



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

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

\_\_\_\_\_

**Commissie voor de Huisvesting**

\_\_\_\_\_

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 3 FEBRUARI 2022**

\_\_\_\_\_

**ZITTING 2021-2022**

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**Commission du logement**

\_\_\_\_\_

**RÉUNION DU  
JEUDI 3 FÉVRIER 2022**

\_\_\_\_\_

**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](mailto:criv@parlement.brussels)

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

Le **compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité de la direction des comptes rendus. La traduction est un résumé.

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

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

## INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Bertin Mampaka Mankamba 1

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

betreffende "de 10.000 leegstaande gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

Toegevoegde vraag om uitleg van mevrouw Zoé Genot, 1

betreffende "de nieuwe ULB-VUB-studie over de identificatie van leegstaande woningen en het daaruit voortvloeiende actieplan".

Bespreking – Sprekers:

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)

Mevrouw Victoria Austraet (onafhankelijke)

De heer Pepijn Kennis (Agora)

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van mevrouw Zoé Genot 16

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

betreffende "de uitbetalingen van de nieuwe huurtoelage".

## SOMMAIRE

Demande d'explications de M. Bertin Mampaka Mankamba 1

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

concernant "les 10.000 immeubles inoccupés dans la Région de Bruxelles-Capitale".

Demande d'explications jointe de Mme Zoé Genot, 1

concernant "la nouvelle étude de l'ULB-VUB concernant l'identification des logements vides et le plan d'action en découlant".

Discussion – Orateurs :

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)

Mme Zoé Genot (Ecolo)

Mme Victoria Austraet (indépendante)

M. Pepijn Kennis (Agora)

Mme Nadia El Yousfi (PS)

M. Arnaud Verstraete (Groen)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de Mme Zoé Genot 16

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

concernant "la mise en œuvre des paiements de la nouvelle allocation loyer".

Bespreking – Sprekers:		Mme Zoé Genot (Ecolo)	
Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)			
Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)		Mme Françoise De Smedt (PTB)	
Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)		Mme Joëlle Maison (DéFI)	
De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)		M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)	
De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)		M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
De heer Arnaud Verstraete (Groen)		M. Arnaud Verstraete (Groen)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris		Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)		Mme Zoé Genot (Ecolo)	
Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)		Mme Françoise De Smedt (PTB)	
Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)		Mme Joëlle Maison (DéFI)	
De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)		M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)	
De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)		M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
De heer Arnaud Verstraete (Groen)		M. Arnaud Verstraete (Groen)	
Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot	27	Question orale de Mme Zoé Genot	27
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 beschikbaarstelling van huisvesting voor daklozen in het kader van actie 27 van het Noodplan voor huisvesting".		concernant "la mobilisation de logements pour les personnes sans abri dans le cadre de l'action 27 du PUL".	
Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	30	Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	30
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 inwerkingtreding van de ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen".		concernant "l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs".	

<p>Toegevoegde mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot 31</p> <p>betreffende "de regeringsbesluiten aangenomen in toepassing van de ordonnantie tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen".</p> <p>Mondelinge vraag van de heer Pierre-Yves Lux 34</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "de relatie tussen het BGHM en de OVM's en de stand van zaken met betrekking tot de beheersovereenkomst van niveau 2".</p> <p>Mondelinge vraag van de heer Fouad Ahidar 37</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "de herhuisvesting van sociale huurders tijdens renovatiewerkzaamheden".</p> <p>Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba 39</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "de onverwachte gevolgen van de huurindexering voor de huurtoelage".</p> <p>Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba 41</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p>	<p>Question orale jointe de Mme Zoé Genot 31</p> <p>concernant "les arrêtés du gouvernement pris en application de l'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs".</p> <p>Question orale de M. Pierre-Yves Lux 34</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>concernant "les relations entre la SLRB et les SISP et l'état de la situation concernant le contrat de gestion de niveau 2".</p> <p>Question orale de M. Fouad Ahidar 37</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>concernant "le relogement des locataires sociaux pendant des travaux de rénovation".</p> <p>Question orale de M. Bertin Mampaka 39</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>concernant "les effets inattendus de l'indexation des loyers sur l'allocation loyer".</p> <p>Question orale de M. Bertin Mampaka 41</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>
---	--

betreffende "het project voor de bouw van sociale woningen op het terrein van de Kwartelzang".		concernant "le projet de construction de logements sociaux sur le terrain du Chant des cailles".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	44	Question orale de Mme Joëlle Maison	44
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 invoering van een koopoptie voor nieuwe woningen die door de SVK's in beheer worden overgenomen".		concernant "l'introduction d'une option d'achat pour les logements neufs pris en gestion par les AIS".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	46	Question orale de Mme Joëlle Maison	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 door de eenheid Interne audit van de BGHM in de loop van het jaar 2021 uitgevoerde opdrachten".		concernant "les missions réalisées par la cellule d'audit interne de la SLRB au cours de l'année 2021".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	51	Question orale de Mme Joëlle Maison	51
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 verlenging van de beheersovereenkomst tussen het gewest en het Woningfonds".		concernant "le renouvellement du contrat de gestion liant la Région au Fonds du logement".	

1103 Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

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

**DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

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 "de 10.000 leegstaande gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

concernant "les 10.000 immeubles inoccupés dans la Région de Bruxelles-Capitale".

1109 **TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW ZOÉ GENOT,**

**DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE MME ZOÉ GENOT,**

1109 betreffende "de nieuwe ULB-VUB-studie over de identificatie van leegstaande woningen en het daaruit voortvloeiende actieplan".

concernant "la nouvelle étude de l'ULB-VUB concernant l'identification des logements vides et le plan d'action en découlant".

1113 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).**-  
*Mevrouw de staatssecretaris, volgens de inventaris die de ULB en de VUB op uw vraag opmaakten, zouden er 17.000 à 26.000 woningen leegstaan in het gewest.*

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Mme la secrétaire d'État, d'après le journal Le Soir du 15 décembre dernier, l'ULB et la VUB ont établi à votre demande un cadastre de logements inoccupés en Région bruxelloise. Ce cadastre montre l'existence de 17.000 à 26.000 logements vides. Bien que la réalité des logements vides varie d'une commune à l'autre, ce phénomène est répandu sur l'ensemble du territoire régional.

*Het gewest strijdt tegen leegstand door een administratieve sanctie te heffen van om en bij de 500 euro per meter gevelbreedte, vermenigvuldigd met het aantal leegstaande verdiepingen.*

La Région bruxelloise lutte contre les logements inoccupés en prévoyant notamment une sanction administrative régionale. Cette taxe s'élève à environ 500 euros par mètre courant de façade multipliés par le nombre d'étages inoccupés. Toutefois, malgré cette taxe, le nombre d'immeubles entièrement inoccupés reste élevé.

*Daarnaast kan het gewest leegstaande woningen overnemen op grond van het openbaar beheersrecht (artikel 15 van de Brusselse Huisvestingscode), maar dat is een ingewikkelde en zware procedure, die dus maar zelden wordt gebruikt. In uw Noodplan voor huisvesting wilt u die procedure vereenvoudigen.*

Par ailleurs, outre l'identification des logements inoccupés, la Région a élaboré un outil pour reprendre ces logements, à savoir le droit de gestion publique prévu à l'article 15 du Code bruxellois du logement. Ce mécanisme est très rarement utilisé en raison des difficultés de financement, la lourdeur de la procédure et la reprise potentielle du bien par le propriétaire à tout moment durant la procédure de gestion. Aussi avez-vous prévu de simplifier la procédure de droit de gestion publique pour lutter contre les logements inoccupés, une procédure mentionnée à l'action 13 du plan d'urgence logement.

*Welke bewustmakingsacties hebt u tot dusver in dat verband opgezet? Welk publiek wilt u ermee bereiken?*

Quelles actions de sensibilisation ont-elles été mises en œuvre jusqu'à présent pour tenter de mettre ce dispositif en route ? Quels sont les opérateurs visés par ces actions ?

1117 *Hoever staat de wetswijziging en de aanpassing van de Huisvestingscode, die u aankondigde voor 2020-2021?*

Où en est la modification législative du Code bruxellois du logement et de l'arrêté du 30 novembre 1996, laquelle était prévue, dans votre plan d'urgence logement, pour la période 2020-2021 ?

*In 2019 en 2020 vroegen gemeenten driemaal aan de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie om woningen te controleren. Is dat sindsdien nog gebeurd?*

En 2019 et en 2020, les communes ont sollicité trois fois la direction de l'inspection régionale du logement afin qu'elle visite des habitations vides dans le cadre du droit de gestion

<sup>1119</sup> **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *We hebben het al vaker over leegstand gehad. U pakt het probleem aan met een aantal voorstellen, maar de studie van de ULB-VUB leert ons dat er naar schatting nog 10.000 gebouwen leegstaan.*

*De tweede stap is om de leegstand beter in kaart te brengen. Het is goed nieuws dat Brussel Huisvesting daarvoor vijf extra onderzoekers krijgt. We moeten eigenaars van leegstaande woningen opsporen en kunnen sanctioneren.*

*Sommige gemeenten vinden met betrekking tot de leegstandbelasting dat bepaalde wanbetalers te inschikkelijk werden behandeld. Daarom heeft Brussel Fiscaliteit die gevallen meer prioriteit gegeven. Er is al wat werk verzet, maar het werk is nog niet klaar.*

<sup>1121</sup> *Voor eigenaars die de leegstandbelasting weigeren te betalen, zijn er andere dwangmiddelen, zoals openbare verkoop of vordering.*

*Kunnen we de studie van de ULB en de VUB krijgen? Kunt u de aanbevelingen toelichten?*

*Hoeveel woningen staan er momenteel leeg? Hoeveel daarvan komen in aanmerking voor leegstandbelasting? Hoeveel sancties werden er opgelegd door het Brussels Gewest? Tegen hoeveel daarvan is beroep aangetekend? Hoe vaak en waarom wordt de boete verlaagd of geschrapt? Uiteindelijk worden er niet vaak sancties opgelegd wegens leegstand.*

*Zijn er woningen waarvan geen enkele eigenaar bekend is? Wat gebeurt er in zulke gevallen?*

*Worden de nieuwe voltijdse medewerkers die het gewest bij de gemeenten subsidieert ook actief in de controle op leegstand? Zijn de vijf inspecteurs al in dienst getreden?*

publique. Pourriez-vous nous indiquer si d'autres expériences ont été menées depuis lors ?

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Ce sujet, le délicat problème des logements vides, publics ou privés, nous intéresse tous et nécessite une demande d'explications. Comment faire pour que ces logements ne restent pas vides et soient occupés, de manière temporaire ou définitive ?

Cet enjeu a souvent été discuté au sein de cette commission. Notre secrétaire d'État s'est emparée du problème et a déposé un certain nombre de propositions sur la table, mais l'étude de l'ULB-VUB nous apporte un élément supplémentaire, à savoir le chiffre de 10.000 bâtiments estimés vides. Cette donnée nous permet d'avoir une image plus précise de la situation.

