechanisme in voege treedt, is momenteel onmogelijk te zeggen.*
- 2117 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*- *Ik zal u hierover binnen enkele maanden opnieuw ondervragen.*
- (Onverstaanbaar)*
- Het incident is gesloten.*
- 2123 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**
- 2123 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**
- 2123 **betreffende "de overdracht van de verhuur van middelgrote woningen van de Lakense Haard aan het vastgoedagentschap Century 21".**
- 2125 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).*- *Zowel in het Gewestelijk Huisvestingsplan als in de Alliantie wonen verbindt het gewest zich ertoe om duizenden openbare woningen te bouwen. Een deel daarvan zijn woningen voor middeninkomens.*
- 2129 *Krachtens de Brusselse Huisvestingscode zijn openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) niet alleen gemachtigd om sociale woningen te verhuren, maar ook woningen voor bescheiden inkomens en middeninkomens.*
- Il est prévu que cette étude soit finalisée pour la fin de l'année 2021. De ce fait, nous pourrions vous faire part des conclusions émises au cours du premier trimestre 2022.
- Concernant votre question relative à une éventuelle mise en œuvre de l'option d'achat, il nous est impossible d'y répondre à l'heure actuelle. En effet, son calendrier dépendra des scénarios proposés et des éventuels obstacles identifiés dans le cadre de la présente mission.
- Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je me réjouis déjà d'apprendre qu'un bureau d'avocats s'est dit intéressé par la question. Vu les informations attendues pour la fin de l'année, je reviendrai vers vous à ce sujet dans quelques mois.
- (Inaudible)*
- L'incident est clos.*
- QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**
- à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**
- concernant "la cession de la location de logements moyens du Foyer laekenois à l'agence immobilière Century 21".**
- M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Dans sa déclaration de politique générale, le gouvernement affirme que la construction de 6.400 nouveaux logements publics prévue dans le plan régional du logement (PRL) et l'alliance habitat sera achevée dans les cinq ans.
- Pour rappel, ces deux programmes prévoient la construction de 11.720 logements publics à finalité sociale, soit 5.000 nouveaux logements publics dans le cadre du PRL - dont 1.500 logements moyens - et 6.720 nouveaux logements publics dans le cadre de l'alliance habitat, dont 1.000 logements moyens.
- Il s'agissait là d'une réponse à la demande des autres partenaires de la majorité de l'époque, qui estimaient que le logement moyen devait également être prioritaire dans la construction de logements.
- En outre, il est important de rappeler que les sociétés immobilières de service public (SISP), compétentes en la matière, sont habilitées non seulement à mettre en location des logements sociaux, mais également des logements modérés et moyens - nous reviendrons certainement sur leur définition précise - conformément à l'article 67 alinéa 9 du Code bruxellois du logement. Ce dernier est perfectible, comme vous avez pu le constater depuis que vous êtes en fonction. Rien n'est parfait et

2131 *Het besluit van 22 september 2016 legt de inkomenscriteria vast om in aanmerking te komen voor een woning voor middeninkomens.*

De samenwerking tussen het vastgoedkantoor Century 21 en de Lakense Haard voor de verhuur van bepaalde woningen strookt volgens mij niet met artikel 147 van de Brusselse Huisvestingscode.

De samenwerking met een privékantoor brengt onvermijdelijk bijkomende beheerskosten met zich mee en daardoor worden die woningen nog minder toegankelijk.

2133 *Hoeveel woningen voor bescheiden inkomens of middeninkomens beheren de OVM's?*

Hoeveel OVM's besteden de verhuur van hun woningen uit aan een commercieel vastgoedkantoor?

Het wordt tijd dat de fusie van de OVM's grondig wordt doorgelicht.

2135 *Welke vergoeding betaalt de Lakense Haard aan Century 21?*

Het besluit bepaalt dat woningen voor middeninkomens toegekend worden volgens de volgorde van de inschrijvingen in het register van de kandidaturen, maar dat sommigen voorrang krijgen op basis van bepaalde criteria, zoals het feit dat het om een aangepaste woning gaat voor een bejaarde of een persoon met een handicap. Betekent dat dat Century 21, een privébedrijf, toegang heeft tot die lijst van voorrangrechten? Dat lijkt me problematisch.

Moeten alle prioritaire kandidaten dan zelf contact opnemen met Century 21 of zal Century 21 hun een brief sturen om te bevestigen dat ze nog steeds tot een prioritaire groep behoren?

certaines textes doivent être toilettés, ce qui est d'ailleurs le travail des parlementaires et des juristes.

L'arrêté royal du 22 septembre 2016 précise que les revenus du candidat locataire inscrit pour un logement moyen doivent être compris entre 150 % du revenu d'admission applicable pour l'inscription à un logement social et environ 58.900 euros, majorés d'environ 5.200 euros pour la première personne à charge et d'environ 2.700 euros à partir de la deuxième personne à charge supplémentaire.

L'opération conclue entre l'agence Century 21 et le Foyer laekenois ne me semble pas conforme à l'interprétation de l'article 147 du Code bruxellois du logement.

Le fait de recourir à une société privée entraîne forcément des frais de gestion supplémentaires, qui réduiront davantage l'accessibilité des logements dits moyens, que la SISF elle-même n'arrive pas à mettre en location.

Mme la secrétaire d'État, combien de logements qualifiés de moyens ou modérés sont-ils gérés par les SISF ? Si vous ne disposez pas de ces chiffres ici, je vous saurai gré de me les envoyer plus tard.

Combien de SISF font-elles appel à une agence immobilière commerciale pour la mise en location de leur patrimoine de logements moyens ou sociaux ? Le Foyer laekenois est-elle la seule SISF concernée ?

Il est temps de procéder à une évaluation rigoureuse de la fusion des 33 SISF. Peut-être qu'il ne s'agissait que d'un cadeau à Bart De Wever dans le cadre de la sixième réforme de l'État ?

Quel est le montant des honoraires versés par le Foyer laekenois à Century 21 ? Ces gens-là ne sont pas des philanthropes : lorsqu'ils font visiter un logement, ils facturent des frais !

L'arrêté en question prévoit que l'attribution d'un logement moyen se fait, entre autres, selon l'ordre chronologique d'inscription au registre des candidatures, mais la priorité est donnée aux candidats nécessitant un logement adapté à l'usage d'une personne handicapée, d'une personne âgée ou faisant l'objet d'une mutation ou d'un relogement pour une raison quelconque. Dans la mesure où il est fait appel à une société privée, le promoteur - en l'occurrence Century 21 - a-t-il accès à cette liste de titres de priorité ? Cela me pose problème.

À partir du moment où l'accès à des logements moyens est cédé à Century 21, que deviennent les candidats locataires en attente d'un logement moyen inscrits sur ce registre uniquement et disposant donc de quelques points de priorité ? Doivent-ils tous abandonner les logements sociaux et la SISF pour aller faire la file chez Century 21 ? Comment peuvent-ils contacter Century 21 ? Est-ce que Century 21 leur enverra un courrier précisant que leur titre de priorité reste valable ?

- 2137 *Hoe gaat Century 21 om met kandidaat-huurders die niet in het register van inschrijvingen zijn opgenomen, maar wel een inkomen genieten waarmee ze in aanmerking komen voor een woning voor middeninkomens?*
- 2141 *Wat is de gemiddelde bezettingsgraad van de woningen voor middeninkomens?*
- Heeft de Lakense Haard de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op de hoogte gebracht van de samenwerking met een privékantoor?*
- Wat doet u om te vermijden dat zulke toestanden nog meer verwarring zaaien?*
- 2143 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Op 31 december 2020 beheerden drie openbare vastgoedmaatschappijen (de Lakense Haard, Le Logement Molenbeekois en De Moderne Woning) in totaal 98 huurwoningen voor bescheiden en middeninkomens.*
- Bij Le Logement Molenbeekois staan er nog drie studio's leeg sinds januari 2018, maar die voldoen niet meer aan de normen. Bij De Moderne Woning staan twee woningen leeg. Die leegstand komt neer op een verlies van ruim 15.000 euro.*
- De opdracht van Century 21 omvat de reclame voor de woningen, het organiseren van de bezichtigingen en het uitvoeren van de plaatsbeschrijvingen. Het moet daarbij de regelgeving voor de toekenning in acht nemen. Ongeveer acht openbare vastgoedmaatschappijen doen sporadisch dan wel systematisch een beroep op privé-experts voor de plaatsbeschrijvingen.*
- Voor de bezichtigingen doet alleen de Lakense Haard dat volgens de informatie waarover de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beschikt. Die laatste werd dus wel degelijk op de hoogte gebracht en heeft ook ingestemd met die werkwijze. Century 21 sleepte de opdracht in de wacht na een oproep tot mededinging. In het contract werd een vergoeding van 100 euro per plaatsbeschrijving opgenomen, die de Lakense Haard betaalt voor de sociale woningen. Voor woningen voor bescheiden inkomens worden de kosten gedeeld met de huurder.*
- Voor de bezichtigingen betaalt de Lakense Haard 425 euro per woning. Die kosten worden in geen geval doorgerekend aan de huurders.*
- Enfin, comment traitera Century 21 les locataires non inscrits au registre unique du Foyer laekenois et ne disposant d'aucun titre de priorité, mais dont les revenus sont conformes aux critères d'accès aux logements dits moyens que gère la SISP ? Ces personnes ne se sont pas inscrites, alors qu'elles pourraient accéder à ces logements moyens.
- Au vu de ce qui se passe au Foyer laekenois, pourriez-vous nous communiquer le taux d'occupation des logements dit moyens gérés par les SISP ? Il est question de 4.600 logements. Est-ce que ces 4.600 logements vides sont des logements moyens ?
- Le Foyer laekenois et les autres foyers ont-ils prévenu leur tutelle, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), de cette sous-traitance pour la mise en location via une personne privée ?
- Si le Foyer laekenois n'a pas informé le patron de la SLRB, quelles dispositions allez-vous prendre afin d'éviter de semer encore plus de confusion dans la gestion de notre patrimoine public, déjà suffisamment compliquée ?
- Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je vous ai déjà écrit au début du mois de septembre, en réponse à votre question écrite n° 663, qui comportait déjà les mêmes questions, qu'au 31 décembre 2020, trois sociétés immobilières de service public (SISP) ont mis en location des logements moyens ou modérés, répartis de la manière suivante :
- 33 logements modérés pour le Foyer laekenois ;
 - 35 logements qui peuvent être affectés soit à du logement modéré, soit à du logement moyen pour le Logement molenbeekois ;
 - 30 logements moyens pour l'Habitation moderne.
- Concernant le taux d'occupation des logements moyens et modérés, pour le Logement molenbeekois, trois studios sont toujours vacants depuis janvier 2018, mais ils sont en cours de déclassement, car ils ne répondent plus aux normes. Concernant l'Habitation moderne, deux logements à deux chambres sont inoccupés. L'un deux est libre depuis juin 2020 et l'autre, depuis mars 2021. Dès lors, sur la base des loyers fixés conformément à la circulaire n° 660, ce vide locatif a comme conséquence une perte de 15.563,10 euros au 1er août 2021.
- Le mandat de l'agence Century 21 consiste en la mise en location des logements modérés et la réalisation de leur état des lieux. Par mise en location, il faut entendre l'organisation des visites et la publicité autour de ces logements, et ce, dans le respect des règles d'attribution prévues par la réglementation. Pour les états des lieux, il est fréquent que des SISP fassent appel à des experts du secteur privé, et donc à des agences immobilières. Environ huit SISP y ont recours de façon systématique ou sporadique.
- Pour les visites, la SLRB n'a connaissance que du cas du Foyer laekenois. Cette SISP en a informé la SLRB et son

2145 *Alleen kandidaten die op de wachtlijst staan, kunnen een woning bezichtigen. Century 21 baseert zich op de informatie die het krijgt van de Lakense Haard en is gebonden aan een clausule rond privacyregels. De Lakense Haard ondertekent de huurovereenkomst. Kandidaat-huurders die niet op de wachtlijst staan, moet Century 21 doorsturen naar de Lakense Haard, zodat ze zich kunnen inschrijven.*

2147 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).*-
Waarvoor dient het bedrag van 425 euro?

2147 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans).*-
Dat is de prijs voor de dienstverlening en wordt in geen geval doorgerekend aan de huurder.

2147 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).*-
De Lakense Haard betaalt dat dus.

Het stelt me gerust dat de Lakense Haard de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij heeft ingelicht. Le Logement Molenbeekois daarentegen stelt de toezichhoudende rol van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij in dezen in vraag. Bent u van plan om Le Logement Molenbeekois daarop aan te spreken?

- Het incident is gesloten.

2155 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

2155 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

délégué social, qui ont eux-mêmes approuvé cette pratique. En effet, Century 21 a obtenu le marché à la suite de la mise en concurrence de trois agences sur le territoire proche. Century 21 réalise les états des lieux au prix fixé par le contrat, soit 100 euros par état des lieux. Le Foyer laekenois prend à sa charge ce montant pour les logements sociaux. Concernant les logements modérés, les frais sont partagés entre la SISF et le locataire.

Quant aux visites, c'est une mission que le Foyer laekenois externalise. Cette mission ne peut pas être facturée au locataire. Le prix pour les prestations liées aux visites est de 425 euros par logement.

L'accès aux logements n'est nullement cédé à Century 21. Les visites sont bien réservées aux candidats sur liste d'attente, sur la base des informations communiquées par le Foyer laekenois, Century 21 étant tenue par une clause de respect des données privées. Et c'est donc bien le Foyer laekenois qui signe le contrat de bail et assure la gestion locative du logement.

Quant aux locataires non inscrits sur la liste d'attente, mais dont les revenus pourraient être conformes aux conditions d'accès du logement moyen, Century 21 est tenue de les orienter vers le Foyer laekenois pour qu'ils effectuent les démarches d'inscription nécessaires.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Éclairez-moi : à quoi renvoient les 425 euros par logement que vous avez évoqués ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Il s'agit du prix des prestations, mais il n'est pas facturé au locataire.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Ce montant est donc payé par la SISF.

Par ailleurs, vous m'avez rassuré en disant que le directeur du Foyer laekenois a fait son travail en prévenant son pouvoir de tutelle, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Le Logement molenbeekois a également fait l'objet de beaucoup de discussions et a procédé à la même opération d'autorité.

Comptez-vous prendre des dispositions en la matière ? Allez-vous leur demander d'agir sous la coupole de la SLRB ? En effet, si le Foyer laekenois le fait déjà, c'est bien la preuve que ce type d'opération doit être contrôlée.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

2155 **betreffende "de herziening van het tijdschema van de renovatieprogramma's voor sociale huisvesting".**

2157 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *De renovatie van de sociale woningen van openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) is een van de prioriteiten van de Brusselse regering.*

Tot nu toe verliep de financiering via opeenvolgende vierjarenprogramma's, die een aanzienlijk deel van het huisvestingsbudget uitmaken. Voor de periode 2018-2021 ging er 300 miljoen euro naar het vierjarenprogramma.

Met dat geld geven de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en het Brussels Gewest de OVM's subsidies waarmee ze renovatieprojecten kunnen financieren.

In het Noodplan voor huisvesting schrijft de Brusselse regering dat er een nieuw vierjarenplan komt. Dat wordt toegespitst op de vermindering van het energieverbruik en de kosten.

Volgens veldwerkers is de werkwijze met vierjarenprogramma's veel te ingewikkeld. De goedkeuring van zo'n programma maakt trouwens dat enorme budgetten voor meerdere jaren vastliggen.

2159 *De regering heeft besloten om daar wat aan te doen. Volgens het Noodplan voor huisvesting komt er naast een nieuw vierjarenplan een herziening van de duur van de programma's om de renovatiefondsen permanent beschikbaar te maken.*

Het nieuwe financieringsprogramma gaat uit van een renovatieplanning op lange termijn, waardoor we budgetten gericht kunnen inzetten en onderbenutting voorkomen. Daartoe moet elke OVM een strategisch investeringsplan opstellen voor de volgende tien jaar.

De regering moet de criteria voor de selectie van projecten maar eenmaal goedkeuren. Op basis van de goedgekeurde criteria kan de BGHM financiering toekennen aan de OVM's. Bij het onderzoek van de aanvraag bekijkt de BGHM de kwaliteit van het renovatieproject op twee sleutelmomenten: de aanbesteding

concernant "la révision de la temporalité des programmes de rénovation des logements sociaux".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- La rénovation du parc de logements sociaux géré par les sociétés immobilières de service public (SISP) constitue l'une des grandes priorités du gouvernement bruxellois et requiert des moyens budgétaires considérables.

Jusqu'à présent, le financement de la rénovation des logements sociaux bruxellois s'est opéré dans le cadre des programmes quadriennaux d'investissement successifs. Concrètement, le gouvernement régional débloque tous les quatre ans une enveloppe budgétaire ad hoc consacrée à la rénovation du parc locatif social. Cette enveloppe représente une part significative des moyens alloués à la politique du logement. Un budget de 300 millions d'euros a ainsi été dédié au programme quadriennal 2018-2021.

Une fois les crédits engagés, le budget du plan est alors progressivement liquidé, à mesure que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) octroie des subsides et des avances récupérables aux SISP permettant à ces dernières de financer leurs projets de rénovation. Chaque SISP dispose de droits de tirage sur les crédits inscrits dans le programme quadriennal.

Dans le plan d'urgence logement (PUL), le gouvernement bruxellois affirme qu'un nouveau plan quadriennal sera lancé à la suite du plan précédent 2018-2021. Il indique que le nouveau plan tiendra compte des recommandations relatives à l'amélioration des processus et sera axé principalement sur la réduction de la consommation d'énergie et des charges.

Selon les acteurs de terrain, le mode de fonctionnement de ces programmes quadriennaux s'avère trop rigide et excessivement complexe. L'adoption d'un tel programme entraîne, en outre, l'immobilisation de budgets colossaux pendant plusieurs années. Cela a notamment pour effet de faire grimper mécaniquement l'encours des engagements de la SLRB.

Le gouvernement bruxellois a donc décidé de corriger le tir afin de faire mieux correspondre les budgets à la réalité des projets de rénovation. C'est l'action 5 du PUL qui prévoit que, parallèlement à l'élaboration d'un nouveau plan quadriennal, le gouvernement procédera à une révision de la temporalité des programmes de rénovation. L'objectif étant, à terme, de sortir de la logique de programmation quadriennale et de créer un processus continu dans la mise à disposition des fonds.

Ce nouveau programme de financement devra s'appuyer sur une stratégie de planification des rénovations à long terme, de manière à pouvoir gérer les budgets de façon plus fluide et plus précise, et à pouvoir ainsi limiter la sous-utilisation des crédits disponibles.

À cette fin, chaque SISP devra élaborer un plan stratégique d'investissement décrivant ses besoins et ses priorités en matière

van de haalbaarheidsstudie en het voorontwerp. Door de nieuwe werkwijze zou het renovatieproces sneller moeten verlopen.

de rénovation pour les dix années à venir. À la différence des plans quadriennaux, le nouveau programme de financement ne devra être approuvé qu'une seule fois par l'exécutif et cette approbation unique portera exclusivement sur les critères de sélection des projets.