La deuxième étape est donc d'améliorer le suivi de cette identification. Mon groupe est ravi d'apprendre que Bruxelles Logement bénéficiera de cinq nouveaux enquêteurs pour mener à bien l'identification des logements vides. Il est en effet important de donner les moyens nécessaires pour suivre et sanctionner les propriétaires de ces logements, dans l'espoir d'agrandir le parc de logements accessibles dans la capitale. Vos services sont donc actifs et suivent cette problématique.

Nous avons également eu des échanges en raison des réflexions de certaines communes, qui s'inquiétaient qu'on se montre si souple vis-à-vis de certains mauvais payeurs. Nous en avons déjà discuté avec vous ainsi qu'avec le ministre Gatz. Il faut bien entendu éviter cette image de laxisme en la matière. Par la suite, Bruxelles Fiscalité a donc accordé davantage la priorité à ces dossiers. Un effort a clairement été réalisé en la matière, mais il faut poursuivre dans ce sens.

Quant aux personnes qui refusent de s'acquitter de la taxe sur les logements inoccupés, il existe des leviers alternatifs, comme la vente publique ou la réquisition. Vous avez réfléchi à de nouveaux mécanismes pour soutenir les communes dans cette voie. Les démarches à entreprendre sont particulièrement lourdes et coûteuses pour les communes, raison pour laquelle il est important que des personnes ressources, issues notamment du monde associatif, puissent les accompagner dans ce cadre.

Serait-il possible de disposer de l'étude réalisée par l'ULB et la VUB ? Quels sont ses constats et recommandations ?

Pourrions-nous faire le point sur le nombre de logements actuellement identifiés comme inoccupés par vos services ? Pour combien d'entre eux le paiement de l'amende sur les logements vides est-il requis ? Un certain nombre de sanctions régionales pour inoccupation sont contestées en recours et réformées. Combien de sanctions régionales ont-elles été envoyées ? Combien sont-elles à faire l'objet d'un recours ? Combien de ces recours aboutissent-ils à une diminution, voire à une annulation de l'amende ? Quelles sont les raisons de ces ajustements en recours ? Comment s'articulent les actions du service de sanction et du service de recours ? En effet, certains logements sont

<sup>1123</sup> *Krijgen de gemeenten het gecontroleerde overzicht van de leegstand? Kan dat helpen bij het opleggen van leegstandsbelasting? Nu weten gemeenten soms niet of er gevolg wordt gegeven aan hun vaststellingen van leegstand.*

*Agora opperde de mogelijkheid om het overzicht openbaar raadpleegbaar te maken. Behoort dat tot de mogelijkheden?*

*Als Brussel Huisvesting veel meer leegstandboetes oplegt, is Brussel Fiscaliteit dan bereid om die allemaal op te volgen? Hoe werkt u samen met minister Gatz om meer dossiers te openen?*

*Als de leegstand van een woning wordt vastgesteld, zijn er volgens actie 12 van het Noodplan voor huisvesting twee mogelijkheden: een boete of de overdracht van het dossier aan de gemeente. Kunnen die twee maatregelen ook worden gecombineerd?*

*Wat zijn de belangrijkste doelstellingen van de nieuwe ordonnantie die tegen februari 2022 klaar moet zijn? Hoe worden gemeenten en organisaties vergoed voor hun inspanningen inzake het openbaar beheer van leegstaande woningen? In de praktijk blijkt dat ze daar vaak niet toe willen overgaan omdat ze daarvoor een zeer zware en dure procedure moeten doorlopen.*

*Wanneer worden de vereenvoudigde inbeslagnameprocedures ingevoerd?*

*Welke extra middelen krijgen sociale verhuurkantoren om woningen die aan renovatie toe zijn, in beheer te nemen?*

identifiés, mais, au final, peu de constats aboutissent à des sanctions.

Dans les logements déjà identifiés, savez-vous si certains logements sont en déshérence, c'est-à-dire qu'ils n'ont aucun propriétaire identifié ? Quelle est la procédure dans ce cas de figure ?

Dans les communes, les nouveaux équivalents temps plein subsidiés par la Région participeront-ils à la vérification des logements vides réalisée par Bruxelles Logement ? Les cinq nouveaux enquêteurs mentionnés dans l'article sont-ils déjà entrés en fonction ? Dans l'affirmative, dans quel service ? Dans la négative, pour quand est-ce prévu ? Quels effectifs régionaux sont-ils déjà consacrés à la lutte contre les logements vides ?

Le cadastre, une fois vérifié, pourra-t-il être mis à la disposition des communes ? Peut-il être utile dans le cadre des règlements-taxes visant les logements vides dans les communes ? À l'heure actuelle, les communes ignorent parfois le suivi accordé à tous les logements inoccupés qu'elles repèrent sur le terrain.

Dans sa résolution, Agora proposait déjà la possibilité de mettre ce cadastre à la disposition de tout citoyen, dans le respect naturellement du règlement général sur la protection des données. Un tel projet est-il envisageable ? Que contiennent les nouveaux projets d'ordonnance ?

Quels sont les derniers rapports entre Bruxelles Logement et Bruxelles Fiscalité ? Bruxelles Fiscalité est-elle prête à recevoir beaucoup plus de demandes de suivi d'amendes par Bruxelles Logement ? En effet, si vous mettez le turbo pour l'identification et l'envoi de sollicitations aux propriétaires de logement vide, il faut que Bruxelles Fiscalité puisse suivre. Quelle collaboration est prévue avec le ministre Gatz pour augmenter le nombre de dossiers à percevoir ?

L'action 12 du plan d'urgence logement instaure une nouveauté. Lors de la vérification du logement vide, nous voyons deux possibilités : l'amende ou le transfert du dossier aux communes. S'agit-il de deux possibilités distinctes ou le dossier sera-t-il à la fois sanctionné et transféré aux communes ? Comment s'organise l'articulation entre la Région et les communes ?

Concernant la simplification de la mise en gestion publique, vous mentionnez que la future ordonnance est déjà discutée au sein du gouvernement et devra être finalisée pour février 2022. Quels sont les grands objectifs de cette ordonnance ? Pouvez-vous en détailler les nouveautés ? Comment les communes ou autres organismes qui prendront en gestion publique pourront-ils se dédommager de l'ensemble des efforts déployés ? Sur le terrain, on se rend compte que certains organismes ne veulent pas introduire de demande de gestion publique car la démarche est très lourde à porter et très coûteuse sur le plan de la procédure, des moyens humains, mais aussi de la prise en gestion.

Concernant l'infraction des logements inoccupés, vous nous aviez répondu que la Région n'avait pas procédé à une procédure

1125 *Volstaat de steun voor het tijdelijke gebruik van leegstaande gebouwen?*

*Is het tijdelijke gebruik van privéwoningen nog altijd een mogelijkheid? Welke initiatieven hebt u genomen om de contacten met privé-eigenaars nieuw leven in te blazen? Welke projecten krijgen momenteel steun? Hoeveel mensen kregen de voorbije jaren hulp van gesubsidieerde organisaties? Hoe evolueren de budgetten?*

1129 **Mevrouw Victoria Austraet (onafhankelijke)** (in het Frans).- *Net als mijn collega's heb ik het onderzoek van de ULB en de VUB aandachtig gelezen. Uw initiatief om de leegstand aan te pakken, verdient alle lof. Uit het onderzoek blijkt dat 10.000 gebouwen leegstaan, wat neerkomt op 17.000 tot 26.400 woningen.*

*Het onderzoek is een van de middelen waarmee de regering leegstand wil bestrijden. Andere zaken, zoals het openbaar beheersrecht, worden aangepakt bij de herziening van de Brusselse Huisvestingscode. Kunt u daar wat meer over vertellen?*

*De leegstand van woningen staat niet los van de leegstand van kantoren, werkgewoontes en demografische veranderingen. Een coherent en efficiënt woonbeleid moet met al die factoren rekening houden.*

*Volgens schattingen is 7,7% van de kantoren in het gewest buiten gebruik. In sommige wijken buiten het centrum zou de leegstand zelfs 10% bedragen. Gaat de regering meer kantoren ombouwen tot woningen?*

*Zal de regering als gevolg van nieuwe ontwikkelingen inzake arbeidsorganisatie en het vertragen van de demografische groei haar stedenbouwkundige planning bijsturen om nieuwbouw te*

d'exécution d'une saisie immobilière pour le propriétaire défaillant. Quelles simplifications et quel soutien à ces procédures sont-ils proposés, et avec quel calendrier ?

Quels nouveaux moyens sont-ils prévus pour les agences immobilières sociales afin de leur permettre de prendre en gestion des logements nécessitant des travaux ? Comment est-ce accueilli ? Nous savons que l'agence immobilière sociale peut être un recours pour les personnes incapables de remettre leur bien sur le marché.

Nous vous avons régulièrement interpellée sur l'occupation précaire, un outil qui permet de loger un public précaire dans des logements en attente de rénovation. Ce système fonctionne bien, mais les associations qui font face à ce phénomène croissant sont débordées. Le soutien est-il suffisant ?

L'occupation temporaire des logements vides privés constitue-t-elle toujours une solution ? Avez-vous rencontré des associations de terrain à ce sujet ? Comment le gouvernement travaille-t-il sur cette question ? Vous aviez visité quelques expériences réalisées dans des bâtiments inhabitables et nous avons déjà interrogé votre collègue chargé du développement territorial sur les freins urbanistiques aux occupations temporaires. De votre côté, quelles initiatives avez-vous prises pour susciter les contacts avec les propriétaires privés ? Quels projets sont actuellement soutenus ? Ces dernières années, combien de personnes se sont vu proposer des solutions par les associations subsidiées ? Quelle est l'évolution des budgets ? Comment encouragez-vous les gros projets privés à collaborer avec ces acteurs ?

**Mme Victoria Austraet (indépendante)**.- Comme mes collègues, j'ai lu avec beaucoup d'attention les publications de décembre dernier relatives aux résultats de l'étude sur les logements vides, une étude réalisée par des chercheurs de l'ULB et de la VUB sur l'initiative du gouvernement. Je salue au passage votre volonté, Mme la secrétaire d'État, de résoudre le problème de la vacance immobilière, qui est un frein au droit au logement.

Nous avons donc pu lire que l'inoccupation concernerait 10.000 bâtiments, ce qui représenterait entre 17.000 et 26.400 logements, et qu'il fallait mener des enquêtes plus ciblées pour confirmer et affiner ces premiers résultats. M. le président, vous venez d'annoncer que la présentation de ladite étude aurait prochainement lieu en commission, ce qui répond à ma première question.

J'entends que cette étude est l'un des outils dont se dote le gouvernement pour lutter contre les logements vides. D'autres dispositifs, comme le droit de gestion publique, sont en cours de révision dans le cadre d'une modification du Code bruxellois du logement. Pouvez-vous déjà faire le point sur les discussions menées à ce propos et nous présenter la manière dont son utilisation sera simplifiée ? Que donnent les consultations auprès des institutions ?

J'en viens à la dernière partie de mes questions qui concerne plus largement la stratégie du gouvernement bruxellois en matière

*ontmoedigen? Dat is belangrijk voor het milieu, de biodiversiteit enzovoort.*

de logement. En effet, la question des logements inoccupés est intimement liée à celle des bureaux vides, des habitudes de travail, ainsi qu'aux évolutions démographiques. Ces facteurs doivent être nécessairement conjugués pour élaborer une politique du logement cohérente et efficace, permettre le respect du droit au logement et offrir une solution aux dizaines de milliers de ménages en attente d'un logement social.