Sur la base de ces critères, la SLRB pourra accorder des financements en fonction des demandes introduites par les SISP. Lors de l'examen de la demande, la SLRB évaluera la qualité du projet de rénovation à deux moments-clés : l'étape de la désignation du marché de services pour la réalisation de l'étude de faisabilité et l'étape de l'avant-projet. En principe, ce nouveau mode de fonctionnement devrait permettre d'accélérer le processus de rénovation en réduisant le délai moyen s'écoulant entre l'octroi d'un financement à une SISP et le début d'un chantier.

²¹⁶¹ *Wanneer mogen we de goedkeuring van het vierjarenplan 2022-2025 verwachten? Hoeveel middelen moet de regering ervoor vrijmaken?*

Où en est le processus d'adoption du plan quadriennal pour la période 2022-2025 ? Quels sont ses axes prioritaires ? Comment ce plan intégrera-t-il les recommandations relatives à l'amélioration des processus de rénovation, émises par KPMG dans le cadre de l'audit global de la SLRB ? Quelle est l'estimation de l'enveloppe budgétaire que le gouvernement devrait dégager pour financer ce programme ?

Hoe heeft de BGHM de 50 miljoen euro voor sociale renovatie en klimaatrenovatie gebruikt?

Comment la SLRB a-t-elle utilisé l'enveloppe "rénovation social-climat" de 50 millions débloquée par le gouvernement bruxellois ?

Heeft de regering de grote basisprincipes van het financieringsprogramma vastgelegd? Hoeveel geld gaat er naar het nieuwe programma?

Le gouvernement a-t-il défini les grands principes qui devraient sous-tendre ce nouveau programme de financement visant à garantir une mise à disposition continue des fonds ? Quelle est l'ampleur des moyens budgétaires qui devraient être consacrés à ce nouveau programme d'investissement ?

Zijn de selectiecriteria voor renovatieprogramma's vastgelegd?

La liste des critères à l'aune desquels la SLRB sélectionnera les projets de rénovation pouvant bénéficier d'un financement dans le cadre de ce programme a-t-elle été arrêtée ?

Hebben alle OVM's een strategisch investeringsprogramma voor de volgende tien jaar ingediend?

Les SISP ont-elles toutes élaboré leur plan stratégique d'investissement présentant leurs besoins et leurs priorités en matière de rénovation pour les dix prochaines années ?

²¹⁶³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Actie 5 van het Noodplan voor huisvesting voorziet in een renovatieplanning op langere termijn in plaats van met vierjarenprogramma's. De strategische investeringsprogramma's van de OVM's vormen de basis voor de budgettering. De voorbereiding van de projecten is dus van essentieel belang en de financiering komt uit de begroting voor sociale renovatie en klimaatrenovatie.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- L'action 5 du plan d'urgence logement (PUL) prévoit une stratégie de planification des rénovations à long terme, et non plus de travailler avec des programmes quadriennaux. Les plans stratégiques d'investissement des sociétés immobilières de service public (SISP) constitueront une base pour envisager les budgets, et les projets s'affineront au fil du processus pour prévoir les liquidations annuelles. La préparation des projets est donc tout à fait essentielle, et son financement est repris dans l'enveloppe "rénovation social-climat".

De herziening van de wetgeving moet de processen stroomlijnen en een beter beheer van de uitstaande bedragen bij de BGHM mogelijk maken.

La révision législative en fonction de cette nouvelle perspective est en cours de préparation. Elle aura pour finalité la fluidité des processus et une meilleure gestion de l'encours de la Société

De begroting hangt af van de behoeften die aan het licht komen tijdens de analyse van de strategische investeringsplannen en de gewestelijke doelstellingen.

De begroting voor sociale renovatie en klimaatrenovatie moet tot een inkorting van de periode tussen de vastlegging van fondsen en de uitvoering van de werken leiden.

Er gelden diverse voorwaarden: de studies moeten binnen de twaalf maanden na de goedkeuring van de budgetten beginnen en ze moeten gaan over dingen die in de technische lijst zijn opgenomen. Werken om woningen conform te maken, werken om leegstand te bestrijden en energie-ingrepen komen in aanmerking.

De BGHM keurde op 15 juli een eerste voorstel van investeringsprogramma voor 2021 goed. Een tweede voorstel volgt als er nog meer antwoorden zijn binnengekomen. Het eerste voorstel had een waarde van 14.904.421 euro, waaronder 1.096.460 voor haalbaarheidsonderzoeken, 4.997.887 voor later onderzoek en 8.810.074 voor de werken.

²¹⁶⁵ *De werken in verband met de studies in het programma worden op 111 miljoen euro begroot. Het nieuwe financieringsprogramma is op de volgende grote principes gebaseerd:*

- een langetermijnvisie op de behoeften;
- strategische plannen;
- een gedetailleerdere planning van alle projectfases;
- flexibiliteit;
- vastleggingsbedragen voor de aanbesteding van werken;
- doelstellingen die in de selectiecriteria worden opgenomen en die uit het onderzoek voor de selectie van projecten voor het programma van 50 miljoen euro komen.

du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). C'était d'ailleurs ce qui était attendu de cette dernière.

L'estimation de l'enveloppe n'est pas déterminée à ce jour et dépendra des besoins dégagés lors de l'analyse des plans stratégiques d'investissement et des objectifs régionaux, notamment sur le plan énergétique.

L'objectif de l'enveloppe "rénovation social-climat" est de mettre en place une nouvelle dynamique visant à diminuer les délais entre l'engagement des fonds et la réalisation des travaux. Cela se fera grâce à des études préalables et des désignations de marchés pour des études de faisabilité, sondages et autres relevés, jusqu'à l'avant-projet, qui serviront de base à des projets de rénovation proposés dans de futurs financements régionaux.

Diverses conditions sont imposées : les études doivent commencer dans les douze mois à partir de l'approbation des budgets, ce que les SISP doivent justifier dans leur demande par un planning ; et les études doivent concerner des pathologies justifiées par le cadastre technique.

Au niveau de l'exécution des travaux, sont retenus par ordre de priorité : les travaux de mise en conformité et de sécurisation des logements ; les travaux relatifs à la lutte contre l'inoccupation des logements ; et les travaux énergétiques.

Dans le cadre de cette enveloppe, la SLRB a approuvé, le 15 juillet dernier, une première proposition de programme d'investissement pour l'année 2021, basée sur les réponses de dix SISP. En fonction des réponses ultérieures, la SLRB soumettra une deuxième proposition d'affectation de l'enveloppe. Le montant total de cette première proposition est de 14.904.421 euros, répartis comme suit : 1.096.460 euros pour les études de faisabilité, 4.997.887 euros pour les études ultérieures et 8.810.074 euros pour les travaux.

Pour votre information, l'estimation des travaux liés aux études reprises dans ce programme est de 111 millions d'euros. Le nouveau programme de financement reposera sur les grands principes suivants :

- une vision à long terme des besoins, c'est-à-dire fondée sur les plans stratégiques du secteur ;
- des plans stratégiques soumis à validation et analysés par les SISP et la SLRB. Le calendrier sera lié à ces plans ;
- un calendrier plus détaillé et plus assidu lors de toutes les phases, donc plus seulement en début et en fin de chantier ;
- la flexibilité, avec la possibilité de passer d'une phase à l'autre pour un projet qui deviendrait urgent, par exemple ;
- des montants d'engagement fixés à l'attribution de marchés de travaux ;

De OVM's moeten hun investeringsplannen jaarlijks bijwerken om een realistische inschatting van de behoeften mogelijk te maken.

- Het incident is gesloten.

- une fixation des objectifs à atteindre reprise dans les critères de sélection qui proviennent, quant à eux, de l'enquête pour la sélection des projets du programme de 50 millions d'euros. Il s'agit notamment de la sécurisation des logements, de la lutte contre le vide locatif et de l'énergie, qui constituent le triptyque essentiel.

Enfin, il est à préciser que les SISF actualisent chaque année leurs plans stratégiques d'investissement qui, comme je l'ai dit, ont constitué une base de travail pour le programme de l'enveloppe consacrée à la rénovation. Il conviendra par la suite de confirmer et d'affiner en 2022 les critères de sélection des projets pour fixer une estimation réaliste des besoins.

- L'incident est clos.

²¹⁶⁹ **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

²¹⁶⁹ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

²¹⁶⁹ **betreffende "de spending review inzake het sociaal huisvestingsbeleid in het Brussels Gewest".**

²¹⁷¹ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Om een oplossing te kunnen aanbieden aan de 15.000 gezinnen die op de wachtlijst voor een sociale woning staan, moeten de overheidsmiddelen voor het sociale huisvestingsbeleid optimaal worden aangewend. Dat is de reden waarom de regering in de beheersovereenkomst van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een uitgavenbeoordeling heeft opgenomen.*

Voor die beoordeling kan de regering op steun rekenen van de Europese Commissie, die experts in overheidsfinanciën ter beschikking stelt. De beoordeling moet door een onafhankelijke werkgroep worden uitgevoerd en heeft tot doel het aantal gezinnen op de wachtlijst te verminderen en het sociale huisvestingsbeleid betaalbaar te houden.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "la spending review consacrée à la politique du logement social en Région bruxelloise".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Apporter une solution concrète à 15.000 ménages en attente d'une habitation sociale, c'est aussi utiliser de façon optimale les deniers publics dévolus à la politique sociale du logement. Telle est la raison pour laquelle le gouvernement régional tente actuellement d'améliorer la performance de la gestion financière du secteur du logement social.

Dans cette optique, outre les engagements pris en ce sens dans le nouveau contrat de gestion de niveau I entre la Région et la SLRB, le gouvernement bruxellois a décidé de lancer un examen des dépenses (spending review) consacré à la politique du logement social, pour évaluer l'efficacité et la capacité de rendement des dépenses publiques effectuées dans ce domaine.

Dans le cadre de cet examen des dépenses, le gouvernement bruxellois bénéficie du soutien de la Commission européenne, laquelle met des experts des finances publiques à la disposition de la Région. Conformément aux exigences européennes, l'examen des dépenses est réalisé par un groupe de travail indépendant du pouvoir politique, qui se compose d'un président indépendant, d'experts académiques spécialistes de la politique du logement, d'experts des finances publiques et de représentants des différentes administrations concernées (Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Institut bruxellois de statistique et d'analyse, Bruxelles Finances et budget, etc.).

Cet examen des dépenses vise deux objectifs : le premier est de renforcer l'efficacité de la politique du logement social, en vue de réduire le nombre de ménages en attente d'une habitation sociale, et partant, le délai moyen d'attente ; le deuxième est de garantir la pérennité du financement du secteur du logement social à

²¹⁷³ *De werkgroep moet eerst de voornaamste problemen in de sociale huisvestingssector identificeren en daarna politieke acties voorstellen om die problemen op te lossen en de financiële situatie van de openbare vastgoedmaatschappijen structureel te verbeteren.*

De werkgroep moet ook een kosten-batenanalyse van de verschillende politieke opties maken en een begrotingsplanning op lange termijn opstellen waarin een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de investerings- en de werkingsuitgaven.

De werkgroep zou zijn werkzaamheden in maart 2021 aanvangen.

²¹⁷⁵ *Hoever staat de uitgavenbeoordeling? Heeft de werkgroep zijn rapport al gepubliceerd? Wat zijn de voornaamste problemen waarmee de sector wordt geconfronteerd?*

Welke dringende acties en structurele hervorming stelt de werkgroep voor? Wat zijn de voor- en nadelen van de voorgestelde beleidsmaatregelen?

Zal de berekening van de sociale huurprijzen worden gewijzigd? Komt er een herziening van de gewestelijke solidariteitstoelage? Wat zal de impact daarvan zijn op de financiën van de openbare vastgoedmaatschappijen?

Heeft de werkgroep een budgettaire langetermijnplanning opgesteld?

²¹⁷⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De uitgavenbeoordeling is een nieuwe maatregel en wordt bij wijze van proefproject in de sectoren huisvesting en mobiliteit toegepast.*

travers l'examen de l'évolution des mécanismes de solidarité, et en particulier de l'allocation régionale de solidarité (ARS), intervention financière régionale destinée à couvrir 75 % du différentiel entre les loyers de base des logements sociaux et les loyers réels perçus.

S'agissant de la méthodologie, le groupe de travail doit, tout d'abord, identifier et décrire les principaux problèmes auxquels est actuellement confronté le secteur du logement social en Région bruxelloise.

Les auteurs de l'étude doivent ensuite proposer au gouvernement régional d'entreprendre des actions politiques qui pourraient permettre de résoudre les différents problèmes relevés et d'améliorer structurellement la situation financière des sociétés immobilières de service public (SISP).

Enfin, le groupe de travail doit s'attacher à évaluer les effets potentiels des diverses options politiques (impact budgétaire, réduction du délai moyen d'attente pour l'obtention d'un logement social, etc.) en procédant à une analyse de type coût-bénéfice. Il doit également établir une planification budgétaire à long terme de la politique du logement social en prenant soin d'opérer une distinction claire entre les dépenses d'investissement et les dépenses de fonctionnement.

En principe, le groupe de travail devait entamer ses travaux en mars 2021.

Où en est l'examen des dépenses publiques consacrées à la politique du logement social en Région bruxelloise ? Pourriez-vous nous présenter les enseignements du rapport, s'il a été publié, du groupe de travail indépendant chargé de réaliser cet examen des dépenses ? D'après ses auteurs, quels sont les principaux problèmes auxquels le secteur du logement social doit faire face ?

Quelles actions ponctuelles et quelles réformes structurelles le groupe de travail a-t-il proposé d'entreprendre pour renforcer l'efficacité de la politique bruxelloise du logement social et optimiser le système de financement global de ce secteur ? Quels devraient être les avantages et les inconvénients de chacune des actions politiques proposées ?

Une réforme du mode de calcul des loyers des logements sociaux est-elle envisagée ? Quelles sont les propositions concrètes quant à une éventuelle révision du mode de financement de l'ARS ? Quel sera l'effet sur la santé financière des seize SISP bruxelloises ?

Enfin, le groupe de travail a-t-il bien établi une planification budgétaire à long terme de la politique du logement social ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- C'est la première fois que cette méthode d'examen des dépenses (spending review) est appliquée en Région de Bruxelles-Capitale. Le gouvernement

Inzake huisvesting zijn vier doelstellingen vastgesteld: de wachtlijst verminderen, de financiële duurzaamheid van het systeem waarborgen, de financiële transparantie van de sector verbeteren en de doeltreffendheid van het sociale huisvestingsbeleid verbeteren.

Tijdens de eerste vergadering van de werkgroep op 26 maart 2021 stelden de experts het tijdschema voor en gaf de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een overzicht van de situatie in de sociale huisvestingssector.

Op 23 april presenteerden de experts het methodologische kader en de analyse die ze van de administratie verwachten.

Op 24 juni deelden de BGHM en het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) hun analyse mee. In het eerste deel werden de vooruitzichten tot 2040 toegelicht bij een ongewijzigd beleid, terwijl in het tweede deel een aantal politieke acties werden voorgesteld.

Op 29 september ging de werkgroep dieper in op de voor- en nadelen van de politieke opties.

Tegen eind dit jaar zal de werkgroep zijn eindverslag aan de regering bezorgen.

a sélectionné deux secteurs où l'appliquer en guise de projet pilote. Il s'agit du logement social et de la mobilité.

Pour cet examen des dépenses, quatre objectifs ont été définis, à savoir en matière de logement :

- réduire la liste d'attente ;
- garantir la soutenabilité financière du système ;
- améliorer la transparence financière du secteur ;
- et améliorer l'efficacité et l'efficacé de la politique du logement social.

La réunion de lancement du groupe de travail a eu lieu le 26 mars 2021. À cette occasion, les experts ont présenté le calendrier prévu et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a dressé un état des lieux du secteur du logement social.

Le 23 avril dernier, les experts ont présenté le cadre méthodologique et l'analyse attendue de la part de l'administration. Parmi les quatre objectifs précités, ils ont retenu les deux premiers objectifs centraux, à savoir réduire la liste d'attente du logement social et garantir la soutenabilité financière du système. Les deux derniers objectifs sont quant à eux plus transversaux et devraient dès lors être atteints dans la foulée des deux premiers.

Le 24 juin 2021, la SLRB et l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA) ont présenté leur analyse se déclinant en deux parties : une première partie consacrée aux projections jusqu'en 2040, à politique inchangée, et une seconde établissant certaines pistes d'actions politiques à mener.

Le 29 septembre dernier, le groupe s'est focalisé sur les options politiques, leurs avantages et leurs inconvénients. D'ici à la fin de l'année, l'analyse des options politiques doit se poursuivre et un rapport final sera communiqué au gouvernement.

Dès lors, à ce jour, nous ne pouvons pas encore tirer les enseignements du rapport car la réflexion est toujours en cours.

D'après les projections de l'IBSA, la liste d'attente pour le logement social - qui compte actuellement 50.871 ménages - devrait concerner, à politique inchangée, entre 88.000 et 120.000 ménages d'ici à 2040.

Pour remédier à cette problématique, le groupe d'experts a passé plusieurs options en revue, qui se déclinent en trois axes :

- la production de logements avec les techniques actuelles telles que le "clé sur porte", les partenariats public-privé, la reconversion de bureaux, etc. De nouvelles options ont aussi été abordées, comme les charges d'urbanisme et les accords-cadres ;

²¹⁷⁹ *Als er niets verandert, zal de wachtlijst volgens het BISA tussen 88.000 en 120.000 gezinnen tellen in 2040.*

Om de wachtlijst te verkleinen, stelt de werkgroep voor om meer sociale woningen te produceren via de bestaande technieken (instapklare woningen, publiek-private samenwerkingen, omvorming van kantoren, stedenbouwkundige lasten, kaderovereenkomsten), de vraag te verminderen door de toelatingsvoorwaarden strenger te maken en meer woningen te socialiseren via de sociale verhuurkantoren of de huurtoelage.

Voor de evolutie van de gewestelijke solidariteitstoelage heeft de BGHM rekening gehouden met de volledige uitvoering van de

Alliantie wonen en het Gewestelijk Huisvestingsplan tegen 2030 en de jaarlijkse productie van 350 woningen vanaf 2029. In dat geval zullen de gewestelijke solidariteitstoelage en de sociale verminderingen, die momenteel 54 miljoen euro kosten, oplopen tot 271 miljoen euro in 2040.

Er werden meerdere maatregelen onderzocht om die uitgaven te verminderen, zoals een andere berekening van de basishuurprijs en de reële huurprijs en een nieuw financieringssysteem op basis van gestandaardiseerde kosten om de financiële behoeften van de openbare vastgoedmaatschappijen te objectiveren en ze ertoe aan te zetten om huurleegstand en huurachterstand te bestrijden.

De twee grootste problemen waarmee de sector wordt geconfronteerd, zijn de stijging van de vraag en de stijging van de gewestelijke solidariteitstoelage en de sociale verminderingen.

²¹⁸¹ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *De vooruitzichten zijn verontrustend. Er moeten dringend maatregelen worden genomen om het systeem betaalbaar te houden.*

Het verschil is enorm groot tussen de 40.000 personen die een sociale woning genieten en daarvoor 22 tot 44% van hun inkomen betalen, en de 50.800 gezinnen die een woning op de privémarkt moeten huren, wat hun soms 70% van hun inkomen kost. We moeten dat enorme verschil verkleinen.

Er wordt voorgesteld om de berekening van de huurprijzen te wijzigen en de gewestelijke solidariteitstoelage te hervormen. Voor die laatste zouden we ons op het Vlaamse model kunnen inspireren.

- Het incident is gesloten.

- la réduction de la demande avec la restriction des conditions d'admission, qui est la solution la plus rapide pour les grandes familles afin d'accroître le nombre de personnes bénéficiaires d'un logement social ;

- les autres pistes d'offre de logements, comme par exemple la compensation des communes afin d'offrir les mêmes avantages que les logements sociaux dans leur parc immobilier, les agences immobilières sociales ou encore les allocations loyer.

Concernant l'évolution de l'allocation régionale de solidarité (ARS) jusqu'en 2040, la SLRB a dû tenir compte de nombreux paramètres. Les projections ont tablé sur la réalisation complète de l'alliance habitat et du plan régional du logement en 2030 au plus tard et sur la production annuelle de 350 logements à partir de 2029. Il en résulte une évolution rapide de l'ARS et des réductions sociales spécifiques actuellement estimées à 54 millions d'euros. En 2040, elles pourraient avoisiner les 271 millions d'euros.

Les pistes étudiées ont été multiples : modifications dans le calcul du loyer de base et du loyer réel pour mieux contrôler l'ARS ; nouveau système de financement fondé sur la technique des coûts standardisés, qui permettrait d'objectiver les besoins financiers des SISF en les incitant à lutter contre leurs inoccupés et les arriérés locatifs.

En conclusion, les deux principaux problèmes auxquels le secteur doit faire face sont, d'une part, la hausse de la demande de logements sociaux - la politique mise en place à travers le plan d'urgence y apporte déjà de nombreuses réponses - et, d'autre part, la hausse de l'ARS et des réductions sociales spécifiques, souvent pointées du doigt.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Les chiffres que vous avez cités sont interpellants. Les projections de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse font froid dans le dos : entre 88.000 et 120.000 personnes en liste d'attente ! Cela implique également un grand enjeu par rapport à l'ARS, car la question de la soutenabilité est importante.

J'ai toujours été interpellée par la différence entre ces 40.000 personnes qui bénéficient aujourd'hui d'un logement social pour lequel elles paient entre 22 et 24 % de leurs revenus et le reste, soit 50.800 ménages aujourd'hui sur le marché locatif privé, qui consacrent à leur logement parfois jusqu'à 70 % de leurs revenus, pour les cas les plus graves.

Il faut diversifier les outils. L'arrêté allocation loyer a été publié au Moniteur belge et est désormais effectif. Outre les agences immobilières sociales, il constituera un puissant outil pour donner une bouffée d'oxygène à ces 50.800 ménages qui se trouvent aujourd'hui sur une liste d'attente.

J'ai entendu une proposition de réforme du mode de calcul des loyers, même si ce n'est pas une mesure populaire. L'écart entre les personnes précarisées est énorme. La réforme de l'ARS consiste en des mesures de soutenabilité dont je suppose que

2185 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

2185 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

2185 **betreffende "de studie over het profiel van eigenaars-verhuurders in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".**

2187 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Om een beleid te kunnen uitstippelen dat de private huurmarkt toegankelijker en kwaliteitsvoller maakt, dient de regering haar kennis over alle aspecten van die sector te verfijnen.*

Een deel van mijn vraag is niet meer up-to-date, omdat ze oorspronkelijk bedoeld was als toegevoegde vraag bij die van mevrouw Genot van enkele weken geleden.

2187 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het Bureau heeft uw tekst uitgesteld omdat hij te veel vragen bevatte.*

2187 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *We hebben een vrij precies beeld van de verwachtingen en het profiel van de huurders, maar het ontbreekt ons aan studies over de eigenaars-verhuurders. De meest recente studie dateert van 2007 en steunt op de kadastrale gegevens van 2002.*

2193 *In maart zei u dat uw administratie zou onderzoeken hoe ze eigenaars-verhuurders warm kan maken voor de conventionering van hun woningen, zodat hun huurprijs overeenstemt met het rooster van indicatieve huurprijzen. Daarnaast zou ook de verhouding tussen het aantal kleine privé-eigenaars en grote vastgoedbedrijven onderzocht worden. Op die manier wil de regering een beeld krijgen van de verwachtingen en problemen van de eigenaars-verhuurders.*

In uw antwoord op de vraag van mevrouw Genot zei u dat er nog geen adviesbureau met de studie belast was en dat u dus nog niets kon meedelen.

nous parlerons ultérieurement. Nous pourrions nous inspirer du système de la Flandre, à ce niveau-là.

Vous et vos successeurs ainsi que nous tous en commission logement, nous avons du pain sur la planche.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "l'étude portant sur le profil des propriétaires-bailleurs en Région de Bruxelles-Capitale".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Pour pouvoir élaborer des politiques publiques efficaces visant à la qualité et à l'accessibilité du marché locatif privé, la Région doit avoir une connaissance fine du secteur locatif privé, et ce, aussi bien pour les aspects strictement immobiliers que pour les aspects économiques (loyer moyen, loyer médian, montant moyen des charges locatives, etc.), mais aussi sociologiques (profil et attentes des locataires et des bailleurs).

Une partie de mes questions ne sont plus très actuelles car le Bureau a refusé de joindre ma question à celle posée par Mme Genot il y a deux semaines.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Il me semble que le Bureau l'a suspendue, dans l'attente d'une reformulation de votre part, car elle contenait de trop nombreuses questions.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Bien que plusieurs enquêtes nous aient permis de recueillir des données récentes par rapport aux attentes et au profil des locataires bruxellois (caractéristiques sociodémographiques, préoccupations, mobilité résidentielle, etc.), les études qui fournissent des informations fiables se rapportant aux propriétaires-bailleurs en Région bruxelloise ne sont pas légion. La dernière étude sur la question remonte à 2007 et se fondait sur des données cadastrales datant de 2002.

Le 18 mars 2021, vous avez annoncé que vous aviez chargé votre administration de préparer une telle étude.

Son premier objectif est de déterminer les facteurs susceptibles de susciter l'adhésion des bailleurs à la future politique de conventionnement des logements privés, dont les loyers sont conformes à la grille indicative. L'étude devait porter non seulement sur le profil sociologique des propriétaires, mais aussi sur leur expérience en tant que bailleurs (gestion locative, rendement locatif, vide locatif, relations et litiges éventuels avec les locataires, etc.).

Volgens mij beschikt u echter wel al over gegevens inzake de gemiddelde omvang van de vastgoedportefeuille van de verhuurders en kent u het aantal woningen dat verhuurd wordt door kleine investeerders en grote eigenaars.

Hoeveel huurwoningen zijn in handen van natuurlijke personen en hoeveel in handen van vastgoedbedrijven?

Le deuxième objectif de cette analyse est de permettre d'actualiser les données relatives à la structure de la propriété immobilière en Région bruxelloise et d'ainsi estimer la part du parc locatif privé appartenant à des "petits" particuliers (détenant un, deux, voire trois biens en tant que personne physique) et la part détenue par des sociétés immobilières d'investissement.

Ce faisant, le gouvernement bruxellois serait en mesure de mieux cerner les principales attentes des propriétaires bailleurs et aurait un aperçu des difficultés qu'ils peuvent actuellement rencontrer sur le marché locatif privé bruxellois.

À la suite des réponses fournies à Mme Genot sur le sujet, certaines de mes questions n'ont plus lieu d'être. Ainsi, vous avez déclaré qu'aucun prestataire n'avait encore été désigné pour réaliser cette étude et que, donc, aucune approche méthodologique n'a encore été adoptée. Des données telles que les caractéristiques sociodémographiques des propriétaires-bailleurs mettant des logements en location sur le marché privé bruxellois ne sont donc pas encore disponibles.

Par contre, je crois que vous disposez de données sur la taille moyenne du portefeuille immobilier d'un bailleur, ainsi que du pourcentage de biens loués appartenant à des "petits" investisseurs et à de "grands" multipropriétaires. Pouvez-vous nous les communiquer ?

Quelle est la part du parc locatif privé bruxellois détenue par des personnes physiques, d'une part, et par des sociétés immobilières, de l'autre ?

²¹⁹⁵ *Geeft de studie een goed beeld van de problemen en verwachtingen van de eigenaars-verhuurders?*

L'étude a-t-elle permis d'identifier les problèmes auxquels les bailleurs sont actuellement confrontés dans notre Région ainsi que leurs demandes formulées à l'intention des pouvoirs publics ?

²¹⁹⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De aanbestedingsprocedure voor de studie is nog niet gestart. Omdat Brussel Huisvesting en Brussel Fiscaliteit door de wetgeving inzake gegevensbescherming problemen ondervonden bij de gegevensverzameling, hebben we beslist om slechts een beperkt aantal macro-economische gegevens te verzamelen: het totale aantal verhuurders, het aandeel Brusselse verhuurders, de verdeling tussen natuurlijke personen en bedrijven en het aantal aanslagbiljetten dat aan eenzelfde persoon is gericht. Opdat de gegevensverzameling vlot zou verlopen, zullen mijn medewerkers de algemeen directeurs van beide administraties ontmoeten.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Le marché public relatif à l'étude de profil des bailleurs n'a, à ce jour, pas encore été lancé. Comme j'ai pu le mentionner dans ma réponse du 30 septembre dernier à Mme Genot concernant le conventionnement, face aux difficultés rencontrées par Bruxelles Logement et Bruxelles Fiscalité pour collecter les données en raison des règles applicables en vertu du règlement général sur la protection des données (RGPD), nous avons été dans l'obligation de changer notre fusil d'épaule.

Nous avons décidé de nous recentrer sur la production a minima d'une série de données macro-économiques sur le profil des bailleurs, dénuée de tout risque en matière de protection de la vie privée, à savoir le nombre total de bailleurs, la part des bailleurs bruxellois, la répartition entre personnes physiques et sociétés ou le nombre d'avertissements-extraits de rôle envoyés au même destinataire.

Daarnaast zullen deze administraties samen met het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse een methode ontwikkelen om de gegevens te vervolledigen.

Afin de m'assurer que cette nouvelle méthode démarre de la meilleure manière possible et que les éventuels obstacles puissent être identifiés et traités, j'ai convoqué une réunion entre mes équipes et les directeurs généraux des administrations

2199 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het is jammer dat er geen subjectieve gegevens over de verhuurders konden worden verzameld: hun verwachtingen, ervaringen of problemen met renovatiewerken, leegstand en achterstallige betalingen.*

- *Het incident is gesloten.*

2203 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

2203 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

2203 **betreffende "de oprichting van een gewestelijk fonds voor de betaling van huurachterstanden".**

2207 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *De afgelopen twintig jaar is de huur een steeds grotere hap uit het maandbudget van huurders gaan nemen. Uit een enquête van het Observatorium van de Huurprijzen uit 2018 bleek dat dat aandeel bij velen meer dan 40% bedraagt. Als dergelijke huurders met een onvoorziene uitgave of pech worden geconfronteerd, kan hun financiële toestand razendsnel achteruitgaan.*

Huurachterstand is in de eerste plaats een drama voor de huurder in kwestie, maar ook de verhuurder kan erdoor in de problemen komen, zeker als hij nog een hypothecaire lening af te lossen heeft.

Al jaren vragen verhuurdersverenigingen aan de Brusselse regering om de huurachterstand op de privémarkt aan te pakken. In het Noodplan voor huisvesting staat dat de regering wil nagaan of ze een huurwaarborgfonds kan oprichten, zodat geconventioneerde verhuurders onder bepaalde voorwaarden een deel van de misgelopen huurgelden terugbetaald krijgen. De huurprijs zou in dat geval moeten stroken met het rooster van indicatieve huurprijzen.

concernées. Cette réunion se tiendra avant la fin du mois d'octobre. Ce panorama sera cependant loin d'être exhaustif. Il est donc attendu de la part de deux administrations, ainsi que de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse, qu'ils poursuivent en parallèle leur élaboration d'une méthodologie plus complète.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- J'avais connaissance de la réponse que vous aviez donnée il y a quinze jours à Mme Genot, mais je ne pouvais pas y réagir.

La situation est regrettable. Nous disposons d'une série de données sur le profil des locataires qui ne sont pas seulement chiffrées. Il aurait été important d'avoir des données plus subjectives à propos du profil des bailleurs, sur leurs besoins, leurs attentes, leurs expériences des relations avec les locataires sur le parc immobilier privé bruxellois, des difficultés de rénovation, des vides locatifs et des arriérés de loyers. Il aurait été très intéressant de disposer de ces informations plus fines, mais l'Autorité de protection des données semble en avoir décidé autrement.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "la création d'un fonds régional de prise en charge des arriérés de loyers".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- La part du loyer dans le budget mensuel des locataires bruxellois a considérablement augmenté au cours des deux dernières décennies. D'après les résultats de l'enquête de l'Observatoire des loyers réalisée en 2018, une proportion significative des locataires doivent consacrer plus de 40 % de leurs revenus au paiement de leur loyer. Par conséquent, ils éprouvent parfois des difficultés à faire face à l'ensemble des autres dépenses de la vie quotidienne. S'ils sont confrontés à des dépenses imprévues ou à un accident de la vie comme une perte d'emploi, leur situation financière peut alors se détériorer rapidement et les faire basculer dans la spirale du surendettement.

Si le phénomène des arriérés locatifs est avant tout un drame pour les locataires concernés, il est également un véritable fléau pour les propriétaires bailleurs, lesquels ne sont évidemment pas responsables de ces situations. Quand un preneur se révèle incapable de payer le loyer, le bailleur doit se passer d'un complément de revenus souvent indispensable. Ce dernier peut ainsi être confronté, à son tour, à de graves problèmes financiers, surtout quand il doit encore rembourser une partie de l'emprunt hypothécaire qu'il a contracté pour acquérir le bien mis en location.

²²¹¹ *Eind 2020 bestelde de regering een haalbaarheidsstudie: hoe moest het fonds eruitzien, welke juridische vorm zou het krijgen en hoe zou het gefinancierd worden? In juni 2021 stuurden de onderzoekers hun eindrapport naar de regering.*

Hoe groot is de huurachterstand op de private huurmarkt? Over welke bedragen gaat het? Hoeveel huurders klopten in 2020 en 2021 bij een OCMW aan, omdat ze hun huur niet konden betalen?

Welke voorstellen bevat de haalbaarheidsstudie rond een huurwaarborgfonds? Is het alleen bedoeld voor geconventioneerde verhuurders op de privémarkt? Zo ja, betekent dat dat het niet in werking treedt als het een kwetsbare huurder met een grote huurachterstand betreft, wiens huisbaas weigert in het systeem van conventionering te stappen?

Hoeveel middelen zullen er jaarlijks naar het fonds gaan? Worden die kosten geheel door de overheid gedragen, of ook door de verhuurders en huurders? Wanneer wordt het huurwaarborgfonds ingevoerd?

C'est la raison pour laquelle les associations qui défendent les intérêts des bailleurs plaident depuis plusieurs années pour que le gouvernement régional bruxellois s'empare de la question des loyers impayés dans le secteur locatif privé.

Les actions 22 et 28 du plan d'urgence logement prévoient que dans le cadre de la politique de conventionnement des logements privés dont les loyers sont conformes à la grille indicative des loyers, le gouvernement bruxellois examinera la possibilité de créer un fonds régional assurance loyers garantis destiné à protéger financièrement les bailleurs conventionnés. Ces derniers pourraient obtenir le remboursement d'une partie des loyers impayés moyennant le respect de certaines conditions.

À la fin de l'année 2020, le gouvernement régional a chargé l'Université Saint-Louis - Bruxelles de réaliser une étude de faisabilité sur la constitution d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyers.

L'objectif de cette étude était d'examiner les modalités de mise en place d'un tel fonds en réfléchissant à la forme juridique à adopter, aux sources de financement et aux obligations à respecter en tant qu'organisme de crédit.

Lors de la réunion de la commission du logement du 15 juillet dernier, vous nous avez informés que les chercheurs de l'Université Saint-Louis avaient transmis leur rapport final au gouvernement bruxellois en juin 2021.

Disposez-vous de statistiques permettant de quantifier le phénomène des arriérés de loyer sur le marché locatif privé bruxellois ? Quel est le montant global des arriérés de loyer actuellement enregistrés dans l'ensemble du secteur locatif privé bruxellois ? Combien de locataires ont-ils sollicité, en 2020 ou en 2021, une aide financière auprès des CPAS bruxellois afin de pouvoir s'acquitter de leurs loyers impayés ?

Quelles propositions les auteurs de l'étude de l'Université Saint-Louis portant sur la création d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyer ont-ils émises ? Le gouvernement bruxellois a-t-il déjà pu arrêter les grandes orientations du projet de constitution de ce fonds régional ?

Seuls les bailleurs adhérant au régime de conventionnement des logements privés pourront-ils bénéficier de la protection offerte par le fonds de prise en charge des arriérés de loyer ? Si oui, faut-il en déduire qu'un locataire précarisé présentant un arriéré locatif important ne pourra pas solliciter l'intervention de ce fonds si son bailleur refuse d'adhérer au système de conventionnement ?

Quel devrait être le coût annuel du fonds régional "assurance loyer garanti" ? Sera-t-il intégralement financé par les pouvoirs publics ou également alimenté par des cotisations versées par les bailleurs ou les locataires ?

Quand le fonds de prise en charge des arriérés de loyer sera-t-il mis en place ?

2213 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Jammer genoeg weten we niet hoe groot de totale huurachterstand is.*

Brussel Huisvesting en mijn kabinet zijn de voorstellen uit de studie aan het bestuderen. Het conventioneringssysteem en het huurwaarborgfonds zullen in de loop van 2023 worden ingevoerd.

2215 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Er wordt gediscrimineerd op de woningmarkt. Uit een studie van de VUB kwam handicap verbazingwekkend genoeg als voornaamste grond voor discriminatie naar voor, gevolgd door afkomst en inkomen.*

U kunt mij naïef noemen, maar ik geloof niet dat er veel racistische verhuurders zijn, of huisbazen die niet willen verhuren aan iemand met een handicap. Hun grootste zorg is dat ze de huur netjes op tijd ontvangen.

2217 *Een huurwaarborgsysteem zou veel discriminatie de wereld uit helpen. Het is een ingewikkeld systeem, maar het is noodzakelijk voor een evenwichtige verhouding tussen huurders en verhuurders en voor de toegankelijkheid van de private huurmarkt.*

- Het incident is gesloten.