Le taux de vacance des espaces de bureaux est estimé à 7,7 % à l'échelle de la Région. Il atteint même 10 % dans certains quartiers décentralisés. L'intérêt de redoubler d'efforts dans les reconversions est encore plus manifeste face à la pérennisation du télétravail, au moins sous une forme hybride. Le gouvernement entend-il établir un parallèle entre les actions contre les logements inoccupés, d'une part, et une politique de reconversion accrue, d'autre part ?

Plus généralement, les nouvelles tendances dans l'organisation du travail et le ralentissement de la croissance démographique ont-ils incité le gouvernement à recalibrer sa planification urbanistique et à l'orienter, notamment, vers une réduction des nouvelles constructions ? Il s'agit d'un enjeu environnemental et de biodiversité, lui aussi intimement lié aux autres questions.

<sup>1131</sup> **De heer Pepijn Kennis (Agora)** *(in het Frans).*- *Ik heb een aantal precieze vragen.*

**M. Pepijn Kennis (Agora).**- J'ai lu cette étude et je souhaitais introduire une question, mais le sujet figurait déjà à l'ordre du jour. Mes questions sont donc assez précises, car elles s'ajoutent à celles de mes collègues. J'espère que j'obtiendrai des réponses.

<sup>1133</sup> *(verder in het Nederlands)*

*(poursuivant en néerlandais)*

Ik heb een aantal vragen voor de onderzoekers, maar die zal ik later stellen.

*Quelles bases de données les enquêteurs ont-ils demandées à Bruxelles Logement ? Lesquelles n'ont-ils pas reçues et pourquoi ?*

De onderzoekers stellen dat ze bij Brussel Huisvesting databanken hebben opgevraagd, maar een groot aantal niet hebben gekregen. Welke databanken hebben ze opgevraagd? Welke hebben ze niet gekregen en waarom niet?

*Travaillez-vous à l'uniformisation des adresses dans les bases de données ?*

Een vaststelling in de studie is dat het heel moeilijk is om de adressen te koppelen, omdat de databanken verschillende soorten adressen gebruiken. Een databank met goede adressen zou dat probleem kunnen oplossen. Werkt u daaraan?

*Comment mettez-vous en œuvre la centralisation de la base de données ? Quid des contrôles ?*

Het resultaat moet een gecentraliseerde databank zijn. Hoe wordt die uitgevoerd? Volstaan de vijf personen voor de controle? Hoeveel controles hebt u gepland? Hoe ziet het vervolg eruit?

*Comment comptez-vous atteindre l'objectif d'établir une liste de 2.000 à 5.000 logements vides d'ici un an ?*

De onderzoekers willen over een jaar naar een volgende fase gaan, waarbij ze moeten beschikken over een lijst met twee- tot vijfduizend leegstaande woningen, die bevestigd zijn in een controlebestand. Hoe wilt u die planning halen? Wie zal die uitvoeren?

*La base de données sera-t-elle accessible au grand public et à des associations, de sorte que des personnes vulnérables puissent disposer d'un toit ?*

Ik stel me vragen over de openbaarheid van de databank. Zal de databank deels of volledig ter beschikking worden gesteld aan het brede publiek of aan organisaties die, door middel van

*Demanderez-vous à des associations de compléter la base de données et d'effectuer des contrôles pour épauler les cinq contrôleurs, qui sont trop peu nombreux ?*

tijdelijke bezettingen, onderdak bieden aan kwetsbaren? Dat is een van de voorstellen van de Brusselse Burgerassemblee.

Overweegt u om verenigingen in te zetten om mee de databank aan te vullen en controles uit te voeren, of zullen die vijf controleurs dat alleen moeten doen? Ze moeten binnen een jaar vijfduizend woningen gecontroleerd hebben. Het lijkt me sterk dat ze er elk drie per dag controleren.

<sup>1135</sup> Ik maak me echt zorgen over de follow-up. Als niemand controles uitvoert en niemand wordt bestraft, haalt een databank niet veel uit. Op pagina 9 staat een hele lijst met dossiers die op behandeling wachten. Dat zet natuurlijk geen zoden aan de dijk in de strijd tegen leegstand.

Hoe vermijdt u straffeloosheid? Werkt Brussel Fiscaliteit hieraan mee? Wat doet u om te voorkomen dat er niets met de databank gebeurt?

<sup>1137</sup> **Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)** (in het Frans).- *Het leegstandsprobleem vormt een van de prioriteiten van uw Noodplan voor huisvesting. U werkt aan een vereenvoudiging van het openbaar beheersrecht om leegstand van woningen te bestrijden en het recht van voorkoop wordt veralgemeend.*

*Die nieuwe aanpak bevalt me. Tot nu toe waren gegevens over leegstand schaars en niet bijster betrouwbaar. Bepaalde gemeenten willen een overzicht van de leegstand opstellen, wat nog iets anders is dan de databank van de onderzoekers.*

*De PS-fractie is van mening dat de databank de eerste stap vormt. Het is dan ook goed nieuws dat u eindelijk hebt beslist dat die er voor het hele gewestelijke grondgebied komt.*

*De tweede stap is de controle op de werkelijke leegstand door Brussel Huisvesting, die nog voor het einde van deze regeerperiode rond moet zijn.*

<sup>1139</sup> *Welke middelen worden daarvoor uitgetrokken?*

*L'absence de contrôles et de sanctions rendrait la base de données inutile. Comment prévenir l'impunité ? Bruxelles Fiscalité sera-t-elle impliquée ?*

**Mme Nadia El Yousfi (PS)**.- Nous avons bien pris connaissance des résultats de l'étude sur les logements présumés inoccupés. Vous avez commandé cette étude auprès d'une équipe universitaire et nous discuterons plus en profondeur de ses conclusions lors de sa présentation.

La problématique des logements vides est l'une des priorités de votre plan d'urgence logement. En effet, les actions 12, 13 et 14 de votre deuxième chantier s'attardent sur cette question, ainsi que sur la simplification du droit de gestion publique pour lutter contre les logements inoccupés. De plus, la facilitation du recours au droit de préemption sera généralisée.

Je salue cette initiative innovante. Jusqu'à présent, les données concernant les immeubles en déshérence à Bruxelles étaient éparpillées et manquaient d'exactitude.

Certaines communes ont accepté d'entreposer un inventaire, qui diffère du cadastre créé par les chercheurs. Au sein de la commission du logement, il est évident que ce dossier ne laisse personne indifférent puisque maintenir un immeuble destiné au logement vide ou inoccupé constitue une infraction administrative au Code bruxellois du logement.

Notre groupe pense que ce cadastre est le premier pas vers un chemin, certes encore long, qui permettra de lutter contre les logements inoccupés. Dès lors, nous nous réjouissons que la secrétaire d'État ait enfin décidé de réaliser un cadastre des logements inoccupés sur l'ensemble du territoire régional.

La deuxième étape sera la vérification sur le terrain de l'inoccupation effective des immeubles. Ces enquêtes de terrain seront confiées à Bruxelles Logement. Notre ambition est de boucler l'exercice pour la fin de la législature. C'est ambitieux, mais je ne peux que vous soutenir.

Pourriez-vous détailler les ressources qui seront mobilisées par l'administration régionale à cet effet ?

*U had aangekondigd dat het Brussels Gewest voor elke gemeente een personeelslid zou financieren voor de opvolging van de leegstandsdossiers. Plant u regelmatig vergaderingen met de gemeenten om op de hoogte te blijven?*

*Hoever staan de besprekingen binnen de regering over de hervorming van het openbaarbeheersrecht?*

<sup>1141</sup> **De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Er zijn weinig onderwerpen waarover zo'n grote consensus bestaat. We stellen vast dat de afgelopen jaren de leegstand zo goed als niet is aangepakt. Gelukkig hebt u daar met dit onderzoek verandering in gebracht.

Vorige keer zei u dat u maatregelen zou nemen. Kunt u die nog eens op een rijtje zetten en vertellen wat er al is gebeurd? Wanneer mogen we de volgende stappen verwachten? De herziening van het openbaarbeheersrecht is goedgekeurd. Wanneer krijgt het parlement de tekst? Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

Er zouden ook extra personeelsleden in dienst worden genomen bij de gemeenten en het gewest, niet alleen om een beeld te krijgen van de leegstand, maar ook om woningen opnieuw bewoonbaar te maken. Is dat al gebeurd?

Uit het onderzoek bleek dat we 3.500 woningen als prioritair moeten beschouwen. Daar zou in januari mee worden gestart. Hebben we daaruit al wat geleerd? Samen met staatssecretaris Smet zou u een soortgelijk onderzoek naar kantoorgebouwen voeren. Die vallen strikt gesproken niet onder uw bevoegdheid, maar kunnen ook tot woningen worden omgebouwd.

U merkt dat het enthousiasme groot is bij de commissieleden. Veel Brusselaars zien met lede ogen aan hoeveel gebouwen leegstaan, terwijl de woningnood enorm is.

<sup>1143</sup> **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Deze discussie toont helaas aan dat er met het gewestelijke huisvestingsbeleid geen vooruitgang wordt geboekt en dat er een groot verschil is tussen het politieke discours en de verwezenlijkingen op het terrein.

Ik verwijs in de eerste plaats naar de studie die u hebt laten uitvoeren. Die is niet nieuw, want uw voorgangers financieren al jaren zulke studies. Ik vind het ongepast dat mevrouw Genot daarop wijst, terwijl haar partij decennialang niets heeft verwezenlijkt.

De gemeenten hebben jarenlang geld ontvangen om leegstandsregisters aan te leggen. Ze hebben daar van het gewest meer dan 1 miljoen euro voor gekregen, maar dat heeft niets opgeleverd. Het zogenaamde leegstandsbeleid in Brussel blijft al jarenlang dode letter, omdat gemeenten weigeren transparant te zijn en omdat de registers niet zijn opgesteld.

De plus, vous avez annoncé le financement d'un équivalent temps plein dans chacune des communes afin d'assurer le suivi des nombreux dossiers. Prévoyez-vous tout de même l'organisation d'une réunion récurrente avec votre cabinet et ces communes pour faire le point sur les dossiers en cours ?

Vous avez annoncé qu'un projet d'ordonnance sera soumis au parlement en ce mois de février. Où en sont les discussions gouvernementales sur la réforme du droit de gestion publique, au demeurant nécessaire pour améliorer notre appareil juridique ?