2221 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

2221 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Malheureusement, il n'existe aucune statistique permettant de quantifier le phénomène ou le montant global des arriérés de loyers sur le marché locatif privé bruxellois.

Quant aux propositions émises par les auteurs de l'étude de l'Université Saint-Louis - Bruxelles, Bruxelles Logement et mon cabinet sont en train de les analyser.

Pour rappel, le plan d'urgence logement établit un calendrier précis pour chaque action. Le conventionnement et le fonds "assurance loyer garanti" seront rendus opérationnels au cours de l'année 2023. Il s'agit d'un projet ambitieux sur lequel je ne prendrai pas de décisions hâtives qui pourraient s'avérer contre-productives.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Comme vous, je pense qu'il s'agit d'un dossier très important. Les discriminations au logement sont réelles. Les exposés des experts nous ont permis d'établir une hiérarchie en matière de discrimination sur le marché du logement, notamment sur la base d'une étude émanant de la Vrije Universiteit Brussel. Cette hiérarchie porte sur les sources de discrimination. Assez étonnamment, le handicap apparaît comme la première source de discrimination au logement, suivi par l'origine ethnique et l'origine des revenus.

Peut-être suis-je naïve, mais je crois qu'il n'y a pas tant de propriétaires-bailleurs racistes ou opposés à louer leur bien à une personne porteuse de handicap. Leur principale préoccupation est de percevoir un revenu garanti régulier, et ce, tout au long de la location. En réalité, c'est la peur qui crée une bonne partie de ces discriminations : peur de ne pas pouvoir payer son emprunt hypothécaire, peur de ne pas recevoir son loyer régulièrement, etc.

Et effectivement, je crois que ce mécanisme assurantiel permettrait de mettre un terme à beaucoup de discrimination. En France, à Paris, il existe un système au bénéfice des jeunes locataires de moins de 30 ans. Ce système assurantiel public garantit le propriétaire contre les accidents qui mènent certains locataires à ne pas pouvoir payer leur loyer à certains moments.

C'est un système complexe, mais il sera déterminant dans l'équilibre des relations entre bailleurs et locataires et dans l'accès au logement sur le marché locatif privé.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

2221 betreffende "het financieel toezicht op sociale verhuurkantoren".

2223 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- Van de 24 Brusselse sociale verhuurkantoren (SVK) kregen er eind 2020 maar 16 een hernieuwde accreditatie voor de gebruikelijke periode van vijf jaar. De acht andere kregen slechts een accreditatie voor twee jaar, omdat hun financiële toestand niet in orde was. Zeven SVK's hebben momenteel een negatief vermogen. De achtste beschikt weliswaar over een positief vermogen, maar zijn financiële toestand is er de laatste jaren sterk op achteruitgegaan.

Ook de Inspectie van Financiën uitte in haar advies van 22 december 2020 bedenkingen over de financiële toestand van verschillende SVK's. Ondanks het feit dat de SVK's de voorbije jaren meer gewestelijke subsidies kregen wegens de stevige aangroei van het aantal woningen die ze beheren, staan een aantal SVK's er op financieel vlak nog altijd niet goed voor.

2225 *Sommige SVK's kampen al sinds hun oprichting met problemen, andere lijken moeite te hebben met de te snelle aangroei van hun huuraanbod, terwijl nog andere van de coronacrisis te lijden hebben.*

Omdat de SVK's de spil vormen van het sociale woonbeleid, moet hun financiële gezondheid gewaarborgd worden. De regering heeft dan ook beslist om de sector elk jaar aan een financiële controle te onderwerpen. Begin 2021 startte ze een openbare aanbesteding voor een externe dienstverlener die hiertoe een controleprogramma zou uitwerken. Het adviesbureau Isis Consult haalde de opdracht binnen.

Er zal zowel worden gekeken naar de schuldenlast en de beschikbare liquide middelen, als naar leegstand, huurschade en huurachterstand.

concernant "le monitoring financier des agences immobilières sociales".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- À la fin de l'année 2020, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a examiné les demandes de renouvellement d'agrément introduites par les agences immobilières sociales (AIS).

Seules seize des vingt-quatre AIS bruxelloises ont obtenu une reconduction de leur agrément pour une durée normale de cinq ans. Les huit autres ont vu, quant à elles, leur agrément renouvelé pour une durée limitée à deux ans. Il s'agit des structures suivantes : les AIS d'Uccle, de Forest, d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean (MAIS), l'AIS étudiante, et les AIS Comme chez toi, Hector Denis et Quartiers.

Ainsi que vous nous l'avez expliqué dans la réponse à une question écrite que je vous ai posée en avril dernier, la décision du gouvernement régional de ne prolonger les agréments des AIS précitées que pour une durée de deux ans se justifie principalement par le fait que leur santé financière paraît relativement fragile. En effet, sept de ces structures présentent actuellement des fonds propres négatifs. La huitième - l'AIS Quartiers - dispose certes de fonds propres positifs, mais sa situation financière s'est considérablement détériorée au cours des dernières années, à tel point qu'elle affiche désormais des niveaux de liquidités et d'endettement très préoccupants.

Dans son avis rendu le 22 décembre 2020 au sujet de l'octroi des subventions au secteur des AIS pour l'année budgétaire 2021, l'Inspection des finances a également exprimé des réserves quant à l'état des finances de plusieurs AIS dont l'agrément n'a été renouvelé que pour une durée de deux ans.

Bien que le montant global des subsides régionaux alloués au dispositif des AIS ait été sensiblement revu à la hausse au cours des dernières années, en raison de l'augmentation substantielle du nombre de logements pris en gestion, un certain nombre d'AIS demeurent assez vulnérables sur le plan financier, ce qui peut s'expliquer par une multitude de facteurs.

Certaines de ces structures sont confrontées à des problèmes depuis leur création ; d'autres semblent éprouver des difficultés à absorber la croissance trop rapide de leur parc locatif observée durant les cinq dernières années ; d'autres encore, comme l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE), semblent avoir lourdement pâti des conséquences de la crise sanitaire, et en particulier de l'augmentation du vide locatif pendant la première période de confinement.

Les AIS étant devenues des acteurs incontournables de la politique sociale du logement en Région bruxelloise, il est primordial de garantir leur solidité et leur bonne santé financière afin qu'elles puissent conserver la confiance des propriétaires bailleurs, poursuivre les prises en gestion de nouveaux logements et offrir un accompagnement social de qualité aux locataires.

2227 *Kunt u ons het programma van Isis Consult voorleggen, met de diverse criteria voor de financiële doorlichting van de SVK's? Hebben de SVK's aan de uitwerking van de criteria kunnen meewerken?*

Cijfers zeggen niet alles. Sommige SVK's vervullen taken die niet strikt onder sociale huisvesting onder te brengen zijn. Heeft Isis Consult ook kwalitatieve criteria in het programma opgenomen?

Heeft de gewestelijke administratie de eerste financiële controle van de SVK's afgerond? Zo ja, wat zijn de resultaten? Kwamen er elementen aan het licht die de financiële problemen van de SVK's kunnen verklaren? Heeft elk SVK een gepersonaliseerd analyserapport gekregen?

Heeft de regering de acht SVK's die slechts een accreditatie voor twee jaar kregen, specifieke maatregelen opgelegd om hun financiële toestand te verbeteren? Zo ja, welke?

2229 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De financiële monitoring heeft als doel om de financiële toestand van de sociale verhuurkantoren (SVK) regelmatig te analyseren, om tekortkomingen tijdig op te sporen en de impact van de subsidiëring van de sector te evalueren.*

Afin de pouvoir suivre de façon plus régulière et détaillée l'évolution de la situation financière des AIS, le gouvernement bruxellois a décidé de réaliser chaque année un suivi financier de ce secteur. À cette fin, il a lancé au début de l'année 2021 un marché public en vue de désigner un prestataire externe qui serait chargé de concevoir un outil de suivi. Cette mission a été attribuée au bureau d'études Isis Consult.

L'instrument de suivi devrait permettre d'analyser l'état des finances des différentes AIS, à la fois sur la base de ratios classiques comme l'endettement ou le niveau de liquidités, et sur la base de ratios plus spécifiques liés aux activités du secteur, comme le vide et les dégâts locatifs ou les arriérés de loyer. Grâce à cet outil, le gouvernement régional pourra non seulement examiner l'évolution de la situation financière des différentes AIS d'année en année, mais aussi comparer les performances de chaque AIS par rapport au secteur dans son ensemble.

Pourriez-vous nous présenter l'outil de suivi financier conçu par Isis Consult et passer en revue les différents ratios permettant d'évaluer la santé financière des AIS ? Ces dernières ont-elles pu participer à l'élaboration de cet outil ?

Comme le secteur se caractérise par une grande diversité et une grande hétérogénéité, il est difficile de comparer les performances financières des AIS entre elles. Pour rappel, certaines AIS issues du monde associatif exercent non seulement leur mission de base, consistant à "socialiser" des logements privés, mais aussi d'autres missions qui ne relèvent pas de la politique du logement au sens strict. Il faut donc regarder au-delà des chiffres. Le bureau Isis Consult a-t-il pris soin de développer quelques indicateurs plus qualitatifs permettant de mieux tenir compte des singularités de chaque AIS ?

L'administration régionale a-t-elle finalisé le premier suivi financier annuel des AIS ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter les résultats et nous décrire la situation financière du secteur des AIS dans son ensemble ?

Le suivi a-t-il permis au gouvernement de déterminer les facteurs pouvant expliquer les difficultés financières actuellement rencontrées par un certain nombre d'AIS ? Sur la base des résultats, chaque AIS a-t-elle bien reçu un rapport d'analyse personnalisé, lui permettant de prendre connaissance des divers éléments qui ont eu un impact négatif sur l'état de ses finances ?

Le gouvernement régional a-t-il invité les huit AIS, dont l'agrément n'a été renouvelé que pour une durée de deux ans, à adopter des mesures spécifiques visant à restaurer leur santé financière ? Si oui, pourriez-vous nous décrire la stratégie de redressement de leurs finances ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Le monitoring financier a pour objectif :

- d'analyser périodiquement l'évolution financière des agences immobilières sociales (AIS), de manière à mieux détecter les fragilités, voire les défaillances, susceptibles d'avoir des

Voor de monitoring werden zowel contextuele, financiële als operationele criteria uitgewerkt. Uiteraard werden de SVK's geconsulteerd. Een eerste vergadering van het begeleidingscomité vond plaats op 30 maart 2021. Daarna kregen alle SVK's een vragenlijst toegestuurd over hun intern beheer, maar ook om hun wensen en verwachtingen te melden. Met de resultaten van deze nuttige consultatieronde is rekening gehouden voor de uitwerking van het programma.

Toen het programma op 21 juni 2021 aan de sector werd voorgesteld, konden de SVK's opnieuw vragen stellen en opmerkingen geven. We hebben het programma vervolgens nog licht aangepast.

Dankzij de contextuele indicatoren wordt er rekening gehouden met de verschillen tussen de SVK's. Toch gaan we ervan uit dat ze zich allemaal aan een reeks algemene verplichtingen dienen te houden.

conséquences importantes pour les propriétaires, les locataires ou les membres du personnel ;

- d'évaluer régulièrement l'effet des modalités de financement du secteur ;

- et de consolider les chiffres du secteur et ses évolutions d'une année à l'autre.

Différentes catégories d'indicateurs ont été définies :

- les indicateurs contextuels, qui reflètent la réalité de terrain des AIS ;

- les indicateurs financiers, qui sont relatifs aux équilibres financiers au sens strict ;

- les indicateurs opérationnels, qui ont trait aux modalités de fonctionnement des AIS.

Pour chaque indicateur financier et opérationnel de l'AIS, cette dernière obtient un score compris entre 0 et 1 en fonction de la valeur de l'indicateur par rapport aux seuils de référence. Ce score est ensuite pondéré en fonction de l'importance de l'indicateur. Ainsi, par exemple, pour les indicateurs financiers, les ratios de liquidité ont un poids supérieur aux ratios de solvabilité et de rentabilité. L'ordre classique de priorité privilégié dans le cadre des analyses financières est ainsi respecté.

En vue de la réalisation de cet outil, les AIS ont évidemment été consultées. Les premières discussions ont eu lieu dès le comité d'accompagnement du 30 mars 2021. Par la suite, un questionnaire a été adressé à l'ensemble des AIS en vue d'obtenir des informations concernant leurs pratiques internes en matière de gestion, mais aussi leurs souhaits et leurs attentes. Les résultats de cette consultation du secteur ont été très utiles et ont été pris en compte dans le développement de l'outil.

L'outil a ensuite été présenté au secteur le 21 juin 2021. Au cours de cette présentation, les AIS ont eu de nouveau l'occasion de poser leurs questions et de faire part de leurs remarques. Des adaptations mineures ont alors été réalisées. Les différentes AIS ayant chacune leurs spécificités, il est tenu compte d'indicateurs contextuels qui permettent de ne pas perdre de vue cette diversité. Néanmoins, le respect de celle-ci ne doit pas nous faire tomber dans le particularisme. Toutes les AIS sont soumises au respect d'un certain nombre d'obligations générales. Il convient donc de s'assurer de leur bon fonctionnement au regard de ces règles.

Une exception doit cependant être faite pour les AIS dites multi-activités, c'est-à-dire les AIS qui bénéficient aussi d'autres agréments. Il est effectivement compliqué de pouvoir les comparer aux autres AIS, étant donné que celles-ci ne disposent pas forcément d'une comptabilité distincte. C'est la raison pour laquelle il a été décidé de ne pas les inclure dans la consolidation

²²³¹ *Voor de SVK's met een extra takenpakket werd een uitzondering gemaakt. Zij zullen geen deel uitmaken van de sectorbrede aanpak.*

Tot op heden is de financiële doorlichting nog niet van start gegaan. Het programma is wel klaar, maar vanwege de

specificiteit van elk SVK vergt de toepassing wat meer tijd dan voorzien.

Er komt zeker ook een sectorbrede analyse, die de grote tendenzen in kaart brengt en die de SVK's in staat stelt per criterium zijn positie ten opzichte van de rest van de sector na te gaan. Bovendien zal elk SVK over de eigen financiële situatie ingelicht worden.

sectorielle. Pour ces AIS, seule une comparaison de leurs propres indicateurs d'une année à l'autre est donc possible.

À ce stade, l'administration régionale n'a pas encore finalisé le premier contrôle financier annuel des AIS. L'instrument en tant que tel est prêt. Toutefois, l'implémentation de l'outil est en cours mais comme vous le soulignez, les AIS présentent des singularités, ce qui complique le processus et nécessite davantage de temps qu'initialement prévu.

Les résultats n'étant pas encore disponibles, il n'est pas encore possible de les communiquer. Toutefois, il est effectivement prévu qu'une consolidation sectorielle soit faite. L'objectif sera de voir quelles sont les grandes tendances sectorielles mais également de permettre à chaque AIS de savoir où elle se situe par rapport au reste du secteur pour chaque indicateur.

Il est bien prévu que chaque AIS est informée personnellement de sa situation. Concernant les huit AIS ayant vu leur agrément renouvelé pour une durée limitée, celles-ci ont toutes été informées par courrier. Ces durées limitées étaient motivées par des situations financières délicates. Sept d'entre elles disposaient en effet de fonds propres négatifs, tandis que la huitième connaissait des niveaux d'endettement et de liquidité problématiques, ainsi qu'une dégradation générale de sa situation.

Cette constatation avait d'ailleurs été partagée par l'Inspection des finances qui, dans son avis rendu le 22 décembre 2020 relatif à l'octroi des subventions pour l'année 2021, avait également souligné la situation financière problématique de plusieurs AIS qui ont eu leur agrément renouvelé pour une durée de deux ans seulement. Il s'agit de l'AIS Hector Denis, l'AIS d'Uccle, l'AIS Anderlecht-Cureghem et l'AIS Comme chez toi.

Certaines AIS, comme Hector Denis ou Comme chez toi, ont pris contact avec la Région afin d'en savoir davantage sur les raisons de cette décision. Un examen plus approfondi des difficultés et de leur origine a pu être mené. De tels examens devant être effectués au cas par cas, la Région se tient à la disposition des autres AIS concernées.

Lorsque le suivi financier sera finalisé, les AIS concernées disposeront de données plus précises sur les problématiques qui les concernent et pourront ainsi mettre en œuvre les leviers nécessaires pour y remédier.

- L'incident est clos.

²²³³ *Sommige SVK's hebben het gewest gevraagd waarom hun accreditatie slechts met twee jaar is verlengd. Ze kregen een grondige uitleg over de oorzaak van hun problemen.*

Dankzij de monitoring kunnen de SVK's gerichte maatregelen treffen om hun problemen te verhelpen.

- Het incident is gesloten.

³¹⁰¹ **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI**

³¹⁰¹ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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

3101 **betreffende "de groei van de SVK's en de oprichting van het evaluatiecomité".**

3101
3103 **De heer Mohamed Ouriaghli (PS) (in het Frans).**- Volgens het Noodplan voor huisvesting moeten de sociale verhuurkantoren (SVK) ervoor zorgen dat er voor het einde van de regeerperiode 2.500 woningen bij komen.

De sector van de sociale verhuurkantoren kent de laatste jaren een sterke groei door de komst van nieuwe verhuurdersprofielen. Talloze vastgoedinvesteerdere hebben hun oog op SVK's laten vallen, omdat ze zekerheid en fiscale voordelen bieden.

Grootschalige projecten bieden een aantal voordelen, maar tegelijkertijd is er onzekerheid over de looptijd en het beheer. Het Noodplan voor huisvesting omvat een aantal maatregelen om de sociale aard van de woningen in zulke projecten te bestendigen.

Een begeleidingscomité werkt een globaal programma voor de sector uit. Een evaluatiecomité moet beoordelen of nieuwe projecten een sociale grondslag hebben.

Hoe is de verhuur van nieuwbouwprojecten door SVK's de jongste tijd in goede banen geleid? Hoe verloopt het overleg? Hoe zit het met de groei van de afgelopen maanden en wat zijn de verwachtingen?

3105 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- De recentste vergadering van het evaluatiecomité dateert van 28 mei en had tot doel de praktische voorwaarden van de eerste evaluaties vast te leggen. De administratie en mijn kabinet hadden een voorstel voorgelegd aan de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK), maar na een jaar van besprekingen hebben de SVK's de paritaire logica ervan verworpen.

Omdat volgens ons het evaluatiecomité alleen maar paritair te werk kan gaan, hebben we beslist om de werkzaamheden

concernant "la croissance des AIS et la mise en place du comité d'évaluation".

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- L'un des objectifs fixés par le plan d'urgence logement (PUL) est la création de 2.500 nouveaux logements via les agences immobilières sociales (AIS) avant la fin de la législature.

Le secteur des AIS a, ces dernières années, connu une forte croissance. Un accompagnement, en concertation avec le secteur, a donc été annoncé. Comme il est apparu, cette croissance a grandement été alimentée par l'arrivée de nouveaux profils de bailleurs ou de partenaires. De nombreux promoteurs et investisseurs immobiliers s'intéressent aujourd'hui aux AIS pour la sécurité et les avantages fiscaux qu'elles procurent, qui compensent la diminution de rendement liée aux loyers inférieurs.

Cette évolution a toutefois des conséquences sur le métier. Si les projets de grande envergure offrent plusieurs avantages, comme la mise à disposition de nombreux logements neufs avec une bonne performance énergétique, ils suscitent également des défis en termes de pérennité et de gestion.

Le PUL prévoit la mise en place d'outils d'encadrement de tels projets, afin de garantir de manière pérenne le caractère à finalité sociale du parc de logements. Cet encadrement doit également se faire en concertation avec les AIS et leur fédération.

Un comité d'accompagnement se chargera de suivre l'évolution des AIS et d'élaborer une programmation globale pour le secteur. Au sein de celui-ci, un comité d'évaluation des projets neufs doit permettre de distinguer les projets neufs motivés par une réelle démarche sociale des projets qui poursuivent une stricte finalité commerciale.

Pourriez-vous nous communiquer les évolutions récentes en matière d'encadrement des projets neufs mis en location par les AIS ?

Pourriez-vous nous détailler la manière dont la concertation se déroule avec les AIS, ainsi que le résultat de ces discussions ?

Enfin, comment la croissance a-t-elle évolué ces derniers mois, et quelles sont les tendances observées pour le futur ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Comme je l'indiquais lors de la commission du logement du 15 juillet dernier en réponse à une question orale de Mme Maison, la dernière réunion relative au comité d'évaluation s'est tenue le 28 mai dernier. Elle avait pour but d'entériner les modalités pratiques des premières évaluations de ce comité. Celui-ci était prévu le 10 juin 2021. Une proposition concrète de fonctionnement avait alors été soumise par l'administration et par mon cabinet à l'approbation de la Fédération des agences

ervan stop te zetten, al betekent dat niet dat ik geen nieuwe vastgoedprojecten van investeerders meer wil begeleiden.

We winnen juridisch advies in om het principe van een koopoptie in het SVK-besluit op te nemen. Het is de bedoeling om een openbare vastgoedinstelling een koopoptie toe te kennen op grote gebouwen die door een SVK worden verhuurd. Op die manier kunnen we de sociale aard van het gebouw behouden en vermijden we dat een groot aantal huurders hun huis moet verlaten.

Tijdens de laatste officiële telling bleek dat de SVK's 6.987 woningen verhuren. Uit een enquête bleek dat er sindsdien 279 zijn bij gekomen.

De SVK's kunnen hun bijgewerkte lijst met woningen nog tot 30 oktober 2021 indienen om in 2022 subsidie te krijgen. Dan kennen we ook het nieuwe officiële cijfer.

immobilières sociales (Fedais). Cette proposition se nourrissait des mois de concertation et de travaux précédents.

Toutefois, cette proposition n'a malheureusement pas débouché sur un accord. En effet, après près d'un an de discussions, les agences immobilières sociales (AIS) ont rejeté la logique paritaire du projet. La Fedais nous a fait savoir que les AIS ne souhaitaient pas rentrer dans une dynamique d'évaluation par les pairs.

Comme la logique paritaire nous semblait la seule viable dans le cadre de ce comité d'évaluation, il a été décidé de ne pas poursuivre les travaux de ce comité. Néanmoins, je ne renonce pas à l'encadrement des projets neufs émanant de promoteurs ou d'investisseurs, tel que prévu à l'action 11 du plan d'urgence logement (PUL).

En effet, une consultation juridique a été lancée en vue d'inscrire dans l'arrêté AIS le principe d'une option d'achat des logements neufs gérés par les AIS. Ce projet a pour but d'octroyer à l'un ou l'autre opérateur immobilier public une option d'achat pour les grands ensembles mis en gestion en AIS, lorsque ceux-ci sortent du parc de l'AIS. De cette manière, il sera possible de poursuivre la socialisation de ces biens et donc d'éviter à un grand nombre de locataires de se retrouver démunis. Nous devrions disposer des conclusions de cette étude pour la fin de l'année, début 2022 au plus tard.

Concernant la croissance des AIS, lors du dernier relevé officiel, le nombre de logements pris en gestion par les agences immobilières sociales était de 6.987. Depuis lors, les AIS ont été interrogées en avril 2021 quant à leurs estimations de croissance. À cette occasion, les AIS ont annoncé une hausse de 279 logements par rapport au relevé précédent, soit un total de 7.266 logements.

Les AIS ont jusqu'au 30 octobre 2021 pour communiquer la liste actualisée de leurs logements en vue du subside 2022. Une fois que chaque AIS aura communiqué sa liste et que ces listes auront été vérifiées par Bruxelles Logement, le nouveau nombre officiel de logements pris en gestion par l'ensemble des AIS pourra être établi.

- L'incident est clos.

³¹⁰⁷ *- Het incident is gesloten.*

³¹¹¹ **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX**

QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES LUX

³¹¹¹ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

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

³¹¹¹ **betreffende "de gevolgen van de energieprijzontwikkelingen in de sociale huisvesting".**

concernant "les conséquences de l'évolution des prix de l'énergie dans le logement social".

³¹¹³ **De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- Op een jaar tijd zijn de prijzen van elektriciteit met 17,4% gestegen, die van brandstof met 15,4% en die van natuurlijk gas met 40%.**

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Les coûts de l'énergie ne cessent d'augmenter, de l'ordre de 17,4 % en un an pour l'électricité, de 15,4 % pour les carburants et de 40 % pour le gaz naturel.

Vooraf op de meest kwetsbare burgers hebben die prijsstijgingen een grote impact. Sommigen vrezen een economische en sociale crisis zonder weerga.

Op het moment dat ik mijn vraag opstelde, vroegen we ons volop af hoe we de kwetsbaarste burgers het best konden steunen. Sinds gisteren weten we dat de federale regering het sociaal tarief met drie maanden zal verlengen. Dat tarief geldt onder meer voor sociale huurders. Een sociale huurder dient aan zijn leverancier te melden dat hij recht heeft op het sociaal tarief. In het geval van een collectieve verwarmingsketel die door een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) wordt beheerd, is het aan de OVM om het sociaal tarief aan te vragen.

Ook al is de dreiging voor de eerstvolgende maanden geweest, toch plaatsen deze grote prijsstijgingen zowel huurders als OVM's in een benarde situatie: de huurders vrezen een hogere energiefactuur en de OVM's hebben het moeilijk om de huurlasten voor volgend jaar vast te leggen.

Cela aura inmanquablement d'importantes conséquences pour l'ensemble des citoyens et particulièrement pour les plus vulnérables d'entre eux. D'aucuns annoncent une catastrophe économique et sociale majeure.

Si les causes dépendent largement de facteurs internationaux, les conséquences seront bien visibles dans notre Région, caractérisée par une grande fragilité et un taux de pauvreté malheureusement très important.

Lors de la rédaction de cette question, les débats allaient bon train au sujet de la manière de faire face le plus adéquatement possible à ces importantes hausses et de protéger les citoyens les plus fragiles face à celles-ci.

Aujourd'hui, nous y voyons déjà un peu plus clair depuis l'annonce, hier, des décisions budgétaires fédérales. Le tarif social, qui avait été prolongé et était en vigueur jusqu'à la fin de cette année 2021, sera prolongé pour trois mois supplémentaires, jusqu'à la fin du mois de mars 2022.

Ce tarif social est appliqué dans une série de situations, et notamment pour les locataires sociaux. Concrètement, les ménages peuvent faire valoir leur droit à bénéficier du tarif social auprès de leur fournisseur. Par ailleurs, lorsque l'énergie est fournie de manière collective - notamment dans le cas des chaudières collectives au sein des logements gérés par des sociétés immobilières de service public (SISP) -, le tarif social doit être demandé par la SISP elle-même, qui le répercute alors sur les locataires dans le cadre d'un décompte de charges.

Toutes ces démarches sont précisément détaillées dans l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ou les SISP.

Face à cette hausse importante des coûts de l'énergie - et même si une partie de l'incertitude a pu être levée pour quelques mois, avec la prolongation du tarif social -, tant les locataires que les SISP se trouvent aujourd'hui dans une situation particulièrement compliquée et incertaine. Les locataires craignent de voir leur facture augmenter, et les SISP sont dans l'incertitude, au moment où elles doivent entamer leur travail de définition des charges pour l'année prochaine.

Quelle est votre analyse des conséquences de la hausse des prix sur les locataires bruxellois les plus précaires et sur les SISP, compte tenu notamment de la décision récemment prise ?

Concernant le tarif social, quelle est l'action de la SLRB à l'égard des fournisseurs d'énergie et à l'égard des SISP, et quels en sont les résultats ? Parallèlement, quelles sont les actions menées par les SISP pour permettre à leurs locataires d'accéder au tarif social ?

Des chiffres sur l'accès au tarif social pour les locataires sociaux en Région bruxelloise existent-ils (par exemple, le pourcentage

³¹¹⁵ *Heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij met de energieleveranciers over het sociaal tarief onderhandeld? Hoe zorgen de OVM's ervoor dat hun huurders er een beroep op kunnen doen? Hoeveel huurders van sociale woningen genieten het sociaal tarief?*

Wat is het standpunt van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij over de berekening van de huurlasten door de OVM's?

Overweegt u ook andere maatregelen, zoals de invoering van een 'warme huur', waarin de energiekosten zijn inbegrepen?

des locataires y ayant accès) ? Quels sont-ils et quelle est votre analyse à ce sujet ?

Concernant les charges locatives, quelle est la position de la SLRB au sujet du calcul par les SISP des provisions de charges pour l'année prochaine ?

Enfin, en matière de charges locatives, d'autres dispositifs que ceux définis dans l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de 1996 sont-ils à l'étude au niveau régional ? Si oui, lesquels et où en sont les discussions ? Je pense notamment au concept récemment évoqué de "loyer chaud", qui intègre les coûts énergétiques dans le coût global d'un logement.

³¹¹⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De koopkracht van de gezinnen staat door de stijging van de energieprijzen inderdaad onder druk. Om de sterkst getroffen burgers te steunen, heeft de federale regering beslist om het sociaal tarief tot eind maart te verlengen en om de OCMW's een dotatie van 16 miljoen euro toe te kennen. De federale maatregelen zijn bedoeld voor alle burgers in moeilijkheden en dus niet alleen voor de sociale huurders.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- La hausse des prix de l'énergie a en effet des conséquences très lourdes sur le pouvoir d'achat des ménages. Le gouvernement fédéral, compétent en la matière, a annoncé des mesures visant à soulager les citoyens les plus durement touchés. En effet, faisant suite aux conclaves budgétaires fédéraux, sont prévus :

- la prolongation du tarif social élargi jusqu'à la fin du mois de mars 2022 ;

- un chèque énergie de 80 euros pour les plus vulnérables ;

- un financement fédéral de 16 millions d'euros pour soutenir, par le biais des CPAS, tous les citoyens fragilisés par la hausse des prix et lutter contre le surendettement.

Het sociaal tarief voor gas en elektriciteit geldt voor huurders van een sociale woning met een collectieve verwarmingsinstallatie op aardgas en voor personen die recht hebben op een verhoogde tegemoetkoming in de gezondheidszorg.

Par ailleurs, faisant suite aux conclaves budgétaires régionaux, le gouvernement régional bruxellois a prévu 10 millions d'euros, par le biais des CPAS, pour soutenir également les citoyens les plus touchés.

Opdat alle sociale huurders het sociaal tarief zouden genieten, heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een collectieve aanbesteding uitgeschreven voor de levering van energie aan de zestien openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). Daarin wordt het sociaal tarief verplicht toegepast in gebouwen met collectieve verwarmingsketels. Voor individuele verwarmingsketels is het sociaal tarief niet automatisch van toepassing en moet de huurder dus een aanvraag indienen. Hij kan daarvoor hulp krijgen van de OVM of het OCMW. Op dit ogenblik zou 70% van de sociale huurders het sociaal tarief genieten.

Ces mesures s'adressent à toutes les personnes en difficulté et pas seulement aux locataires des logements sociaux.

S'agissant du tarif social pour le gaz et l'électricité, les catégories de bénéficiaires sont définies dans l'arrêté royal du 28 juin 2009. Les locataires d'un logement social dont le chauffage au gaz naturel dépend d'une installation collective peuvent bénéficier de ce tarif réduit. Par ailleurs, depuis le 1er février 2021 et jusqu'au 31 mars 2022, les personnes qui ont droit à l'intervention majorée pour les soins de santé peuvent également bénéficier du tarif social pour l'énergie.

De OVM's leggen de huurlasten jaarlijks vast op basis van het verbruik van het vorige jaar, de gezinssamenstelling en de prijsontwikkeling.

Quant aux actions menées par les sociétés immobilières de service public (SISP), sachez qu'afin de garantir l'accès des locataires sociaux au tarif social, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a lancé un marché conjoint de fournitures d'énergie avec les 16 SISP. Il impose l'application du tarif social aux fournisseurs d'énergie pour les chaudières collectives desservant les logements des locataires sociaux. Ce dispositif permet dès lors aux locataires de bénéficier automatiquement du tarif social. La SLRB estime que 70 % des locataires sont dans ce cas.

³¹¹⁹ *We investeren structureel in renovatiewerken om het energieverbruik in de sociale huisvesting te doen dalen. Bij volledige renovaties schatten we dat de energie-efficiëntie met 20 à 60% stijgt, bij renovaties van de gebouwschil is dat 9 à 40%, bij technische renovaties 5 à 20%, en bij sloop en heropbouw ongeveer 70%.*

Sinds juli 2019 zijn er 8.600 gerenoveerde woningen opgeleverd en tegen juli 2024 zullen dat er 23.400 zijn.

Wat het concept van 'warme huur' betreft, verwijst ik naar mijn antwoord op de vraag van mevrouw Maison over het rooster van indicatieve huurprijzen, dat ik zonet heb gegeven.

³¹²¹ **De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- *Het is goed dat er meer middelen naar de OCMW's gaan om de kwetsbaarste Brusselaars te beschermen.*

Bij de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) zal de noodzakelijke verhoging van de huurlasten echter tot spanningen leiden. Zal de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) de OVM's helpen om de lastenverhoging exact te bepalen?

Is de collectieve openbare aanbesteding van de BGHM al van start gegaan? Hoe ziet het tijdschema eruit? Helpt de BGHM huurders individueel bij hun aanvraag van het sociaal tarief?

Tot slot wijs ik op het belang van energiebesparing. Niet alleen de renovatie van sociale woningen is in dat opzicht van belang, maar ook de bewustmaking van sociale huurders. Een aantal

Pour les chaudières individuelles, le tarif social n'est pas automatiquement appliqué. Le locataire doit en faire la demande. Il peut être accompagné dans ses démarches par le service social de sa SISP ou par la cellule énergie du CPAS de sa commune.

Les SISP définissent en outre le montant des provisions de charges. Elles le font sur la base des consommations antérieures dans le logement, de la composition du ménage et de l'évolution des prix.

Pour répondre à votre dernière question, sachez que, de façon structurelle, nous investissons très largement dans les travaux de rénovation pour réduire les consommations d'énergie. À ce sujet, comme je vous le disais en mai dernier en réponse à votre demande d'explications relative à l'implication des locataires dans le processus de rénovation des logements sociaux, les estimations du gain attendu en matière de performance énergétique sont les suivantes :

- pour les rénovations complètes, à savoir 1.200 logements concernés, le gain énergétique est estimé entre 20 et 60 % ;
- pour les rénovations d'enveloppe, à savoir 2.379 logements concernés, le gain énergétique est estimé entre 9 et 40 % ;
- pour les rénovations techniques, à savoir 5.512 logements concernés, le gain énergétique est estimé entre 5 et 20 % ;
- pour les démolitions/constructions, à savoir 24 logements concernés, le gain énergétique est estimé à environ 70 %.

Au total, environ 8.600 logements ont déjà été rénovés et réceptionnés depuis juillet 2019 et avant juillet 2024, 23.400 logements seront rénovés et réceptionnés.

Enfin, concernant le concept de loyer chaud, je vous renvoie à la réponse que je viens de donner à la question orale de Mme Maison relative à la grille des loyers.

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Je me réjouis de ces bonnes nouvelles venant du gouvernement fédéral et du gouvernement bruxellois. Les citoyens bruxellois les plus fragilisés doivent en effet être protégés par les CPAS. Néanmoins, il subsiste une incertitude pour les ménages et pour les sociétés immobilières de service public (SISP).

S'agissant plus particulièrement de ces dernières, les futures augmentations nécessaires des provisions de charges vont probablement créer des difficultés de compréhension voire des tensions au sein des SISP. J'aurais aimé savoir si la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) soutenait les SISP dans ces démarches, notamment en donnant des conseils concernant les pourcentages d'augmentation à appliquer, mais je n'ai pas eu de réponse.

OVM's verstrekt al informatie over energiebesparende ingrepen. Wat doet de BGHM?

- Het incident is gesloten.

Au sujet du marché conjoint lancé par la SLRB, a-t-il uniquement été lancé ? Dans l'affirmative, quel est le calendrier prévu ? Ou certaines étapes ont-elles déjà été franchies ?

Enfin, en ce qui concerne le tarif social pour les consommations individuelles, il appartient aussi à la SLRB de soutenir au maximum les locataires sociaux dans la demande de ce tarif social. Je ne doute pas que les services sociaux des SISP le fassent déjà, mais il serait intéressant d'étudier la possibilité de mutualiser certains outils au sein de la SLRB.

Par ailleurs, comme nous le savons tous, l'énergie la moins chère est l'énergie qui n'est pas consommée. Dès lors, outre les projets de rénovation vastes et ambitieux que vous avez très justement rappelés, tant la SLRB que les SISP doivent se mobiliser pour soutenir les locataires sociaux dans des démarches visant à réduire leur consommation énergétique (électricité ou gaz). Certaines SISP pourraient partager de bonnes pratiques en la matière et la SLRB pourrait jouer un rôle dans ce cadre.

- L'incident est clos.

3125 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

3125 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

3125 **betreffende "de oprichting van een gecentraliseerde gegevensbank over de private huurmarkt en de invoering van een gewestelijk registratiesysteem voor huurwoningen".**

3127 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- De gewestelijke administratie beschikt over weinig gegevens betreffende de privéhuurwoningen in het Brussels Gewest. Die heeft ze nochtans nodig om een ambitieus huisvestingsbeleid te voeren.**

Daarom heeft de regering in de beleidsverklaring de doelstelling opgenomen om op korte termijn een gecentraliseerde gegevensbank aan te leggen die de private huurmarkt getrouw weergeeft en zo voor meer transparantie zorgt. Daarnaast wordt er een gewestelijk registratiesysteem voor huurwoningen in het leven geroepen. Brussel Huisvesting zou de gegevensbank kunnen aanwenden om het rooster van indicatieve huurprijzen nog representatiever te maken.