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Nous nous réjouissons que cette étude amène une nouvelle approche de la problématique du vide locatif.*

*Quelles mesures prendrez-vous et avez-vous déjà prises ? La révision du droit de gestion publique a été approuvée. Quand le parlement recevra-t-il le texte ?*

*Les communes et la Région ont-elles déjà engagé du personnel supplémentaire afin d'inventorier et de réhabiliter les logements vides ?*

*Quid des 3.500 logements jugés prioritaires et de l'étude que vous lancerez avec le secrétaire d'État M. Smet concernant les immeubles de bureaux, qui pourraient être transformés en logements ?*

*Dans le contexte actuel de crise du logement, de nombreux Bruxellois voient le vide locatif d'un mauvais œil.*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Ce débat démontre l'absence de progrès dans la politique régionale du logement et le fossé qui sépare le discours politique des actes concrets.*

*La référence de Mme Genot à cette étude est mal à propos, puisque pendant des décennies, son parti n'a rien su concrétiser.*

*La Région a subsidié en vain les communes pour qu'elles dressent un registre des biens inoccupés. La politique en matière de vide locatif à Bruxelles est un échec.*

*Vous n'avez pas pu me transmettre les chiffres demandés car ils n'existent pas. Un million d'euros est parti en fumée et tout reste à faire.*

Ik heb u daar cijfers over gevraagd, maar die kon u me niet geven omdat ze gewoonweg niet bestaan. Er is 1 miljoen euro verdwenen zonder dat daar iets tegenover staat. We moeten dus nog altijd vanaf nul beginnen.

<sup>1145</sup> Een tweede vaststelling is dat de studie niet volledig is en dat er nog altijd grote gebreken zijn bij het verstrekken van publieke gegevens om tot een sluitend leegstandsregister te komen. We zijn vandaag nog altijd niet in staat om de leegstand afdoende in kaart te brengen.

Een laatste element is het openbaar beheersrecht. Ik vroeg die cijfers ook bij u op, mevrouw de staatssecretaris, en ik heb vastgesteld dat er ongeveer 5 miljoen euro beschikbaar is, maar dat daarmee nagenoeg niets wordt gedaan. Ook hier stel ik vast dat het discours om de leegstand aan te pakken en de praktijk twee verschillende zaken zijn.

Kunt u bevestigen dat de studie volledig is? Eerder zei u dat het IT-onderdeel niet klaar is.

Wat is het tijdschema voor het ontwerp van ordonnantie met betrekking tot het openbaarbeheersrecht?

Wat zijn uw plannen met de 5 miljoen euro aan beschikbare kredieten in het Fonds voor Openbaarbeheersrecht?

<sup>1147</sup> **De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)** (in het Frans).- *Leegstand is geen recent fenomeen. Ik stel het al vijftien jaar aan de kaak. Uit eigen onderzoek heb ik echter kunnen vaststellen dat de situatie er toch op vooruit is gegaan. Het Brussels Gewest heeft wel degelijk inspansingen geleverd, alleen gaat het niet snel genoeg.*

*Dat wisten we zonder studie ook wel, maar nu beschikken we tenminste over harde cijfers. Het is schandalig dat er 15.000 tot 20.000 woningen leegstaan in Brussel. Ik stel vast dat de staatssecretaris voor Huisvesting vastberaden is om er werk van te maken, maar dat kan ze niet alleen. De gemeenten zullen ook een steentje moeten bijdragen.*

*De cijfers waarover we nu beschikken, stellen ons in staat om over een of twee jaar te beoordelen hoever we gevorderd zijn. Boetes opleggen vormt geen doel op zich, maar moet eigenaars ertoe aanzetten om hun gebouwen te benutten. Gezien de stijging van de huizenprijzen in Brussel is het voor hen soms echter voordeliger om een leegstandsboete gewoon te betalen en het gebouw alsnog leeg te laten staan. Wij willen echter dat ze zo snel mogelijk op de huurmarkt komen.*

*D'importantes lacunes dans la communication de données publiques empêchent la réalisation d'un registre définitif.*

*Concernant le droit de gestion publique, j'ai constaté que les 5 millions d'euros disponibles ne sont pas utilisés, ce qui démontre une nouvelle fois le fossé entre les discours et les actes.*

*L'étude est-elle désormais complète ?*

*Quel calendrier suivra le projet d'ordonnance concernant le droit de gestion publique ?*

*Comment comptez-vous utiliser les 5 millions d'euros de crédits du fonds droit de gestion publique ?*

**M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)**.- Il ne faut pas aller bien loin pour évaluer le problème auquel nous sommes confrontés : dans deux rues parallèles situées à cinquante mètres à peine de notre parlement, cinq bâtiments sont vides depuis bientôt dix-sept ans. Depuis mes débuts comme député bruxellois, je ne cesse de poser des questions sur les logements inoccupés. Des bâtiments sont vides depuis des années et je m'en émeus depuis plus de quinze ans, notamment sur le site "Logements inoccupés" que j'ai créé.

En prévision de notre discussion, j'ai fait le point sur la situation : la moitié des bâtiments qui étaient vides il y a dix ans sont aujourd'hui réaffectés. Il s'agit évidemment d'une bonne nouvelle. M. Vanden Borre prétend que rien n'a été fait, mais ce n'est pas exact, même si les choses n'avancent pas assez vite.

Les résultats de ladite étude n'étaient pas indispensables pour agir, mais il est vrai que mesurer, c'est savoir, et nous disposons désormais de chiffres : entre 15.000 et 20.000 logements inoccupés à Bruxelles ! C'est un scandale et il faut y remédier.

Nous avons affaire à une secrétaire d'État déterminée qui veut prendre ses responsabilités, mais elle ne pourra pas agir seule. J'entends que cinq personnes supplémentaires seront engagées pour traiter 15.000 logements inoccupés. C'est insuffisant et les communes doivent apporter leur contribution. J'ai posé la question au conseil communal de Jette, la semaine passée, où il m'a été répondu que la commune ne disposait toujours pas d'un cadastre des logements inoccupés. Or, à Jette, de très nombreux bâtiments sont vides et posent problème depuis des années. Je

<sup>1149</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**-  
*De ministerraad heeft het voorontwerp van ordonnantie inzake het openbaarbeheersrecht aangenomen op 23 december 2021. De commissie zal er op 10 februari over debatteren.*

*Het uitvoeringsbesluit dat het besluit van 30 november 2006 inzake het fonds voor openbaarbeheersrecht vervangt, wordt eind februari aan de regering voorgelegd.*

*Het doel van de ordonnantie is om het openbaarbeheersrecht als volgt correct te doen toepassen:*

*- openbare beheerders krijgen de garantie dat ze de woning kunnen blijven beheren totdat een huurder er zijn intrek kan nemen;*

*- negen jaar na de eerste ingebruikname geldt er een huurprijnsbeperking, zodat woningen die de overheid gerenoveerd heeft, altijd tegen billijke voorwaarden worden verhuurd;*

*- een afdeling van de gewestelijke dienst voor leegstaande woningen zal steun bieden aan openbare beheerders;*

*- de leningsvoorwaarden en -bedragen van het Fonds voor Openbaarbeheersrecht zullen worden bijgestuurd;*

*- er wordt een raamovereenkomst gesloten om de procedure voor openbare aanbestedingen te vereenvoudigen en te versnellen.*

*De gemeenten, de OCMW's, de autonome gemeentebedrijven, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel zullen het openbaarbeheersrecht kunnen toepassen.*

*De Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest raadt aan om sociale verhuurkantoren en openbare vastgoedmaatschappijen niet het recht te geven om op te treden als openbare beheerders. Ze vragen daar overigens zelf om.*

ne parlerai pas de la situation dans les autres communes, que je connais moins.

Mme la secrétaire d'État a décidé de prendre ce dossier à bras-le-corps, car il a été délaissé pendant des années par absence de volonté ou manque de personnel, peu importe. Nous disposons à présent de chiffres concrets, d'un cadastre qui nous permettra de savoir, dans un an ou deux, comment les choses ont évolué.

Le but n'est pas d'infliger des amendes, mais bien de faire en sorte que les propriétaires réaffectent ces logements. Certains se voient infliger des amendes de 5 ou 10 000 euros, mais ils n'en ont cure. De fait, vu l'inflation du prix des logements à Bruxelles, ils sont prêts à perdre 50.000 euros sur cinq ans. Nous voulons au contraire que ces bâtiments soient réaffectés le plus rapidement possible en logements locatifs.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- L'avant-projet d'ordonnance sur le droit de gestion publique a été approuvé en dernière lecture par le Conseil des ministres du 23 décembre 2021 et sera inscrit à l'ordre du jour du 10 février de cette commission.

L'arrêté d'exécution, qui remplace notamment l'arrêté du 30 novembre 2006 relatif au Fonds de droit de gestion publique, sera soumis au gouvernement fin février.

L'objectif de la nouvelle ordonnance est de rendre effectif le recours au droit de gestion publique. Les principales nouveautés concernent :

- la garantie pour l'opérateur de gestion publique qui prendra un logement en gestion de le conserver jusqu'à ce qu'un locataire puisse l'intégrer ;

- l'instauration d'un encadrement des loyers pendant neuf ans après la première occupation, et ce, même en cas de reprise anticipée du bien, afin de s'assurer qu'un logement entièrement rénové par les pouvoirs publics continue à être loué à des conditions raisonnables ;

- la mise en place d'une nouvelle cellule au sein du service régional des logements inoccupés, qui permettra aux opérateurs de gestion publique de bénéficier d'un soutien technique, juridique et administratif dans leur projet de droit de gestion publique ;

- les conditions d'octroi et de plafonds de prêts du Fonds de droit de gestion publique seront également revus ;

- un accord-cadre de marché de travaux sera aussi mis en place pour raccourcir les délais et alléger les démarches liées aux marchés publics.

Les opérateurs qui pourront actionner le droit de gestion publique seront les communes, les CPAS, les régies communales

autonomes, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale et le service public régional de Bruxelles.

L'avis du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale sur le projet d'ordonnance nous a conduits à redéfinir les opérateurs compétents en matière de droit de gestion publique, puisqu'il recommande de retirer de la liste les agences immobilières sociales et les sociétés immobilières de service public, à la demande des acteurs concernés. Cela répond également à la question de Mme Genot sur les moyens mis à disposition des agences immobilières sociales dans le cadre du droit de gestion publique.

Quant aux actions de sensibilisation et d'information des acteurs, il est prévu :

- un webinaire dès l'adoption du projet d'ordonnance ;
- une mise à jour du site logement.brussels, avec des explications et documents type à disposition des professionnels ;
- des rencontres bilatérales entre le service régional nouvellement constitué et les opérateurs concernés ;
- des groupes de suivi dans le cadre du contrat logement avec les CPAS.

Concernant la question relative au nombre de visites de logements vides effectuées par les services régionaux dans le cadre d'un droit de gestion publique, deux visites ont eu lieu en 2021.

Concernant les constats et recommandations de "l'analyse de la faisabilité et de l'opérabilité d'un inventaire des biens vacants dans la Région de Bruxelles-Capitale" réalisée par l'ULB et la VUB, l'équipe responsable de cette étude sera entendue au sein de cette commission le 10 février prochain et apportera toutes les précisions nécessaires.