Om de gegevensbank te kunnen aanleggen, moet Brussel Huisvesting overeenkomsten sluiten met de FOD Financiën, de banksector, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Leefmilieu Brussel en urban.brussels.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "la constitution d'une base de données centralisée relative au marché locatif privé et l'instauration d'un dispositif régional d'enregistrement des logements mis en location".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Pour mener une politique ambitieuse de soutien à la qualité et à l'accessibilité du marché locatif privé, nous devons disposer de connaissances précises à propos des quelque 330.000 logements privés mis en location en Région bruxelloise (loyers pratiqués, durée des baux, caractéristiques des biens, etc.). Or, notre administration régionale ne possède qu'une quantité limitée d'informations se rapportant à ces logements, l'enregistrement des baux d'habitation étant encore assurée par les bureaux de l'enregistrement du SPF Finances, un service fédéral donc.

Dès l'entame de la présente législature, l'exécutif régional a annoncé qu'il allait veiller à pallier le manque de données relatives aux différents aspects du secteur locatif privé. La déclaration de politique régionale (DPR) prévoit, je cite, que "le gouvernement constituera à cet effet, à brève échéance et au travers de protocoles d'accord avec les institutions concernées (administrations publiques fédérales et régionales, secteur bancaire, etc.), une base de données centralisée permettant d'avoir une image fidèle du marché locatif : baux, loyers, garanties, états des lieux, performance énergétique des bâtiments (PEB), permis, etc. Cette base de données servira à assurer une plus grande transparence du secteur immobilier, en particulier du

3129 *Volgens de beleidsnota 2020-2021 zouden die overeenkomsten in het voorjaar van 2021 worden afgerond. In maart 2021 zei u echter dat de gegevens van de FOD Financiën niet echt bruikbaar waren omdat ze onvolledig of zelfs ronduit verkeerd waren.*

In een academisch onderzoek uit 2019 kreeg het Brussels Gewest het advies om een eigen registratiesysteem voor huurwoningen op te zetten.

Hoever staat de uitwerking van een gecentraliseerde gegevensbank over de private huurmarkt? Wat heeft de regering de jongste maanden ondernomen?

Hoever staat Brussel Huisvesting met de onderhandelingen met bovengenoemde instellingen? Zijn er al overeenkomsten gesloten? Wat bent u van plan met de ontoereikende gegevens van de FOD Financiën?

Heeft de regering stappen gezet om een registratiesysteem voor privéhuurwoningen in het leven te roepen? Zult u de Brusselse Huisvestingscode wijzigen? Zo ja, is er een ontwerp van ordonnantie in voorbereiding? Is er een aanbesteding uitgeschreven om een externe partner met de gegevensbank te belasten?

marché locatif. Un enregistrement des logements mis en location sera mis en œuvre au regard de cet objectif."

Une fois créée, la banque de données devrait permettre à Bruxelles Logement de renforcer la représentativité et la fiabilité de la grille indicative de référence des loyers. Le gouvernement régional a pris soin de déterminer l'ensemble des institutions avec lesquelles Bruxelles Logement devrait conclure des protocoles d'accord : le SPF Finances pour l'accès à la base de données MyRent contenant les baux enregistrés, le secteur bancaire et le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'échange des informations ayant trait aux garanties locatives, Bruxelles Environnement pour la transmission des certificats PEB et urban.brussels pour les renseignements se rapportant aux permis d'urbanisme.

Dans sa lettre d'orientation 2020-2021, le gouvernement affirmait qu'il entendait finaliser les différents protocoles d'accord durant le premier semestre de l'année 2021. Toutefois, lorsque je vous ai interrogée à ce sujet le 18 mars dernier, vous nous avez informés que Bruxelles Logement ne pourrait pas s'appuyer aveuglément sur les informations fournies par MyRent, car celles-ci s'avéraient incomplètes, partiellement inexactes et parfois même fantaisistes. À titre d'exemple, les données reprises dans MyRent indiquent que la majorité des maisons et des appartements recensés ne comptent aucune chambre à coucher.

Le système fédéral de l'enregistrement des baux a pour principal objectif de garantir l'opposabilité des contrats aux tiers et n'a pas été conçu pour collecter des statistiques fiables relatives au secteur locatif privé. Dans une étude réalisée en 2019 pour le compte du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des experts de l'Université Saint-Louis et de l'UCLouvain plaident d'ailleurs pour que la Région de Bruxelles-Capitale se dote de son propre dispositif d'enregistrement des habitations mises en location en créant une obligation de déclarer les baux en cours, qui viendrait s'ajouter à l'obligation fédérale. Selon ces mêmes experts, la Région devrait, de surcroît, inviter les bailleurs à compléter un formulaire ad hoc reprenant une série d'informations utiles ayant trait aux caractéristiques des biens loués.

Quel est l'état d'avancement du processus d'élaboration de la base de données centralisée relative au marché locatif privé bruxellois ? Quelles démarches le gouvernement régional a-t-il entreprises au cours des derniers mois ? Où en sont les négociations entre Bruxelles Logement et les institutions avec lesquelles des protocoles d'accord doivent être conclus ? Certains accords ont-ils pu être engrangés ? Si oui, pourriez-vous nous en présenter le contenu ? Le gouvernement prévoit-il toujours, par exemple, d'exploiter la base de données MyRent, dont les limites sont évidentes ?

Quelles initiatives le gouvernement a-t-il prises en vue d'instaurer un dispositif d'enregistrement des logements privés mis en location, conformément à ce que prévoit la DPR ? Avez-vous décidé de modifier le Code bruxellois du logement

³¹³¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Sinds het begin van de regeerperiode overlegt Brussel Huisvesting met de FOD Financiën, maar de federale gegevens zijn onvoldoende bruikbaar gebleken.*

Daarom heb ik Brussel Huisvesting de opdracht gegeven een gewestelijk instrument te ontwikkelen voor de registratie van Brusselse huurovereenkomsten.

Het doel bestaat erin om een getrouw beeld van de huurmarkt te krijgen, om de gewestelijke besturen in staat te stellen een huurovereenkomst te raadplegen en om een referentie-instrument te worden voor het opstellen van huurovereenkomsten. Dankzij een dergelijke registratie zullen we de inlichtingen kunnen verzamelen zoals bedoeld in artikel 218 van de Brusselse Huisvestingscode.

Wanneer een verhuurder een huurovereenkomst ondertekent, zal hij een online formulier moeten invullen. We willen de procedure zo eenvoudig mogelijk houden, om de rompslomp voor zowel de gebruiker als de administratie beperkt te houden. Gezien de digitale kloof heb ik gevraagd om ook in fysieke loketten te voorzien.

Ik heb Brussel Huisvesting opgedragen om tegen het einde van het jaar een nota met de technische, budgettaire en juridische details op te stellen.

pour faire naître dans le chef du propriétaire une obligation de déclarer le bail auprès de l'administration régionale et de remplir un formulaire reprenant des données relatives aux principales caractéristiques du logement loué ? Si oui, un avant-projet d'ordonnance est-il en cours d'élaboration ?

Enfin, l'administration régionale a-t-elle lancé un marché public pour sélectionner le prestataire externe qui serait chargé de concevoir le système informatique de gestion de la base de données centralisée consacrée au marché locatif privé bruxellois ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Depuis le début de la législature, Bruxelles Logement est en dialogue avec le service public fédéral Finances (SPF Finances), afin d'organiser la consultation des informations collectées via l'application MyRent.

Cependant, comme j'ai déjà eu l'occasion de vous le dire, Bruxelles Logement a constaté que les données collectées par le SPF Finances ne sont pas suffisamment exploitables au regard des objectifs régionaux fixés dans la déclaration de politique générale (DPG). Pour contourner ce blocage, j'ai chargé Bruxelles Logement de développer un portail régional permettant le dépôt des baux d'habitation contractés en Région bruxelloise.

Ce projet de dépôt régional du bail devra remplir les objectifs suivants :

- disposer d'une image fidèle du marché locatif et de statistiques pertinentes, afin d'orienter les politiques publiques, sur la base de constats documentés, objectifs et précis ;

- permettre aux autorités régionales légalement habilitées de consulter un contrat de bail, notamment dans le cadre de la politique de conventionnement prévue par la DPG ;

- offrir un outil de référence officiel et fiable, afin d'accompagner les parties lors de l'élaboration des baux d'habitation.

Le dépôt régional du bail permettra notamment de collecter les informations visées à l'article 218 du Code bruxellois du logement, les informations requises lors de l'enregistrement à travers l'application MyRent et les informations relatives à la performance énergétique des bâtiments.

Concrètement, il est demandé à l'administration de mettre en ligne un formulaire qui devra être complété par le bailleur, à la suite de la signature d'un bail d'habitation. Une attention particulière sera portée à l'efficacité des processus, afin de limiter la charge administrative, tant pour les usagers que pour les administrations.

Afin de prendre en considération la fracture numérique, j'ai également demandé que ce portail numérique soit doublé de guichets physiques. D'ici fin décembre, Bruxelles Logement est chargé de produire une note de principe précisant les modalités

3133 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het is uitstekend nieuws dat er een gewestelijk registratiesysteem komt. Het verheugt me tevens dat u oog hebt voor de digitale kloof.*

U hebt echter niet geantwoord op mijn vraag over de stand van zaken inzake de overeenkomsten voor gegevensuitwisseling met diverse federale en gewestelijke instellingen.

- Het incident is gesloten.

3137 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

3137 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

3137 **betreffende "de oprichting van een algemeen openbaar huurwaarborgfonds in het Brussels Gewest".**

3139 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Voor een kwart van de gezinnen is een waarborg van twee maanden huur een echt obstakel om een woning te huren, zeker als ze geen spaarbuffer hebben. Zo krijgen de OCMW's jaarlijks een drieduizendtal aanvragen voor financiële hulp bij de huurwaarborg.*

Daarnaast werkte het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest twee maatregelen uit. Ten eerste is er de renteloze lening tot 100% van de huurwaarborg, terug te betalen in 24 maanden. Ten tweede is er het Brugalfonds, dat anoniem de huurwaarborg voorschiet, waarna de huurder elke maand 5 tot 30 euro terugbetaalt, afhankelijk van zijn inkomen.

In 2020 sloten 421 huishoudens een renteloze lening af bij het Woningfonds en kregen er 342 steun uit het Brugalfonds. De maatregelen hebben dus succes. Daarom wil de regering ze versterken door het Woningfonds een jaarlijkse werkingssubsidie toe te kennen en het nog tijdens deze regeerperiode ook op ad-hocbasis te herfinancieren.

techniques, budgétaires et juridiques de cette base de données. Un calendrier précis de mise en œuvre du projet pourra alors être élaboré.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Ce portail régional du bail est une très bonne nouvelle. Il permettra aux autorités de disposer de beaucoup plus d'informations que celles disponibles dans le cadre de l'enregistrement, où elles sont pour ainsi dire inexistantes.

Cela nous permettra de disposer d'une image beaucoup plus précise et fidèle du marché locatif privé et constituera un outil de référence. Je me réjouis que cela n'accentue pas la fracture numérique et que vous vous adressez aux autres publics, outre le formulaire en ligne.

Je ne sais pas s'il s'agit d'une inattention de ma part, mais il me semble que vous n'avez pas répondu concernant le reste des démarches que le gouvernement régional a entreprises au cours de ces derniers mois au sujet des institutions, notamment MyRent, pour lesquelles des protocoles d'accord avec le gouvernement fédéral ou les autres entités.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "la constitution d'un fonds public universel de garantie locative en Région bruxelloise".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- L'obligation à charge du locataire de constituer une garantie locative équivalant à deux mois de loyer représente un réel obstacle à l'accès au logement pour bon nombre de ménages bruxellois, et singulièrement pour ceux qui ne disposent pas d'une épargne de sécurité, soit un ménage sur quatre.

Des mécanismes existent à l'intention de ces ménages, qui peuvent, par exemple, solliciter une aide financière auprès des CPAS bruxellois, lesquels traitent chaque année environ 3.000 demandes d'intervention dans ce domaine.

Parallèlement, le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC) a mis en place deux dispositifs visant à aider les ménages précarisés à constituer leur garantie locative. Il s'agit, d'une part, de l'octroi de prêts à taux zéro pouvant couvrir jusqu'à 100 % du montant de la garantie et remboursables en 24 mois et, d'autre part, du Fonds Brugal qui peut déposer anonymement une somme représentant deux mois de loyer sur un compte bancaire au nom du locataire, à charge pour ce dernier

³¹⁴¹ *In de beleidsverklaring staat dat de regering overweegt een openbaar huurwaarborgfonds op te richten. Daarin moeten op termijn alle huurwaarborgen voor openbare en privéwoningen terechtkomen. Zo kunnen die centraal beheerd worden. In actie 21 van het Noodplan voor huisvesting staat dat de regering de haalbaarheid van zo'n fonds onderzoekt.*

In 2018 bestelde uw voorganger, mevrouw Fremault, al een haalbaarheidsstudie. Een van de conclusies was toen dat het kapitaal dat in het fonds werd vastgelegd, minimaal 3% rendement op jaarbasis moesten opleveren. Met de huidige lage rentevoeten lijkt dat totaal niet haalbaar.

In februari 2020 zei u dat u niet van plan was een nieuwe studie te bestellen. Hoe staat het nu met het idee om een algemeen openbaar huurwaarborgfonds op te richten, gezien de lage rentevoeten? Zet u door met het plan of is het idee begraven?

Kunt u een schatting geven van de budgettaire middelen die de regering jaarlijks zou moeten uittrekken voor de werkingskosten van het fonds?

Zou het kapitaal uit het fonds gebruikt worden om overheidsmaatregelen te financieren, zoals het conventioneringssysteem van privéwoningen?

de verser des cotisations mensuelles, dont le montant varie entre 5 et 30 euros, en fonction des revenus de son ménage.

En 2020, 421 ménages ont pu contracter un crédit à taux zéro auprès du FLRBC et 342 autres ménages ont pu bénéficier d'une aide du fonds mutualiste.

Compte tenu du succès rencontré par ces dispositifs d'aide à la constitution de la garantie locative, le gouvernement bruxellois entend les renforcer en octroyant au FLRBC une dotation annuelle de fonctionnement, ainsi qu'un refinancement plus ponctuel en cours de législature.

La déclaration de politique régionale prévoit aussi qu'après évaluation de la faisabilité, le gouvernement proposera la création d'un fonds public de garantie locative qui aura pour ambition de centraliser et de mutualiser, à terme, l'ensemble des garanties locatives constituées tant pour les logements publics que pour les logements privés. Cette institution publique agirait comme un guichet unique en matière de logement pour les bailleurs et les locataires, en assurant le dépôt simultané de la garantie locative, du bail et de l'état des lieux de chaque logement. Le modèle de gestion de ce fonds serait paritaire et associerait bailleurs et locataires.

L'action 21 du plan d'urgence logement (PUL) précise que le gouvernement évaluera la faisabilité de la mise en place d'un tel fonds universel.

En 2018, votre prédécesseure, Mme Fremault, avait chargé Idea Consult de réaliser une étude de faisabilité. Cette étude avait notamment démontré que, pour pouvoir garantir la viabilité financière d'un tel fonds public, les capitaux immobilisés devraient impérativement générer un rendement minimum de 3 % par an. Or un tel rendement paraît hautement improbable dans le contexte actuel marqué par la faiblesse des taux d'intérêts sur les marchés financiers.

Lors d'un débat parlementaire en février 2020, vous avez affirmé que vous n'aviez pas l'intention de commander une autre étude.

Dès lors, Mme la secrétaire d'État, où la réflexion du gouvernement bruxellois au sujet de l'éventuelle création d'un fonds public régional de garantie locative à portée universelle en est-elle, compte tenu des taux d'intérêt actuels ?

Quelles démarches le gouvernement a-t-il entreprises depuis le début de la législature pour analyser la faisabilité de pareil fonds ?

Avez-vous finalement décidé de constituer ce fonds public ou avez-vous abandonné ce projet ? Si le gouvernement entend toujours créer ce fonds avant 2024, les modalités de ce dispositif ont-elles déjà été arrêtées ?

3143 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het advocatenkantoor Simont Braun concludeerde begin 2019 dat een algemeen huurwaarborgfonds haalbaar is en dat het onder de bevoegdheid van het gewest valt. Binnenkort zullen mijn medewerkers zich dan ook buigen over de financiële en technische voorwaarden.*

Let wel, de ontplooiing van het conventioneringssysteem voor privéwoningen staat volledig los van de oprichting van een huurwaarborgfonds. Het een is dus geen voorwaarde voor het andere, maar ze kunnen wel op elkaar afgestemd worden. Zo kunnen de actiepunten in het Noodplan voor huisvesting een complementair en samenhangend geheel vormen.

3145 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Ook al heb ik veel respect voor het werk van het advocatenkantoor Simont Braun, toch stelt het mij meer gerust dat de twee maatregelen los van elkaar staan.*

- Het incident is gesloten.

3149 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

3149 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

3149 **betreffende "de kritiek van Igeat op actie 20 van het Noodplan voor huisvesting".**

Avez-vous une estimation de l'ampleur des moyens budgétaires que le gouvernement devrait dégager chaque année pour prendre en charge les frais de fonctionnement du fonds ?

Les capitaux immobilisés au sein du fonds serviraient-ils à financer certaines politiques publiques, notamment le régime de conventionnement des logements privés dont les loyers sont conformes à la grille indicative de référence ? En d'autres termes, la création de ce fonds public de garantie locative est-elle une condition préalable nécessaire à la mise en œuvre de la politique de conventionnement des logements privés à loyer raisonnable ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Selon une étude réalisée au début de l'année 2019 par le cabinet de conseil Simont Braun, la mise en place d'un fonds universel de garantie locative est faisable et rentre dans le champ d'application des compétences de la Région. Il ne s'agit donc plus d'en étudier la faisabilité, mais d'en définir les conditions techniques, notamment d'ordre bancaire et financier. Mes équipes se pencheront prochainement sur ces enjeux. Les modalités de ce dispositif, ainsi que les estimations budgétaires liées à la mise en place du fonds devraient être précisées en 2022. Le projet n'est donc pas abandonné.

Précisons toutefois que le déploiement du régime de conventionnement de logements privés est complètement indépendant de la mise en place du fonds de garantie universel. Celui-ci ne constitue en aucun cas une condition préalable au développement du régime de conventionnement, ces deux politiques fonctionnant de manière distincte. Elles pourront néanmoins être coordonnées afin de garantir la complémentarité et la cohérence des mesures prévues dans le PUL.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je suis davantage rassurée par le caractère indépendant et dissocié des deux dispositifs que par l'étude de Simont Braun, malgré mon respect pour cet éminent cabinet. Il fait sans doute preuve de créativité, mais ses conclusions sont relativement incompatibles avec celle de l'étude d'Idea Consult.

La politique de conventionnement pourra donc se déployer indépendamment du fonds universel de garantie locative sur lequel vous comptez avancer et dont vous préciserez les conditions techniques dans les prochains mois.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "les critiques formulées par l'Igeat concernant l'action 20 du plan d'urgence logement".