*(poursuivant en néerlandais)*

*M. Kennis, les chercheurs pourront répondre à vos questions concernant les bases de données. Contrairement à ce que vous dites, ils n'ont éprouvé aucune difficulté à consulter celle de Bruxelles Logement.*

*(poursuivant en français)*

En 2020, 152 amendes ont été infligées, dont 82 ont fait l'objet d'un recours. En 2021, 309 amendes ont été infligées, dont 163 ont fait l'objet d'un recours. Nous sommes donc à une moyenne légèrement supérieure à 50 % de recours. Sur les 163 recours de 2021, 77 ont abouti à une annulation par le fonctionnaire

<sup>1151</sup> *Zodra het ontwerp van ordonnantie aangenomen is, zullen we een webinar houden, documenten beschikbaar stellen op de website huisvesting.brussels, overleg organiseren en begeleidende werkgroepen oprichten.*

*In het kader van het openbaarbeheersrecht zijn de gewestdiensten in 2021 twee keer naar leegstaande woningen gaan kijken.*

*Tijdens de hoorzitting op 10 februari zullen de onderzoekers van de ULB en de VUB meer uitleg kunnen verschaffen.*

<sup>1153</sup> *(verder in het Nederlands)*

De onderzoekers zullen zeker ook antwoorden op uw vragen met betrekking tot de databanken, mijnheer Kennis. Volgens u kregen ze moeilijk toegang tot de databank van Brussel Huisvesting, maar dat is niet zo. Het is daarentegen moeilijk om toegang te krijgen tot de databanken van Vivaqua of andere nutsbedrijven, omdat die onder de Algemene Verordening gegevensbescherming vallen.

<sup>1155</sup> *(verder in het Frans)*

*In 2020 zijn er 152 boetes opgelegd waartegen 82 bezwaren zijn aangetekend. In 2021 is tegen 163 van de 309 boetes bezwaar aangetekend. De gemachtigde ambtenaar heeft 77 boetes ingetrokken en 47 boetes bevestigd. 14 bezwaren werden onontvankelijk verklaard en 3 boetes zijn herberekend,*

*bijvoorbeeld wanneer duidelijk werd dat niet alle verdiepingen van een woning leegstonden.*

*De bezwaren worden geanalyseerd door juristen van de directie voor juridische zaken met betrekking tot huisvesting. Als het volledige dossier eenmaal opnieuw bestudeerd is, bekrachtigt de directeur-generaal van Brussel Huisvesting de beslissing.*

*Leegstaande woningen die na vier maanden door geen enkele erfgenaam zijn opgeëist, vallen toe aan de staat.*

*Om problematische leegstand na een overlijden tegen te gaan, kunnen de bevoegde beambten de erfenis in het centraal erfrechtregister opzoeken om een beter beeld van de situatie te krijgen.*

*Het zou helpen om de familierechtbank te kunnen vragen om een curator aan te stellen die de nalatenschap vereffent. Zo kan worden vermeden dat de woning aan de staat toevalt, want zodra de staat eigenaar is, moet hij de leegstand oplossen. De gewestdienst zal de staat indien nodig kunnen waarschuwen.*

délégué, 47 amendes ont été confirmées, 14 recours ont été jugés irrecevables et 3 amendes ont été recalculées.

Ces montants recalculés sont rares en pratique. Il s'agit d'un recalcul de la formule légale à partir des niveaux de logements concernés par l'inoccupation. Par exemple, sur la base des documents apportés en recours, il apparaît que deux étages de l'immeuble sont inoccupés et non trois.

En pratique, les recours sont analysés par les juristes de la direction des affaires juridiques logement et sont ensuite signés par le fonctionnaire délégué, à savoir le directeur général de Bruxelles Logement. Un réexamen complet du dossier est effectué au stade du recours et le fonctionnaire délégué confirme, infirme ou modifie l'amende.

En ce qui concerne la question sur les logements en déshérence, il faut distinguer la succession "vacante", lorsqu'elle n'est réclamée ou acceptée par aucun héritier dans un délai de quatre mois, de la succession "en déshérence", lorsqu'elle est recueillie par l'État, à défaut de tout héritier connu et acceptant.

Pour les successions vacantes qui sont les plus problématiques, la cellule logements inoccupés du service public régional de Bruxelles a récemment mis en place une procédure pour tenter de faire évoluer la situation. Les agents pourront, dans un premier temps, demander au registre central successoral, le statut de la succession et mieux appréhender l'historique des démarches réalisées à la suite du décès du propriétaire du logement.

Ensuite, il est envisagé de pouvoir introduire une requête auprès du tribunal de la famille pour qu'un curateur soit désigné afin d'administrer et de liquider la succession. Cette démarche permettrait, à terme, de faire passer la succession du statut de "vacante" à "en déshérence". Dès lors que l'État devient propriétaire du logement, il doit mettre fin à l'inoccupation. Le service régional sera en mesure d'adresser un avertissement à l'État, dans la mesure où la situation n'évoluerait pas favorablement.

Les équivalents temps plein (ETP) communaux n'auront pas pour mission de vérifier si les logements identifiés par la Région sont bien inoccupés. Cette mission échoit exclusivement aux enquêteurs de Bruxelles Logement, qui sont également chargés d'infliger l'amende quand l'inoccupation est confirmée. Une fois l'amende infligée, Bruxelles Logement transmettra à la commune le dossier du bien inoccupé. Les ETP communaux seront alors chargés de contacter les propriétaires concernés afin de les accompagner ou de les contraindre, dans le cadre du droit de gestion publique, à la remise sur le marché du logement.

En 2022, des ETP seront recrutés afin de renforcer l'équipe d'enquêteurs régionaux chargée de contrôler l'inoccupation des logements. Le service régional des logements inoccupés est aujourd'hui composé de deux cellules :

<sup>1157</sup> *De inspecteurs van Brussel Huisvesting controleren of de woningen die het gewest identificeert daadwerkelijk leegstaan. Indien nodig leggen ze een boete op, waarna Brussel Huisvesting het dossier overmaakt aan de gemeente. Het gemeentepersoneel moet vervolgens contact opnemen met de eigenaars om hen te begeleiden of ertoe te verplichten om de woning te verkopen of te verhuren.*

*In 2022 zal het team van inspecteurs worden versterkt. De cel Leegstaande Woningen bestaat uit twee onderdelen:*

*- een coördinator en negen inspecteurs brengen leegstaande woningen in kaart en controleren de administratieve overtreding;*

*- een groep van tien mensen met verschillende expertise, van wie er nog drie aangeworven moeten worden, vormt een nieuwe cel*

*die woningen opnieuw in gebruik moet laten nemen en steun moet verstrekken aan openbare beheerders.*

*Mijnheer Ahidar, de gemeenten zullen toegang krijgen tot het overzicht van leegstaande woningen. Ze hebben die gegevens immers nodig om de woningen opnieuw op de markt te brengen en om hun fiscale bevoegdheden uit te oefenen. Er staan echter privégegevens in dat overzicht, dus krachtens de Algemene Verordening gegevensbescherming mag het niet openbaar worden gemaakt.*

<sup>1159</sup> *In mei 2021 hebben de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel en de gewestelijke overheidsdienst Brussel Fiscaliteit een werkgroep opgericht om beter samen te werken en meer niet-fiscale ontvangsten te kunnen invorderen.*

*De verbeterde meldingen van leegstand en het gemeenschappelijke platform worden momenteel getest. De werkgroep zal samenkomen om de initiatieven te evalueren.*

*Mevrouw Genot, actie 12 van het Noodplan voor huisvesting voorziet in twee strikt gescheiden opties: ofwel een boete, ofwel overdracht naar de gemeenten.*

*De verhouding tussen gewest en gemeenten kan afgestemd worden wanneer de huisvestingscontracten getekend zijn en de medewerkers in dienst zijn getreden.*

*Het gewestelijke controleorgaan zal administratieve straffen blijven opleggen, maar in bepaalde situaties ook aanvullende acties op gemeentelijk niveau aansturen. Ik ga bij alle gemeenten langs om de nodige contracten te laten ondertekenen.*

<sup>1161</sup> *Het kabinet van minister Gatz beraadt zich over het personeelsbestand van Brussel Fiscaliteit en de*

- une cellule chargée de l'identification et du contrôle de l'infraction administrative composée d'un coordinateur et de neuf enquêteurs, dont deux sont en attente de remplacement ;

- une nouvelle cellule chargée de la remise en occupation des logements et du soutien aux opérateurs de gestion publique. Cette cellule compte actuellement une juriste, un architecte, deux gestionnaires de dossiers, une secrétaire, un conducteur de travaux et un coordinateur. Trois personnes doivent encore être recrutées : un architecte, un conducteur de travaux et un juriste.

M. Ahidar, il est prévu que les données de l'inventaire des logements effectivement inoccupés puissent être communiquées aux communes, dans la mesure où ces données sont nécessaires à leur mission de remise sur le marché de logements inoccupés et à l'exercice de leurs compétences fiscales.

En revanche, la mise à disposition du cadastre à tout citoyen n'est pas autorisée par le règlement général sur la protection des données, ces informations étant des données à caractère personnel.

Un groupe de travail a été créé en mai 2021 par le service public régional de Bruxelles et le service public régional de Bruxelles Fiscalité afin d'améliorer la collaboration entre les deux entités et d'augmenter le taux de recouvrement des recettes non fiscales. Des réunions générales ont eu lieu chaque mois ainsi que des réunions spécifiques pour les points juridiques. Bruxelles Logement a activement participé à ce groupe de travail.

Certains changements, tels que l'amélioration des fichiers de signalement ou la création d'une plateforme commune, sont en phase de test. Le groupe de travail se réunira à nouveau pour évaluer si ces actions sont suffisantes ou pas.

J'en arrive à l'action 12 du plan d'urgence logement. Mme Genot, il n'est pas prévu d'avoir deux possibilités : ce sera soit l'amende soit la transmission aux communes. Le propriétaire d'un logement, dont l'inoccupation est confirmée, sera systématiquement sanctionné par la Région. Par la suite, le dossier sera transmis à la commune, afin que celle-ci aide à la remise sur le marché du bien concerné.

L'articulation entre la Région et les communes pourra être mise en place dès que les contrats logement auront été signés et que les ETP seront entrés en fonction.

La cellule contrôle de la Région poursuivra sa mission liée à la sanction administrative. Cependant, en fonction des situations, le service régional apportera éventuellement son expertise pour permettre la mise en place d'actions plus spécifiques et complémentaires, à l'échelon communal. Je continue mon tour des communes, afin d'aboutir à la signature de tous les contrats qui doivent encore être signés.

En ce qui concerne les effectifs de Bruxelles Fiscalité et la procédure d'exécution d'une saisie immobilière pour les

*inbeslagnemingsprocedure in het geval van eigenaars die in gebreke blijven.*

*De Brusselse Federatie van de Unie voor de Huisvesting (BFUH) heeft voor haar Agentschap Tijdelijke Bewoning 93.000 euro subsidies ontvangen in 2019, 100.000 euro in 2020 en 130.000 euro in 2021. Het agentschap ontwikkelt en beheert tijdelijke bewoningsprojecten, steunt bewoners, eigenaars en verenigingen die vergelijkbare projecten willen opstarten, scheidt partnerschappen en doet aan bewustmaking.*

*In het kader van een colloquium over tijdelijke bewoning dat op 28 januari 2020 werd gehouden, is een bijkomende subsidie van 3.000 euro toegekend aan de BFUH. In 2021 ontving de BFUH 163.000 euro voor het woonproject bij de Livornostraat en de Louizalaan.*

*In haar subsidieaanvraag voor 2021 voerde de BFUH aan dat meer dan 500 mensen onderdak vonden dankzij een tijdelijke woonovereenkomst met betrekking tot projecten van de federatie.*

*De Huurdersunie Marollen, een vereniging voor integratie via huisvesting, heeft in 2020 bovenop haar jaarsubsidie 10.900 euro ontvangen om meer in te zetten op integratie via huisvesting.*

*Tot slot heeft vzw Communa twee subsidies ontvangen voor een groepswoning voor vrouwen in Vorst. Het ging om 6.000 euro in 2020 en 40.725 euro in 2021.*

propriétaires défaillants, le cabinet du ministre Gatz se penche sur la question.

Concernant vos questions sur les occupations temporaires et les acteurs de terrain qui y ont recours, différentes associations d'insertion par le logement proposant des logements dans le cadre d'occupations temporaires reçoivent annuellement une subvention pour l'ensemble de leurs missions.

Plusieurs subventions facultatives relatives à des occupations temporaires ont d'ailleurs été octroyées ces dernières années à différents acteurs.

Ainsi, la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement a reçu une subvention de 93.000 euros en 2019, 100.000 euros en 2020 et 130.000 euros en 2021, dans le cadre de son Agence d'occupations temporaires. L'Agence d'occupations temporaires exerce notamment les missions suivantes :

- elle joue un rôle de développeur et de gestionnaire de projets d'occupations temporaires ;

- elle accompagne les projets ;

- elle apporte son expertise multidisciplinaire, son soutien et des conseils aux occupants, aux propriétaires et aux associations qui souhaitent développer ce type de projets ;

- elle crée des réseaux et des partenariats permettant de développer les activités de l'agence, tout en approfondissant ses propres compétences en fonction des besoins ;

- elle mène un travail de sensibilisation et de plaidoyer, afin d'élargir le nombre de partenaires et de projets, ainsi que pour promouvoir ses activités.

Dans le cadre du colloque intitulé Occupations temporaires : actualité et perspectives, qui s'est déroulé le 28 janvier 2020, coorganisé par l'Institut de recherches interdisciplinaires sur Bruxelles, l'Université Saint-Louis - Bruxelles et la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Fébul), un subside de 3.000 euros avait également été octroyé à la Fébul.

En 2021, la Fébul a également reçu un subside de 163.000 euros dans le cadre du projet d'occupation prévu à hauteur de la rue de Livourne et l'avenue Louise.

Dans le cadre de sa demande de subvention d'autorisation d'occupation temporaire 2021, la Fébul expliquait que plus de 500 personnes ont été ou sont logées grâce à une convention d'occupation temporaire pour les projets d'occupation qu'elle a menés et/ou accompagnés dans les logements sociaux, les logements privés et dans des bâtiments publics.

Par ailleurs, en 2020, en tant qu'association d'insertion par le logement, l'Union des locataires marollienne, active dans le domaine de l'occupation temporaire, a reçu, en plus de son

<sup>1165</sup> **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Sociale verhuurkantoren die al zeer veel werk hebben, weigeren soms om appartementen in beheer te nemen die grondig gerenoveerd moeten worden. Met betere ondersteuning kunnen er dus nog een heleboel woningen op de markt komen. De gemaakte renovatiekosten worden natuurlijk gerecupereerd, want het is niet de bedoeling om de eigenaars cadeaus te geven.*

*Waarom worden er zoveel boetes ingetrokken?*

*Ik hoop dat de aanwervingsprocedures snel afgerond raken.*

<sup>1167</sup> **Mevrouw Victoria Austraet (onafhankelijke)** (in het Frans).- *Hopelijk kunnen we binnenkort de Brusselse huisvestingsstrategie en de leegstand van kantoren bespreken.*

<sup>1169</sup> **De heer Pepijn Kennis (Agora)** (in het Frans).- *Sociale verhuurkantoren zijn inderdaad geschikt om leegstaande woningen weer op de markt te brengen.*

*De onderzoekers geven aan dat ze geen toegang hebben gekregen tot een aantal databanken. We zullen daar met hen over praten.*

*Rest de vraag of u erin zult slagen om binnen een jaar 2.000 à 5.000 woningen te controleren, zodat de volgende fase van het project van start kan gaan.*

<sup>1169</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *We mikken op 3.500 woningen in een jaar tijd.*

<sup>1169</sup> **De heer Pepijn Kennis (Agora)** (in het Frans).- *Dat lijkt me ambitieus. Bovendien moeten we ons nog buigen over leegstaande kantoren en handelszaken.*

subside annuel, une subvention de 10.900 euros afin de renforcer ses missions d'insertion par le logement.

L'asbl Communa a également reçu deux subventions : une de 6.000 euros, en 2020, et une de 40.725 euros, en 2021, dans le cadre son projet d'habitat groupé pour femmes dans une occupation temporaire à Forest.

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- La réponse de la secrétaire d'État résume bien les différents leviers utilisés.

Certaines agences immobilières sociales, débordées, refusent de prendre des appartements en gestion quand les travaux à réaliser sont trop importants. Un meilleur soutien permettrait dès lors de débloquer une série de logements inoccupés. L'argent sera bien sûr récupéré, car il n'est pas question de faire des cadeaux aux propriétaires.

En 2021, les logements inoccupés ont donné lieu à 163 recours et 77 amendes annulées. Les gens n'ont pas envie de payer des amendes, qui plus est quand elles ne se justifient pas, mais il s'agit d'une proportion importante des dossiers. Quelles sont précisément les raisons de ces annulations ?

Pour mener à bien votre politique, plusieurs procédures de recrutement sont en cours. J'espère qu'elles aboutiront rapidement.

Je reviendrai sur les occupations temporaires.

**Mme Victoria Austraet (indépendante)**.- J'espère que nous pourrons prochainement débattre des stratégies bruxelloises sur le logement, en ce compris les bureaux inoccupés.

**M. Pepijn Kennis (Agora)**.- Je partage l'idée que les agences immobilières sociales sont un moyen efficace de débloquer des logements. J'ai d'ailleurs posé une question sur les agences immobilières sociales et les rénovations lourdes, et nous en avons débattu en commission.

L'étude indique à la page 10 qu'une série de bases de données demandées n'ont pas été fournies. Nous en discuterons avec les chercheurs.

S'agissant du suivi, la question est de savoir si vous aurez atteint, dans un an, l'objectif de 2.000 à 5.000 logements contrôlés pour passer à la prochaine étape du projet.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Comme répondu à l'une de vos questions lors de la présentation du projet en décembre, nous visons la visite de 3.500 biens au cours d'une année.

**M. Pepijn Kennis (Agora)**.- Cela me semble ambitieux. Nous évaluerons l'efficacité de ce suivi.

1175 **Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)** (*in het Frans*).- *Tijdens de bespreking van de ordonnantie inzake het openbaarbeheersrecht en de uiteenzetting over het onderzoek zullen we een diepgaand debat kunnen voeren.*

1177 **De heer Arnaud Verstraete (Groen)**.- *Het is goed dat u ambitieus blijft. Daarnaast kijk ik uit naar de hoorzitting met de auteurs van de studie.*

Als ik de heer Ahidar vol vuur hoor spreken over leegstaande kantoren, ben ik er gerust in dat one.brussels-Vooruit een sterke partner afvaardigt. Ook Groen wil alles in het werk stellen om schot in de zaak te brengen. De hervorming van het openbaarbeheersrecht kan niet snel genoeg gaan.

1179 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- *U zegt keer op keer dat we het probleem zo snel mogelijk moeten aanpakken. De voorbije dertig jaar was nochtans bijna altijd dezelfde meerderheid aan zet. Ik begin me dan ook vragen te stellen bij de politieke intenties van bepaalde partijen.*

U wilt na de hervorming opnieuw de gemeenten inschakelen voor een belangrijk aspect, namelijk de follow-up van de dossiers. Op die manier zullen we opnieuw met dezelfde problemen worden geconfronteerd. Een van de grootste problemen inzake huisvesting is de enorme complexiteit van het systeem. Het institutionele kluwen blokkeert elke vooruitgang. Ondanks uw goede intenties vrees ik dat de hervorming weinig vooruitgang zal opleveren als u op de gemeenten blijft rekenen om uw beleid uit te voeren.

1181 **De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)**.- *Ik ben optimistischer dan de heer Vanden Borre, maar het is waar: er is de afgelopen jaren amper resultaat geboekt.*

Ik heb vertrouwen in de ambitie van de staatssecretaris. U hebt gelijk: meten is weten. Binnen tweeënhalf jaar kunnen we zien hoever we staan en wat de indienstnemingen hebben opgeleverd. U kunt op onze steun rekenen, mevrouw de staatssecretaris.

1183 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris**.- *Vroeger kregen de gemeenten via een projectoproep 25.000 euro om leegstaande woningen op te sporen. Ondanks de verplichtingen die de Brusselse Huisvestingscode de gemeenten oplegt om een inventaris van leegstaande woningen op hun grondgebied te bezorgen aan het gewest, kwamen slechts zes van de negentien gemeenten die verplichting de voorbije drie jaar na.*

Daarom heb ik besloten om te stoppen met dat systeem van nattevingerwerk en om een wetenschappelijke, gecentraliseerde en systematische methode in te voeren om leegstaande woningen op te sporen. Zoals ik al uitgebreid uitlegde, hebben we een studie besteld om een methode te ontwikkelen om leegstaande

Par ailleurs, comme le disait Mme Austraet, il reste à traiter la question des bureaux et espaces commerciaux inoccupés.

**Mme Nadia El Yousfi (PS)**.- *Nous aurons l'occasion de débattre de ce sujet de manière approfondie, notamment au moment de la discussion de l'ordonnance sur le droit de gestion publique et lors de la présentation de l'étude.*

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** (*en néerlandais*).- *En entendant M. Ahidar aborder avec ferveur la question des bureaux inoccupés, je fais pleinement confiance en son parti, qui sera un partenaire solide dans ce débat. Groen compte mettre tout en œuvre pour faire avancer la réforme du droit de gestion publique.*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (*en néerlandais*).- *Vous répétez vouloir régler le problème au plus vite, mais la majorité en place n'a presque pas changé en 30 ans.*

*Malgré vos bonnes intentions, votre volonté de faire appel aux communes dans le suivi des dossiers entraînera toujours les mêmes problèmes. La complexité institutionnelle entrave toute avancée en matière de logement.*

**M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)** (*en néerlandais*).- *Il est vrai que peu d'avancées ont été enregistrées ces dernières années.*

*J'ai néanmoins confiance en l'ambition de la secrétaire d'État, qui peut compter sur notre soutien. D'ici deux ans et demi, nous verrons où nous en sommes.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (*en néerlandais*).- *Ces trois dernières années, seules six des dix-neuf communes ont respecté l'obligation fixée par le Code bruxellois du logement de dresser un registre des logements inoccupés.*

*J'ai donc décidé d'en finir avec ces approximations pour mettre en œuvre une méthode scientifique, centralisée et systématique. À cette fin, nous avons commandé une étude qui permettra de réaliser le premier registre des logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale.*

*Sur la base de celui-ci, des collaborateurs de Bruxelles Logement engagés à cette fin vérifieront si les habitations en*

woningen op te sporen. Het is de eerste keer dat er in het Brussels Gewest een kadaster van leegstaande woningen komt.