³¹⁵¹ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Op 8 oktober heeft het parlement een voorstel van ordonnantie aangenomen over de oprichting van een paritaire huurcommissie die kan nagaan of een huurprijs correct is ten opzichte van het indicatieve rooster van referentiehuurprijzen. Als het verschil te groot is, zal de paritaire huurcommissie beide partijen met elkaar trachten te verzoenen en een niet-bindend advies over een eventuele herziening van de huurprijzen uitbrengen.*

In een persbericht van 20 september hebben de onderzoekers van Igeat felle kritiek op de paritaire huurcommissie en het indicatieve huurprijzenrooster geuit. Volgens hen zullen die maatregelen de huurprijzen niet doen dalen en in sommige gevallen zelfs doen stijgen. Bovendien wordt de huurprijs niet automatisch herzien en zijn de criteria in het rooster niet nauwkeurig genoeg.

De onderzoekers betreuren dat de Brusselse wetgever niet aan de huurinkomsten en de algemene huurprijzen raakt, maar die integendeel als referentie voor de correctie huurprijs gebruikt. Volgens hen zal de procedure geen einde maken aan de grote financiële transfers van gezinnen met een middeninkomen naar gezinnen met een veel rianter inkomen. Ze pleiten daarom voor een socialer mechanisme dat het directe gebruik als eigenaar-bewoner bevoorrecht en niet het innen van huurinkomsten.

³¹⁵³ *Het klopt dat het niet de intentie van de wetgever is om het algemene niveau van de huurprijzen in Brussel te doen dalen of*

Mme Joëlle Maison (DéFI).- La déclaration de politique régionale et l'action 20 du plan d'urgence logement (PUL) prévoient la mise sur pied d'une commission paritaire locative (CPL) composée de représentants des bailleurs et des locataires. Elle aura pour mission d'évaluer, à la demande de l'une des parties ou du juge de paix, la justesse du loyer à la lumière des critères de la grille indicative de référence des loyers. En cas d'écart substantiel entre le loyer pratiqué et le loyer de référence, cette commission tentera une conciliation entre les parties et émettra un avis non contraignant sur une éventuelle révision du loyer.

La majorité régionale a concrétisé cet engagement : nous l'avons voté en séance plénière ce 8 octobre. La proposition d'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs a été adoptée. Le gouvernement devra à présent élaborer un arrêté d'exécution déterminant le mode de fonctionnement de la CPL. Selon le calendrier prévisionnel figurant dans le PUL, la CPL devrait être mise en place au début de l'année 2022.

Dans un communiqué de presse publié le 20 septembre, les chercheurs de l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) ont tiré à boulets rouges sur la commission paritaire locative et sur la grille indicative des loyers. Selon eux, ces dispositifs n'entraîneront pas la baisse attendue des loyers et pourraient même conduire à un relèvement de certains loyers, au détriment des locataires précarisés pouvant le moins le supporter. Les chercheurs relèvent que la procédure de révision du loyer ne sera pas enclenchée automatiquement et que les locataires ne sont pas suffisamment outillés pour entreprendre de telles démarches. Par ailleurs, l'Igeat affirme que les propriétaires-bailleurs conserveront une marge de justification du loyer trop importante en raison du "caractère très grossier des caractéristiques prises en compte par la grille".

Plus fondamentalement, les chercheurs regrettent que le législateur bruxellois refuse de "toucher à la rente locative et au niveau général des loyers, ce dernier étant, au contraire, considéré comme la référence du juste loyer". D'après l'Igeat, le dispositif institué par l'ordonnance CPL n'est pas de nature à mettre fin aux transferts financiers massifs qui s'opèrent, par le biais des loyers, depuis un grand nombre de ménages à revenus modestes vers un plus petit nombre de ménages nettement plus aisés.

En guise de conclusion, les chercheurs de l'ULB se prononcent en faveur de la mise en place d'un mécanisme de régulation des loyers "socialement plus audacieux" et plaident pour que les autorités régionales bruxelloises défendent une "conception de la propriété résolument orientée vers l'usage direct comme propriétaire-occupant, et non vers la perception d'une rente".

Dans le cadre de la présente question parlementaire, je ne réagirai pas aux différentes observations émises par l'Igeat. Je me bornerai simplement à confirmer que l'intention du législateur

de huurinkomsten aan te pakken. Het voorstel van ordonnantie heeft enkel tot doel een aantal misbruiken te bestrijden.

Het verbaast mij dat Igeat het gewestelijke huisvestingsbeleid zo scherp op de korrel neemt. Het persbericht is niet gebaseerd op wetenschappelijke argumenten, maar is eerder een politiek requisitoir met marxistische accenten. De onderzoekers van Igeat zijn vrij om hun mening te uiten, maar in dit geval hadden zij misschien de nodige terughoudendheid in acht moeten nemen, aangezien de regering aan Igeat heeft gevraagd om het huurprijzenrooster te actualiseren en te verbeteren.

Deelt u de mening van Igeat dat de criteria voor de referentiehuurprijzen niet nauwkeurig genoeg zijn? Zal de regering doorgaan met de paritaire huurcommissie?

Bevatte de overheidsopdracht voor de herziening van het indicatieve huurprijzenrooster een vertrouwelijkheidsclausule of discretieplicht? Zo ja, hebt u de onderzoekers meegedeeld dat u misnoegd bent over het persbericht? Zult u de samenwerking met Igeat stopzetten nu het vertrouwen verbroken is?

n'est pas de faire baisser le niveau général des loyers en Région bruxelloise, ni de s'attaquer à la prétendue rente locative.

Cette proposition d'ordonnance a pour objet de lutter contre un certain nombre d'excès et d'abus manifestes qui sont le fait d'une infime minorité des propriétaires bailleurs. Sur la forme, le groupe DÉFI s'étonne de la démarche singulière de l'Igeat consistant à critiquer frontalement la politique régionale du logement. Ce communiqué de presse doit s'analyser non pas comme un argumentaire scientifique, mais bien comme un requisitoire politique aux accents marxisants remettant en cause les choix opérés par la majorité régionale.

Certes, les membres de ce centre d'études jouissent de la liberté d'expression et peuvent émettre une opinion dans un débat public, mais, en l'espèce, on aurait tout de même pu s'attendre à ce qu'ils s'estiment astreints à un devoir de réserve, dès lors que le gouvernement bruxellois leur a précisément confié la mission d'actualiser et d'améliorer la grille indicative de référence des loyers.

Mme la secrétaire d'État, partagez-vous l'analyse de l'Igeat, selon laquelle les estimations de loyer fournies par la grille sont réalisées sur la base de critères "très grossiers" ? Pouvez-vous nous confirmer qu'en dépit des critiques de l'Igeat, le gouvernement bruxellois mettra bien sur pied la commission paritaire locative en 2022 ?

Le cahier spécial des charges élaboré en vue de l'attribution du marché public pour la révision de la grille indicative des loyers contenait-il une clause de confidentialité ou une clause invitant le prestataire externe à respecter un devoir de réserve ? Dans l'affirmative, avez-vous pris contact avec les chercheurs de l'Igeat pour leur faire part du mécontentement du gouvernement à propos du contenu de leur communiqué de presse ?

Le gouvernement a-t-il malgré tout décidé de poursuivre sa collaboration avec l'Igeat ou a-t-il choisi d'y mettre un terme, le lien de confiance étant rompu ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je comprends que la sortie médiatique de certains chercheurs de l'Igeat vous ait poussée à réagir. Cependant, de nombreux éléments de votre question renvoient à votre autre question relative à la grille des loyers, à laquelle je viens de répondre.

Si elle représente un degré de fiabilité et de précision sensiblement supérieur au modèle actuel, la nouvelle version de la grille des loyers a encore une marge d'amélioration importante. La localisation a été mieux prise en considération, en se basant désormais sur le niveau socio-économique du quartier. Néanmoins, la valeur d'un bien peut connaître des variations importantes au sein d'un même quartier, par exemple si un logement est situé sur une grosse artère traversante ou dans un quartier résidentiel. Dès lors, il serait effectivement utile d'affiner encore notre prise en considération de la localisation. De la même manière, nous pourrions encore améliorer notre

³¹⁵⁵ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Hoewel de nieuwe versie van het huurprijzenrooster nauwkeuriger is dan de huidige versie, is er nog veel ruimte voor verbetering. Er wordt al meer rekening gehouden met de locatie en het sociaal-economische niveau van de wijk, maar de waarde van een woning kan nog sterk verschillen binnen eenzelfde wijk. Dat aspect moet dus nog verder worden verfijnd, net zoals de impact van de staat van de woning en het comfortniveau op de huurprijs.*

Ik ben het met Igeat eens dat de volledige methodologie moet worden herzien als we het rooster efficiënter willen maken. Daarvoor zal binnenkort een nieuwe overheidsopdracht worden uitgeschreven.

De ordonnantie over de paritaire huurcommissie werd pas vorige vrijdag goedgekeurd. Het is dus nog te vroeg u om

een nauwkeurig tijdschema voor de uitvoeringsbesluiten mee te delen.

Zoals gebruikelijk is, bevatte de overheidsopdracht die aan Igeat werd toegewezen een vertrouwelijkheidsclausule. Wij hebben de dag na de publicatie van het artikel onmiddellijk gereageerd. De twee onderzoekers zijn vrij om een eigen mening te hebben en te uiten, maar dat ontslaat hen niet van hun verplichtingen in het kader van een overheidsopdracht waar ze zich uit eigen beweging voor hebben ingeschreven. Mocht Igeat de overheidsopdracht voor de herziening van de methodologie binnenhalen, dan is er een goed gesprek nodig om een minimaal vertrouwensklimaat te creëren.

connaissance de l'incidence de l'état d'un logement ou de son niveau d'équipement sur le calcul du loyer.

Nous considérons, au même titre que l'Igeat d'ailleurs, que la mise en place d'une grille pleinement efficiente passe par une remise à plat complète de sa méthodologie, de la collecte des données à la conception de la grille. C'est pourquoi je ne compte pas me contenter des progrès réalisés. Un nouveau marché public sera prochainement attribué, en vue de mettre en place une nouvelle méthodologie plus précise et plus complète. La commission paritaire locative n'a été approuvée en séance plénière que vendredi dernier. Il est donc prématuré de vous communiquer un calendrier précis de la prise des futurs arrêtés d'exécution.

Je vous confirme que le marché remporté par l'Igeat comportait bien des clauses de confidentialité, qui sont usuelles dans tous nos marchés publics. Le lendemain de la publication de cet article, nous avons fait part de notre étonnement aux instances dirigeantes de l'Université libre de Bruxelles. Si les libertés d'opinion et d'expression de ces deux chercheurs ne sont évidemment pas remises en cause, elles ne peuvent les exempter de respecter les engagements pris dans le cadre d'un marché auquel ils ont volontairement souscrit.

Sachez enfin que le marché de la mise à jour de la grille des loyers était déjà clôturé lors de la publication de cette carte blanche. Néanmoins, il va de soi que si l'Igeat venait à postuler et à remporter le marché relatif à la révision de la méthodologie, une mise au point serait nécessaire, en vue d'établir un climat minimal de confiance.

Mme Joëlle Maison (DéFI). - J'ai été en effet très étonnée de lire ce communiqué de presse. Je sais évidemment qu'il y a, dans les contrats de marché public, à tout le moins une clause de réserve ou une clause de confidentialité.

J'entends que vous partagez l'opinion de l'Igeat par rapport aux critères à améliorer. Ces critères établis, améliorés et publiés étaient clôturés, car l'étude était déjà remise lorsque leur communiqué de presse a été publié. Eux-mêmes n'estimaient peut-être pas leur travail satisfaisant ? En tout état de cause, vous avez lancé un nouveau marché public afin d'obtenir de nouveaux critères de révision ayant trait à cette grille indicative.

Par rapport au calendrier, je ne vous demandais pas de me fixer un calendrier exact. Mais il est clair que le gouvernement entendait mettre en place la CPL en début 2022. J'imagine que ce sera un peu plus tard. Je vous rappelle que plusieurs parlementaires avaient travaillé de manière soutenue sur ce dispositif. Il pourra aider un certain nombre de locataires en proie à une - infime, mais existante - proportion de bailleurs qui exploitent de façon éhontée le marché locatif sous tension.

Pour être efficient, ce dispositif CPL requiert un cadre législatif aujourd'hui disponible, car une ordonnance de qualité a été votée. Pour qu'il soit paritaire, il faut le consentement des

³¹⁵⁷ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ik was verbaasd over het persbericht, aangezien ik weet dat overheidsopdrachten een discretieplicht of vertrouwelijkheidsclausule omvatten. Bovendien hadden de onderzoekers hun studie al afgerond. Betekent dat dat ze niet tevreden waren over hun eigen werk?*

De regering was van plan om de paritaire huurcommissie begin 2022 op te richten, maar ik vermoed dat het iets langer zal duren. Opdat die commissie efficiënt zou kunnen werken, is er een wettelijk kader nodig, dat in de ordonnantie is vastgelegd, instemming van beide partijen, maar vooral een correct huurprijzenrooster. Ik ben dan ook blij dat u een nieuwe overheidsopdracht hebt uitgeschreven.

- Het incident is gesloten.

3161 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW GLADYS KAZADI**

3161 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

3161 **betreffende "het tekort aan koten voor studenten".**

3163 **Mevrouw Gladys Kazadi (cdH) (in het Frans).**- *Bij het begin van het academiejaar worden we naar jaarlijkse traditie met een tekort aan studentenhuisvesting geconfronteerd.*

Uit een recente studie bleek dat er tegen 2030 95.000 studentenkoten bij moeten komen. Volgens de Franstalige studentenfederatie is Brussel met een gemiddelde maandelijkse huurprijs van 480 euro de duurste studentenstad.

Bespreekt u het tekort aan studentenhuisvesting met de universiteiten en studentenvertegenwoordigers? Wat zijn volgens u de gemiddelde en de mediane prijs van een kot in het Brussels Gewest? Wat doet de regering om het probleem te verhelpen?

Hoe zit het met vraag en aanbod? Welk deel van de studentenhuisvesting is openbaar bezit, welk deel is privébezit en wel deel is eigendom van de universiteiten?

Hebben studentenwoningen een apart juridisch statuut dat de ombouw van een eengezinswoning tot studentenkamers zou kunnen vereenvoudigen?

deux parties et j'imagine que votre cabinet va travailler à la représentation des propriétaires-bailleurs dans cet outil.

Mais surtout, une base solide est nécessaire au niveau de la grille indicative. À ce propos, je vous remercie d'avoir lancé un nouveau marché.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME GLADYS KAZADI

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

concernant "la pénurie de kots pour les étudiants".

Mme Gladys Kazadi (cdH).- La rentrée universitaire a eu lieu et, comme chaque année, la presse nous rappelle la situation compliquée du marché des kots étudiants. Nous sommes tous d'accord pour dire que la possibilité de suivre des études universitaires est un vecteur d'émancipation sociale et intellectuelle. L'université n'est pas le seul moyen d'avoir une vie professionnelle épanouie, mais elle devrait être accessible à tout le monde. C'est pourquoi l'accessibilité des études universitaires doit être une préoccupation quotidienne de nos gouvernements.

Outre les frais de scolarité, les frais de logement sont élevés. Une récente étude relayée par la presse faisait état de 95.000 logements à créer d'ici à 2030 pour absorber la demande en logements étudiants. Le logement représenterait 70 % du budget d'un étudiant. D'après la Fédération des étudiants francophones, Bruxelles est la ville la plus chère en la matière, avec 480 euros de loyer mensuel par étudiant. Sachant qu'un kot peut être occupé par une dizaine d'étudiants, cela représente une somme considérable par habitation. Tous ces chiffres nous montrent que Bruxelles doit mieux faire pour garantir à toutes et tous l'accès aux études universitaires.

Avez-vous rencontré les universités et les organisations représentantes des étudiants pour aborder la pénurie de logements étudiants ? Dans l'affirmative, qu'en est-il ressorti ? Quelles sont les actions qui vont en découler ? Dans la négative, pourquoi ?

Quel est le prix moyen et médian d'un logement en Région bruxelloise selon vos propres données ?

Quelles sont l'offre complète connue et la demande ? Quelle est la proportion de logements détenus par le secteur public, le secteur privé et les universités ?

Quelle est votre analyse de la situation ? Quelle est l'action menée par le gouvernement pour remédier à ce problème ?

3165 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ik heb de instellingen voor hoger onderwijs of de studentenvertegenwoordiging nog niet gesproken, want studentenzaken zijn een bevoegdheid van de minister-president.*

Meer nog dan een tekort aan studentenhuysvesting is er een tekort aan betaalbare woningen in het algemeen. Het merendeel van de studenten vindt immers onderdak in huizen die niet specifiek aan studenten worden verhuurd. Er moeten dan ook gewoon meer betaalbare woningen komen, zodat iedereen zich een dak boven zijn hoofd kan veroorloven. Dat is een van de belangrijkste doelstellingen van het Noodplan voor huysvesting.

Dat betekent niet dat het geweest niets voor de studenten doet. Er is immers een Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten dat in 2017 met een studentenwoning van start ging en er nu 297 heeft. De gemiddelde maandelijkse huurprijs bedraagt 804 euro en de medianaprijs is 750 euro, maar achter die cijfers zitten heel uiteenlopende woningen.

3167 *Het tweede onderzoek naar het studentenleven (2019-2020) van perspective.brussels heeft aan het licht gebracht dat studentenhuysvesting zo'n 475 euro per maand kost, dat 49% van de studenten in het Brusselse hoger onderwijs een studentenkamer huurt en dat studentenaccommodatie erg divers is. Perspective.brussels begint dit jaar nog met de uitwerking van een methode om de studentenaccommodatie permanent te monitoren.*

De Brusselse Huisvestingscode kent studentenhuysvesting geen specifiek statuut toe. Ook stedenbouwkundig vormt ze geen aparte categorie, wat betekent dat ze aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) moet beantwoorden. Studentenkamers en woningdelen kwamen ter sprake bij de hervorming van de GSV. Binnenkort ontvangt de regering daarover en rapport van de commissie van experts.

Existe-t-il un statut juridique particulier pour le logement étudiant, qui faciliterait par exemple la transformation d'une habitation unifamiliale en colocation ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je n'ai pas encore eu le plaisir de rencontrer directement les établissements d'enseignement supérieur ou les organisations représentant les étudiants, car les affaires étudiantes sont une compétence du ministre-président. Néanmoins, il n'y a de ma part aucune opposition de principe. La porte de mon bureau est toujours ouverte.

Il faut d'abord introduire une nuance : plus qu'à une pénurie de logements étudiants, nous devons faire face aujourd'hui à une pénurie de logements abordables. En effet, à l'exception des résidences étudiantes et de quelques autres formes de logement plus spécifiques, la majorité des étudiants trouvent à se loger dans des biens qui ne sont pas dévolus aux seuls étudiants, mais aussi recherchés par d'autres catégories de population : jeunes diplômés, chômeurs ou encore familles monoparentales.

Il est donc nécessaire d'augmenter l'offre de logements abordables pour que tout un chacun puisse se loger à Bruxelles. Cet objectif est au cœur du plan d'urgence logement, où l'action régionale se pose plus en termes de qualité et d'accessibilité que d'actions destinées à des publics spécifiques.

Cela ne veut cependant pas dire que rien n'est fait par la Région. En effet, en matière d'accès à un logement étudiant abordable, le principal levier régional se situe au niveau de l'Agence immobilière sociale étudiante. Celle-ci a entamé ses activités en 2017 avec un seul logement et en compte maintenant 297.

Concernant l'évolution des loyers dans la Région, les données 2020 de l'Observatoire des loyers font apparaître un chiffre moyen de 804 euros par mois pour un loyer médian de 750 euros. Il convient toutefois de rester prudent, car ces chiffres amalgament des logements aux caractéristiques très différentes en matière de taille, d'état ou de localisation.

De manière plus spécifique en matière de logement étudiant, le ministre-président m'a fourni les réponses suivantes.

La deuxième enquête "Panorama de la vie étudiante (2019-2020)", menée par perspective.brussels, a mis en évidence les éléments suivants : il faut environ 475 euros de loyer pour la location d'un logement étudiant. Ce prix est plus élevé de 75 euros par rapport à l'enquête de 2013-2015. Le rapport de l'enquête 2019-2020 nous apprend également que 49 % des étudiants inscrits dans les institutions d'enseignement supérieur bruxelloises habitent un logement étudiant. La typologie de logements étudiants est très diverse. Elle comprend un large éventail, qui va de la chambre chez un particulier à la colocation ou encore le logement dont l'étudiant est propriétaire. Face à cette réalité, il est difficile d'établir un recensement complet de l'offre et de la demande.

Perspective.brussels rapporte également que sa cellule vie étudiante mènera, cette année encore, une étude pour aboutir à une méthodologie du futur suivi du logement étudiant, que le secteur demande depuis plusieurs années. Cette future approche devra nous permettre d'avoir une meilleure vision de la situation, y compris la proportion de logements détenus par le public, le privé et les universités.

En outre, concernant votre dernière question relative à un éventuel statut juridique particulier pour le logement étudiant, sachez que le Code bruxellois du logement ne reconnaît pas de statut spécifique au logement étudiant. Un bail de logement étudiant a bien été instauré, mais celui-ci est conditionné au statut d'étudiant des locataires et à l'accord du bailleur. Il peut donc porter sur une grande variété de biens.

Enfin, sur le plan urbanistique, le logement étudiant ne constitue pas une catégorie à part et doit donc se conformer aux dispositions générales du règlement régional d'urbanisme (RRU). Une exception est cependant faite pour les chambres d'étudiants dans les établissements d'hébergement collectifs appartenant à un établissement d'enseignement supérieur.

Par ailleurs, mon collègue Pascal Smet confirme que dans le cadre de la révision du RRU, les questions du kot et de la colocation sont des éléments qui ont été soulevés et qui nécessitent en effet une révision. Le rapport de la commission d'experts qui accompagne la réforme du RRU sera présenté d'ici peu au gouvernement. La notion de kot étudiant y est explorée et des pistes sont proposées d'un point de vue urbanistique.

Mme Gladys Kazadi (cdH).- J'entends que votre porte est ouverte, mais il n'y a pas eu de rencontre avec les personnes concernées. Il serait intéressant que vous alliez vers elles pour mieux saisir les réalités du terrain. C'est une vraie problématique et de nombreux étudiants décident de ne pas faire d'études notamment en raison du coût trop élevé des logements. Tous n'ont pas la possibilité d'habiter chez leurs parents.

J'entends que des réflexions sont menées, que des questions sont soulevées par rapport à la problématique des logements étudiants, mais aucune action concrète ne nous est proposée. De plus en plus de personnes ont accès aux études universitaires, et c'est une bonne chose, mais il faut mettre des actions en place pour leur permettre d'étudier et de se loger dans des conditions correctes.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je ne peux pas laisser dire que rien n'est fait ni proposé. En l'occurrence, dans le cadre de mes compétences, une agence immobilière sociale (AIS) s'adresse aux étudiants. Celle-ci a entamé ses activités en 2017 avec un seul logement. Aujourd'hui, près de 297 logements sont mis à disposition. Ce sujet concerne aussi le ministre-président. Chacun, dans son domaine de compétences, essaye d'avancer et d'apporter des solutions.

³¹⁶⁹ **Mevrouw Gladys Kazadi (cdH)** (in het Frans).- *U hebt de betrokkenen nog niet kunnen spreken, maar dat zou u moeten doen, want heel wat studenten zien af van studies omdat studentenkamers zo duur zijn. Er wordt van alles overwogen, maar er gebeurt voorlopig niets concreets.*

³¹⁷¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *U kunt niet zeggen dat er niets gebeurt. Er is immers sinds 2017 een sociaal verhuurkantoor voor studenten, dat nu 297 studentenkamers verhuurt.*

3171 **Mevrouw Gladys Kazadi (cdH)** (in het Frans).- *Ik zei niet dat er niets gebeurt.*

(Onverstaanbaar)

Ik wil met iedereen overleggen om het probleem aan te pakken, maar dit is eigenlijk een bevoegdheid van de minister-president.

De regering heeft tijdens de coronacrisis erg concrete maatregelen ten behoeve van de studenten genomen.

3171 **Mevrouw Gladys Kazadi (cdH)** (in het Frans).- *Ik zal de minister-president erover aanspreken.*

- *Het incident is gesloten.*

Mme Gladys Kazadi (cdH).- Je ne dis pas que rien n'est fait.

(Inaudible)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Dès le début de mon entrée en fonction, le recteur de l'Université libre de Bruxelles est venu me voir pour me parler de la problématique du logement des étudiants dans la Région de Bruxelles-Capitale. Lorsqu'une demande est formulée, j'accepte bien évidemment la rencontre. Je n'ai toutefois pas eu de demande à ce sujet, car cela ressort des compétences du ministre-président.

Nous avons aussi adopté certaines mesures très concrètes pour les étudiants durant la pandémie, tant au niveau du bail qu'au niveau du paiement des loyers aux AIS. Nous ne laissons pas tomber les personnes qui en ont le plus besoin.

Mme Gladys Kazadi (cdH).- Dans ce cas, je ne manquerai pas d'interroger le ministre-président.

- *L'incident est clos.*

3171
3181 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

3181 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

3181 **betreffende "het ontbreken van een inkomensplafond voor de toegang tot een openbare woning die wordt beheerd door andere overheidsinstanties dan de OVM's en de SVK's".**

3183 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *In het Noodplan voor huisvesting is nergens sprake van gezinnen die een te hoog inkomen hebben voor een openbare woning, maar zich geen fatsoenlijke woning op de privémarkt kunnen veroorloven. Vroeger konden zij daarvoor bij onder andere de grondregieën of de OCMW's terecht.*

Behalve de sociale woningen, waarvoor de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) verantwoordelijk zijn, beheert de overheid ongeveer 10.000 andere openbare woningen. Daarvan valt 90% onder de noemer middelgrote woning. Er gelden andere inkomenscriteria voor dan voor sociale woningen. Doordat er een minimuminkomen wordt opgelegd, kunnen heel wat gezinnen zich een dergelijke woning niet veroorloven. Zo maakt de staat zich schuldig aan discriminatie.

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "l'absence de plafond de revenus pour l'accès à un logement public géré par d'autres pouvoirs publics que les SISP et les AIS".

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Votre plan d'urgence logement (PUL) a oublié les ménages dits moyens, ces ménages trop riches pour être admissibles dans nos logements publics, mais trop pauvres pour payer un logement décent dans le logement privé. En effet, certains vont jusqu'à payer 70 % de leurs revenus mensuels pour se loger convenablement.

Avant votre décision de socialiser une partie du parc de logements publics (dans lesquels se trouvaient beaucoup de logements moyens), certains de ces ménages pouvaient trouver un logement décent auprès d'institutions telles que des régies foncières et des CPAS, comme celui de la Ville de Bruxelles, et d'autres institutions moins nanties.

Cependant, en dehors des logements sociaux reconnus comme logements sociaux gérés par les sociétés immobilières de service public (SISP), les pouvoirs publics gèrent un patrimoine

³¹⁸⁵ *Sommige schepenen hebben dat minimum aangepast, zodat meer huurders toegang krijgen tot die woningen. Overigens, om in aanmerking te komen voor een woning van een grondregie, zou de huur 40 tot 41% van het inkomen moeten bedragen.*

Er zijn echter nog steeds openbare woningen op de markt waarvoor geen inkomensplafond is vastgelegd. Wat gebeurt er met huurders die te veel verdienen om via een OVM of een sociaal verhuurkantoor te huren, maar te weinig om zich een woning op de privémarkt te kunnen veroorloven?

Sinds kort moet een toewijzingscomité de woningen toewijzen. Waarop wacht u om meer transparantie en beter bestuur door te voeren en om openbare spelers te dwingen om hun wachtlijsten samen te voegen?

Het is duidelijk dat bij de OVM's alles wordt gecontroleerd en bij de OCMW's en de grondregieën niets.

d'environ 10.000 logements publics, d'après mes estimations. Il est difficile d'établir d'autres logements publics autres que par l'intermédiaire des SISP gérées par les pouvoirs publics dans cette Région. Ces logements ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article 138 du Code bruxellois du logement.

Quelque 90 % de ces logements sont dits moyens et n'ont pas les caractéristiques des logements sociaux, car les conditions d'attribution de ces logements diffèrent totalement des conditions fixées par le code en vigueur pour les logements sociaux gérés par les SISP, notamment les conditions de revenus.

Dans la pratique, les pouvoirs publics gestionnaires de ces logements, à la différence des logements sociaux, exigent un minimum de revenus afin de pouvoir être éligible aux conditions d'attribution fixées par leurs propriétaires qui sont en général des CPAS et des municipalités.

Ce plancher minimal fixé durant des années a rendu inaccessible un patrimoine important de logements pourtant publics. Pour cette raison, je considère que l'État a pratiqué de la discrimination.

Certains échevins, comme votre serviteur, ont décidé, au grand dam de certains fonctionnaires ou même collègues, d'élargir l'assiette de revenus imposés pour permettre au plus grand nombre de locataires d'y accéder, notamment en ajoutant aux revenus convenus par les régies foncières et les CPAS des montants d'allocations familiales, de pensions alimentaires et d'autres formes de rentes qui n'étaient jusqu'alors pas admis. Pour information, le loyer devait s'élever à 40 ou 41 % des revenus pour pouvoir bénéficier d'un logement d'une régie foncière.

Contrairement aux règles en application pour les logements gérés par les SISP, des personnes disposant de revenus ou de rentes élevés pouvaient donc devenir locataires d'un logement public autre que ceux des SISP, qu'ils soient moyens, inférieurs ou supérieurs. Pour ces logements, bien que situés parfois sur le boulevard Anspach, dans des quartiers chics ou ailleurs, la grille indicative du loyer n'entraîne pas en ligne de compte.

Aujourd'hui, on trouve encore sur le marché des logements publics pour lesquels il n'existe pas de plafond de revenus. Le PUL restant muet sur le sujet, que vont devenir ces locataires trop riches pour être éligibles dans une SISP ou une AIS, mais trop pauvres pour se loger sur le marché privé ?

Au travers de plusieurs dispositions récentes, la Région exige, depuis peu, la création d'un comité d'attribution des logements moyens et de luxe. Selon nos informations, aucun contrôle ou aucune évaluation de ces dispositions n'ont jamais été réalisés à ce jour pour vérifier les conditions d'attribution de ces logements. Qu'attendez-vous pour améliorer la transparence et la gouvernance dans ces secteurs, pour contraindre les acteurs publics opérant dans ces segments précis du marché à fusionner leurs listes d'attente aux fins d'une gestion que notre parlement voudrait plus transparente ?

3187 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Het socialiseren van openbare woningen is niet bedoeld om de huurders ervan te vervangen door kandidaat-huurders op de wachtlijst van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Het gaat daarbij trouwens alleen om bescheiden woningen of met sociale woning gelijkgestelde woningen die de gemeenten, de OCMW's of de grondregieën verhuren aan personen die voor een sociale woning in aanmerking komen.*

De voorbije twee jaar hebben de gemeenten en de OCMW's toekenningscommissies opgericht, die hun toewijzingsreglement in samenwerking met Brussel Huisvesting in overeenstemming hebben gebracht met de ingevolge het arrest van het Grondwettelijk Hof aangepaste ordonnantie ter zake van 30 april 2018. Het is niet de taak van Brussel Huisvesting om de commissies te controleren, aangezien de gemeenten en de OCMW's onder het toezicht van Brussel Plaatselijke Besturen vallen.

Voorts is het nagenoeg onmogelijk om de wachtlijsten samen te voegen, gelet op de uiteenlopende toewijzingscriteria van de verscheidene actoren.

De gemeenten en de OCMW's beheren inderdaad ongeveer 10.000 woningen. Maar er zijn meer dan 586.000 woningen in Brussel. Het zou dan ook nuttig zijn om niet alleen over de woningen van de gemeenten, maar ook over die uit de privésector te debatteren.

Als de middenklasse het moeilijk heeft om een woning te vinden, dan is dat omdat de Brusselaars te weinig verdienen of omdat de huurprijzen op de privémarkt door speculatie te hoog zijn.

Pour résumer, il y a un secteur où on contrôle tout (les SISP) et un secteur où on ne contrôle rien (les CPAS et les régies foncières). Je n'accuse personne, mais les conditions d'octroi, de plafonds de revenus, etc. sont trop disparates.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Comme je l'ai déjà expliqué lors des dernières commissions, la socialisation n'a pas vocation à remplacer les locataires communaux par des locataires sociaux issus de la liste d'attente de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Par ailleurs, la socialisation ne s'applique qu'aux logements modérés ou assimilés à du logement social qui sont déjà loués par les communes, les CPAS et la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale à leurs locataires, qui sont dans les conditions de revenu du logement social.

Dans votre développement, vous parlez des logements "de luxe", que nous appelons "libres" dans la nomenclature régionale. Ces logements et leurs locataires ne sont donc pas visés par la socialisation.

Les commissions d'attribution ont été mises en place dans les différentes communes et CPAS ces deux dernières années, dans le cadre de l'ordonnance du 11 juillet 2013. Cette disposition a ensuite été modifiée à la suite d'un arrêt de la Cour constitutionnelle, par l'ordonnance du 30 avril 2018. Bruxelles Logement a invité les communes à modifier leur règlement d'attribution en conséquence le 12 juin 2018. En 2019, Bruxelles Logement a analysé les règlements d'attribution des communes afin de les accompagner dans la mise à jour de leur règlement.

Cependant, je tiens à préciser que Bruxelles Logement n'a pas été chargée du contrôle de ces commissions. En effet, la tutelle sur les communes et CPAS dépend de Bruxelles Pouvoirs locaux.

Enfin, concernant votre proposition de fusion des listes d'attente, c'est une suggestion couramment lancée par les uns et les autres. Or, tout connaisseur du secteur du logement public sait la difficulté, voire même l'impossibilité, de fusionner telles quelles ces listes d'attente. En effet, le législateur a créé divers acteurs et dispositifs, avec des critères d'attribution différents d'un acteur ou d'un dispositif à l'autre.

J'aimerais ainsi savoir comment il serait possible de fusionner la liste d'attente d'un opérateur qui a mis en place un système de points avec celle d'un opérateur se basant seulement sur l'ancienneté. Quel candidat locataire devrait-il, dans ce cas, céder sa place dans la liste au profit d'un autre candidat ?

Comme vous le disiez, les logements gérés par les communes et CPAS représentent un peu moins de 10.000 logements. Or, il y a plus de 586.000 logements à Bruxelles. Nous pouvons débattre des 1,7 % de logements communaux, mais si - comme vous le prétendez dans votre question - c'est la difficulté d'accès à un logement décent des classes moyennes qui vous intéresse, il est étonnant de ne pas parler des 98 % de logements privés.

³¹⁸⁹ *In het Noodplan voor huisvesting is een fiscale hervorming opgenomen om de aankoop van een woning door de middenklasse te vergemakkelijken.*

De vastgoedmarkt moet evolueren van een investeerdersmarkt naar een markt van bewoners-eigenaars. Vragen daarover stelt u best aan bevoegde minister Gatz.

³¹⁹¹ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).- Het is een goede zaak dat u via een fiscale hervorming streeft naar 60% eigenaars in plaats van 40%.*

Voorts zou u best ook overeenstemmende toewijzingsvoorwaarden uitwerken voor de zogenaamde vrije woningen, woningen gebouwd of gerenoveerd met eigen middelen of met gewestsubsidies, die niet langer onder wijkcontracten vallen.

- Het incident is gesloten.

En effet, si ces ménages ont du mal à se loger sur le marché privé, la faute n'en n'est pas au logement communal, au logement social ou à la socialisation. Le problème vient soit des revenus trop bas des Bruxellois et Bruxelloises, soit des prix trop élevés appliqués sur le marché privé, fruits de la spéculation immobilière.

Je vous rappelle que, dans le PUL, j'ai défendu la mise en place d'une réforme fiscale qui doit favoriser l'accès à la propriété des classes moyennes. Cette réforme devra permettre aux Bruxellois et Bruxelloises de passer du statut d'éternel locataire à celui de propriétaire occupant.

L'une des réponses à la crise du logement que nous connaissons est, de mon point de vue, assez évidente : l'immobilier bruxellois doit entamer sa transition, c'est-à-dire passer d'un marché d'investisseurs immobiliers à un secteur de propriétaires occupants. Ce chantier est entre les mains du ministre Gatz. Je vous invite donc à l'interroger sur l'avancée de ce dossier et sur les mesures concrètes prises en faveur de la classe moyenne.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Je suis très satisfait de la réponse que Mme la secrétaire d'État a apportée à ma question.

L'idée de procéder à une réforme fiscale pour inverser la proportion et faire passer le taux de locataires de 60 % à 40 % à Bruxelles est bonne. Je vous souhaite de bénéficier d'une deuxième législature pour décortiquer ce problème qui n'a jamais été pris à bras-le-corps. Je n'ai rien contre vos prédécesseurs, mais cela doit absolument être fait.

Mme la secrétaire d'État, s'il reste un peu de temps dans votre agenda, malgré les chantiers d'envergure que vous traitez, penchez-vous sur les logements dits libres, tous les logements sortis des contrats de quartier, tous ceux construits sur fonds propres ou avec des subsides régionaux, et les rénovations. Faites un calcul convenable par rapport à tous ces logements pour que leurs conditions d'octroi soient les mêmes. J'ai le sentiment que ceux qui vous succéderont auront beaucoup de travail pour y voir clair et faire en sorte que le traitement de tous ces logements soit similaire.

- L'incident est clos.