In een tweede fase zal Brussel Huisvesting op basis daarvan onderzoeken of een woning daadwerkelijk leegstaat. Ik zal daarvoor personeel in dienst nemen. Ik wijs erop dat de opdracht van de onderzoekers nog wordt voortgezet. De onderzoeken die Brussel Huisvesting in 2022 en 2023 zal uitvoeren, zullen het mogelijk maken om het ontwikkelde instrument te verfijnen.

In een derde fase, wanneer de leegstand is bevestigd, krijgt de eigenaar een waarschuwing. Hij heeft dan drie maanden tijd om de leegstand te rechtvaardigen. Vervolgens wordt er contact opgenomen met de gemeente. Die moet met de eigenaar nagaan welke oplossing voor de leegstaande woning kan worden gevonden. De gemeenten sporen dus niet langer leegstaande woningen op. Dat doet mijn administratie.

- *De incidenten zijn gesloten.*

#### VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW ZOÉ GENOT

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

betreffende "de uitbetalingen van de nieuwe huurtoelage".

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *De regering wil het budget voor huurtoelagen fors optrekken om meer gezinnen een toelage te geven en het bedrag van de toelagen te verhogen.*

*In oktober verklaarde u dat slechts 400 gezinnen die op een wachtlijst voor een sociale woning staan, een huurtoelage krijgen. Dat is vooral te wijten aan de complexe procedure en de vele voorwaarden om de toelage te kunnen genieten. Daarom hebt u de ordonnantie grondig herzien en een semiautomatische toekenning mogelijk gemaakt.*

*De hervormde huurtoelage is op 1 oktober in werking getreden. Op 14 oktober is een brief verstuurd naar de mogelijke begunstigden. Tot op heden heeft Brussel Huisvesting 2.000 aanvragen ontvangen. De eerste uitbetalingen zouden in januari en februari 2022 moeten volgen.*

*question sont effectivement inoccupées. L'outil sera affiné en 2022 et en 2023.*

*Une fois l'inoccupation confirmée, les propriétaires recevront un avertissement et disposeront de trois mois pour la justifier. Mon administration traquera les logements inoccupés, tandis que les communes chercheront, en concertation avec les propriétaires, des solutions pour ces logements.*

- *Les incidents sont clos.*

#### DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME ZOÉ GENOT

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

concernant "la mise en œuvre des paiements de la nouvelle allocation loyer".

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Le gouvernement a décidé de proposer une augmentation substantielle du budget des allocations loyer pour toucher un public plus large avec des allocations majorées.

Vous expliquiez en octobre que seulement 400 ménages en attente d'un logement social bénéficiaient d'une allocation loyer. Le faible nombre de bénéficiaires était principalement dû à la complexité de la procédure et aux nombreuses conditions d'octroi. Ainsi, vous aviez décidé de réviser en profondeur l'ordonnance, de simplifier la procédure et d'assouplir les critères. L'objectif était d'instaurer une attribution proactive et semi-automatique de l'allocation loyer, qui pourrait ainsi bénéficier à 12.500 ménages, pour un budget global de 38 millions d'euros.

La base légale de l'allocation loyer réformée est entrée en vigueur le 1er octobre 2021. Un courrier a été envoyé aux potentiels bénéficiaires le 14 octobre 2021. À ce jour, plus de 2.000 demandes d'allocation loyer sont parvenues à Bruxelles Logement.

Les destinataires du courrier pourront, si nécessaire, se faire aider par leur CPAS, le service communal du logement ou encore une association d'insertion par le logement. Une fois le formulaire complété et renvoyé à Bruxelles Logement, l'administration pourra procéder au croisement de l'ensemble des données. Elle vérifiera si le demandeur remplit les conditions d'octroi et calculera, le cas échéant, le montant de l'allocation qui lui sera

<sup>1191</sup> *Tijdens de begrotingsbesprekingen wezen we op de nood aan meer personeel bij de diensten die de dossiers behandelen. Is daar werk van gemaakt?*

*Hoe is de eerste fase in de semiautomatische toekenning verlopen? Hoeveel mensen komen in aanmerking voor een huurtoelage? Hoeveel aanvragen zijn er ingediend?*

*Ontvingen alle begunstigden van de vroegere huurtoelage de betekening dat hun toelage wordt stopgezet? Wanneer wordt de uitbetaling van de oude toelagen stopgezet?*

*Bij de inwerkingtreding van de vorige huurtoelage verliep de uitbetaling zeer moeilijk. Toenmalig parlements lid Maron klaagde in 2015 de grote vertraging aan in het werk van de administratie, omdat de openbare aanbesteding voor de aankoop van nieuwe software niet goed was georganiseerd.*

*Is de software voor de nieuwe berekening van de huurtoelagen geüpdatet? Zijn er lessen getrokken uit de problemen die zich in het verleden hebben voorgedaan?*

due en fonction de sa situation familiale (statut monoparental ou plusieurs enfants à charge). L'objectif est que les premiers paiements soient effectués en janvier et février 2022.

Lors de la discussion budgétaire, nous vous avons alertée sur le nécessaire renforcement des équipes traitant les allocations loyer afin qu'elles puissent mener un travail efficace au regard du nombre de demandes. Un tel renforcement peut être temporaire ou de plus long terme. Les équipes affectées aux visites ont-elles pu renforcer les équipes d'enregistrement ? Quelles équipes sont-elles déployées et comment le travail est-il organisé ?

Comment la première phase semi-automatique s'est-elle déroulée ? Combien de personnes ont été recensées comme public potentiel et quelles étapes ont ensuite été fixées pour confirmer leur recevabilité ? Combien de demandes d'allocation complètes permettant un paiement dès janvier ont-elles été introduites ?

Quant à la période transitoire pour les bénéficiaires de l'ancienne allocation loyer, il semble que certains aient reçu une signification d'arrêt de leur dossier cet automne. Est-ce bien le cas ? Des significations d'arrêt ont-elles été envoyées à tous les anciens bénéficiaires ? À partir de quelle date les anciennes allocations n'ont-elles plus été payées ?

La mise en œuvre des précédentes allocations loyer avait généré de grosses difficultés en 2015. En commission du logement du 11 juin 2015, votre homologue M. Maron, alors député, manifestait son énervement face aux allocations loyer non payées "en attente d'un logement social". À l'époque, il dénonçait les dysfonctionnements administratifs qui avaient engendré d'importants retards, notamment parce que les marchés visant l'achat de nouveaux logiciels informatiques n'avaient pas été bien menés. J'espère que des leçons en ont été tirées. M. Maron s'étonnait que l'administration ait accepté les délais de livraison. En effet, les logiciels n'avaient pas été livrés en octobre 2014 comme prévu, leur livraison ayant d'abord été reportée à janvier 2015, puis à mai 2015.

Je souhaiterais donc faire le point sur l'actualisation des programmes informatiques pour le nouveau calcul de paiement. Pouvez-vous nous expliquer les phases de traitement des dossiers pour le paiement des nouvelles allocations ? Quelles étapes ont déjà été finalisées et pour combien de dossiers ?

Des leçons ont-elles été tirées des difficultés rencontrées dans le passé ?

<sup>1193</sup> *Is het programma Doctentum klaar voor de verwerking van de nieuwe huurtoelagen? Wanneer worden de eerste uitbetalingen verricht? Hebben de vroegere begunstigden hun nieuwe toelage ontvangen?*

Le programme Doctentum est-il prêt à traiter les allocations dans le nouveau système ? Dans l'affirmative, quand les premiers paiements ont-ils été effectués ?

Les anciens bénéficiaires ont-ils bien reçu leur nouvelle allocation ? Dans la négative, quelles sont les difficultés rencontrées et quand les premiers paiements pourront-ils avoir lieu ?

<sup>1195</sup> **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Het beheer van de huurtoelage is al jarenlang een fiasco.*

*De wettelijke basis voor de hervormde huurtoelage is op 1 oktober in werking getreden. Volgens de pers ontvangen de 400 gezinnen die de vroegere huurtoelage kregen, die vandaag niet langer. De eerste uitbetalingen zouden begin 2022 plaatsvinden, maar uiteindelijk zal dat pas in april 2022 het geval zijn. Die gezinnen zullen dus zes maanden lang geen huurtoelage ontvangen. Wat wilt u daaraan doen? Waarom duurt het van oktober 2021 tot april 2022 om de nieuwe regeling te implementeren?*

*12.500 gezinnen zouden volgens u een huurtoelage kunnen krijgen. Hoe zit het evenwel met de 50.000 gezinnen die op een wachtlijst staan voor een sociale woning?*

<sup>1197</sup> *De huurtoelage is op zich een goede maatregel, maar zonder regulering van de huurprijzen op de privémarkt zullen de prijzen blijven stijgen.*

*Kunt u meer uitleg geven over de 400 gezinnen die hun huurtoelage vandaag niet langer ontvangen?*

<sup>1199</sup> **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *In 2018 liet minister Fremault een nieuwe huurtoelage goedkeuren, maar die is bij gebrek aan uitvoeringsbesluit nooit geïmplementeerd.*

*Het besluit dat in oktober 2021 is goedgekeurd, is volgens u een groot succes, omdat 12.500 gezinnen nagenoeg automatisch een huurtoelage kunnen krijgen en er sindsdien meer dan 10.000 aanvragen in behandeling zijn.*

*Dat is inderdaad goed nieuws, maar volgens Bruzz wordt die huurtoelage niet uitbetaald. In december hebt u me nochtans*

Comment se déroule l'encodage des dossiers ? Le logiciel permet-il cet encodage ? Tout fonctionne-t-il comme prévu ?

**Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- Il nous semble important de faire toute la lumière sur le fiasco de l'allocation loyer qui dure depuis des années. Je ne reviendrai pas sur la saga des multiples changements, adaptations et réformes qui ont pour conséquence que seuls 200 à 400 ménages ont bénéficié concrètement de ces aides.

La base légale de l'allocation loyer réformée est entrée en vigueur le 1er octobre 2021. Or la presse nous apprend que 400 familles qui percevaient l'ancienne allocation loyer ne la reçoivent plus. La situation semble donc bloquée entre l'ancienne mouture de l'allocation loyer et la nouvelle.

Vous aviez annoncé que les premiers paiements seraient effectués en ce début d'année 2022. En réalité, la mise en œuvre du processus commencera seulement en avril 2022. Par conséquent, ces familles ne recevront aucune aide financière, pendant six mois, pour payer leur loyer. Confirmez-vous cette information ? Dans l'affirmative, que comptez-vous faire pour qu'elles en bénéficient à nouveau ? Pourquoi la nouvelle mouture votée en octobre 2021 ne sera-t-elle mise en œuvre qu'en avril 2022 ?

Vous évoquez une aide pour 12.500 ménages, mais qu'en est-il des 50.000 inscrits sur la liste d'attente d'un logement social ? Je rappelle qu'un ménage bruxellois sur deux remplit les conditions pour y avoir accès. En outre, l'inflation, au mois de janvier, s'élèverait à 7,5 %, ce qui diminue encore la capacité qu'ont les ménages de payer leur loyer.

Une fois encore, si l'allocation loyer est une bonne mesure pour les ménages qui peuvent en bénéficier, nous craignons que sans encadrement des loyers sur le marché privé, elle ne soit pas à même de ralentir leur hausse, voire qu'elle ne contribue à aggraver la situation.

Cela fait plusieurs années que les locataires attendent une telle allocation. Toutefois, il est urgent de prendre des mesures structurelles et contraignantes afin de faire baisser les loyers sur le marché privé. L'un ne peut aller sans l'autre.

Nous voudrions des précisions sur les 400 familles qui bénéficiaient de l'allocation loyer et qui ne la perçoivent plus.

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Mme Genot a évoqué l'interpellation de M. Maron au gouvernement le 16 juin 2015, mais mon ex-collègue M. Colson avait fait de même. Ce dernier avait soulevé des questions très précises quant à ces dysfonctionnements, demandant s'ils devaient être imputés à l'administration ou au logiciel.

Ensuite, la réforme de 2018 a eu lieu : Mme Fremault a fait voter une allocation loyer, une nouvelle mouture, mais elle n'a pas été mise en œuvre puisqu'il n'y a pas eu d'arrêté d'exécution. À la suite de mes fréquentes questions, vous m'aviez répondu qu'elle

*gerustgesteld door te stellen dat de toelage retroactief zou zijn vanaf de indiening van de aanvraag.*

ne serait jamais mise en œuvre, car elle était trop complexe, demandait trop de démarches et présentait un risque élevé de non-recours au droit. Vous liez ce que vous avez fait avec grand succès - plus de 10.000 demandes sont en cours -, et avez travaillé sur un texte par arrêté, publié en octobre, opérationnel aujourd'hui. Ce texte permet à 12.500 ménages d'obtenir une allocation loyer avec un recours semi-automatique, dont nous nous réjouissons.

Cependant, j'ai lu un article plutôt alarmant dans Bruzz, puisqu'on y apprend que cette allocation loyer n'est pas perçue. Lorsque je vous ai interrogée à ce sujet en décembre, vous m'aviez pourtant rassurée en affirmant qu'elle serait rétroactive à partir de l'introduction de la demande.

<sup>1201</sup> *Het verontrust me dat van de zeldzame personen die al een huurtoelage kregen, er 400 geen toelage meer ontvangen, omdat het systeem werd gewijzigd.*

En revanche, ce qui m'inquiète, c'est que parmi les rares personnes qui percevaient déjà une allocation loyer, 400 n'en perçoivent plus à la suite du changement de système. Je comprends tout à fait que l'octroi est semi-automatique et que cela implique un nouvel enregistrement, mais cette perte a une incidence considérable sur ces 400 ménages. Il y a une différence entre perdre une allocation, dont on bénéficiait, et l'espérer.

*Ligt het probleem bij de administratie? Wanneer zal de nieuwe huurtoelage worden uitbetaald?*

Quels sont les problèmes ? Je répète ce que disait M. Colson en 2015. Y a-t-il un problème au sein de l'administration, puisque cela ne fonctionne toujours pas malgré le changement de système ?

Je me joins aux interrogations de Mme Genot : quand cette allocation pourra-t-elle être perçue ? DéFI n'a eu cesse de plaider pour son instauration. Elle peut toucher 12.500 ménages, qui en ont terriblement besoin.

<sup>1203</sup> **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).*- *De MR-fractie is enthousiast over de invoering van de huurtoelage. We blijven ons echter zorgen maken over de implementatie van de maatregel.*

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Le groupe MR exprime son enthousiasme pour l'adoption de l'allocation loyer, une mesure longtemps attendue qui sera l'une des grandes réalisations de votre gouvernement et de vous-même en tant que secrétaire d'État.

*Volgens Bruzz is de uitbetaling van de vroegere algemene huurtoelage aan 400 gezinnen stopgezet. Er bestond voordien echter nog een andere huurtoelage, voor bewoners van publieke woningen die niet worden beheerd door een openbare vastgoedmaatschappij. Wat zal er met die huurtoelage gebeuren?*

Comme mes collègues l'ont exprimé, quelques inquiétudes demeurent néanmoins au niveau de l'exécution ou de la praticabilité du dispositif tel qu'il est prévu aujourd'hui.

*Ik heb met mensen gesproken die in het nieuwe systeem van automatische toekenning zijn vergeten. Wat kunnen we voor hen doen? Tot wie kunnen ze zich richten?*

Certains ont relayé l'information parue dans Bruzz à propos des 400 ménages qui percevaient l'ancienne allocation loyer généralisée lors de la précédente législature et qui en sont aujourd'hui privés. Les bénéficiaires d'autres allocations loyers requièrent également notre attention. Il convient de rappeler qu'une allocation loyer existait préalablement au vote de l'allocation de loyer généralisée lors de la précédente législature. Elle était destinée aux occupants de logements publics non gérés par des sociétés immobilières de service public, mais par la Régie foncière de la Ville de Bruxelles, le CPAS et d'autres acteurs. Qu'advient-il de ces locataires ?

Tous les députés de la majorité et de l'opposition réclament depuis plus de vingt ans cette allocation loyer et sont demandeurs

<sup>1205</sup> *Misschien moeten ze meer informatie krijgen over de administratieve stappen of kunnen ze door een OCMW of een andere plaatselijke instantie worden begeleid?*

*Dat er al 12.500 gezinnen die op de wachtlijst voor een sociale woning staan, geholpen kunnen worden, is een stap in de goede richting, maar wat zult u doen voor de overige 10.000 gezinnen?*

*Tot slot wil ik erop wijzen dat verscheidene van uw voorgangers er niet in zijn geslaagd om de maatregel in te voeren en dat dat niet alleen aan het softwareprogramma lag.*

<sup>1207</sup> **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Net als mevrouw Maison verwijst ik naar het recente artikel in Bruzz dat een 'mooi' overzicht geeft van de lijdensweg die het dossier heeft afgelegd. Vandaag blijkt dat de aankondiging van meer dan zeven jaar geleden dode letter is gebleven. Als kers op de taart zetten we nu een stap achteruit en wordt voor vierhonderd dossiers de uitkering geweigerd.

In Vlaanderen bestaat de huurtoelage sinds 2007. De huidige Vlaamse regering heeft die uitgebreid en verhoogd. Velen maken er gebruik van, maar in het Brussels Gewest blijft het afwachten.

Ook de vereenvoudigde procedure kwam ter sprake in Bruzz, maar zo eenvoudig is die procedure blijkbaar niet. Uw administratie zou over alle informatie moeten beschikken om de dossiers goed te keuren, maar uit het artikel blijkt dat mensen die in aanmerking komen, een brief moeten ondertekenen die ze met een aantal documenten moeten terugsturen. De vraag over de automatische toekenning is dus terecht.

Neem uw verantwoordelijkheid, mevrouw Ben Hamou. Er werd veel aangekondigd, maar de realisaties blijven uit.

<sup>1211</sup> **De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Ik dank mevrouw Genot om dit dringende probleem onder de aandacht te brengen. Bruzz maakte een uitstekend historisch overzicht van de huurtoelage

d'un état des lieux régulier, au fur et à mesure de la mise en place de cette mesure.

J'ai rencontré quelques personnes qui semblent avoir été oubliées par le dispositif de déclenchement de l'allocation loyer automatique évoqué par mes collègues. Que pourrait-il être envisagé pour celles-ci ? Où doivent-elles s'adresser pour rectifier cette situation ?

Peut-être est-on passé à côté de ces personnes et qu'on ne leur a pas notifié qu'elles sont dans les conditions pour obtenir cette allocation loyer et que, pour ce faire, elles doivent remplir des formulaires. Certains collègues ont évoqué la possibilité de se faire accompagner par le CPAS, la commune ou des associations d'insertion par le logement.

Mme Maison a cité le nombre de 10.000 personnes concernées. Moi-même, j'ai entendu le chiffre de 5.000. Qu'en est-il ? Pour ma part, je crains qu'il y ait davantage de personnes en droit de solliciter une allocation loyer, mais qui ne la perçoivent pas. Contrairement à ce qu'a dit Mme De Smedt, je trouve que c'est déjà une bonne chose d'aider 12.500 ménages. C'est toujours mieux que rien. Toutefois, comment faire pour gérer les 10.000 autres personnes qui seraient en droit de la recevoir ? Qui aura la préséance ?

Ne soyez pas étonnée de ces compléments d'information à propos de l'allocation loyer, car nombreux sont vos prédécesseurs à avoir échoué à la mettre en place. Les problèmes de logiciel n'étaient pas les seuls en cause. Il y avait parfois une volonté de certains de bloquer le processus.

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *L'annonce faite il y a plus de sept ans est restée lettre morte. En outre, l'allocation a été refusée dans 400 dossiers.*

*En Flandre, l'allocation loyer existe depuis 2007 et a été élargie et augmentée par le gouvernement actuel.*

*La procédure "simplifiée" ne l'est pas réellement. En effet, l'allocation n'est pas octroyée automatiquement aux personnes éligibles.*

*Prenez vos responsabilités, Mme Ben Hamou. Les actions concrètes se font attendre.*

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Je remercie Mme Genot d'avoir mis cette urgence en lumière. J'ai été surpris de constater que le budget dédié à l'octroi d'allocations loyer*

in Brussel. Al in 2021 werd een budget goedgekeurd om de huurtoelagen uit te keren. Ik ging ervan uit dat die middelen verdeeld waren en was verrast dat dat niet is gebeurd en dat er zelfs een achteruitgang is: wie recht had op een huurtoelage in het oude systeem, raakte die kwijt.

Wat is er misgelopen? Waar zit het probleem? Hoe wilt u het zo snel mogelijk oplossen?

Wanneer komt er een oplossing voor de vierhonderd mensen die hun huurtoelage kwijt zijn?

Wat is de definitieve datum waarop de huurtoelage wordt ingevoerd en veralgemeend naar twaalfduizend gezinnen? Alle commissieleden staan daar achter en het budget is beschikbaar.

<sup>2105</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Het team dat de huurtoelages beheert krijgt er in februari 2022 vier medewerkers bij. Een vijfde indienstneming werd mogelijk door de vervanging van een medewerker van een ander team. De teams die bezoeken afleggen, beheren de herhuisvestingstoelage, die nog altijd van toepassing is.*

*Momenteel wordt het werk onder het team verdeeld. Versterking zou nuttig zijn, zodra het dossierverwerkingsprogramma er is.*

*Op 21 januari 2022 had de administratie 13.240 dossiers ontvangen, waarvan er 8.095 zijn geregistreerd en waarvoor 7.023 dossiers zijn geopend. Het verschil valt te verklaren door het feit dat sommigen hun aanvraag zowel via e-mail als via de post hebben ingediend.*

*De behandeling van het dossier verloopt als volgt:*

- registratie van de aanvraag in het programma;*
- aanmaak van het dossier;*
- gegevensanalyse om de ontvankelijkheid van de aanvraag na te gaan.*

*De dossiers worden voortaan met Salesforce behandeld.*

*Er werden nog geen betalingen uitgevoerd, omdat de gegevensanalyse nog niet van start is kunnen gaan. De ontwikkeling heeft vertraging door moeilijkheden bij de FOD Financiën.*

*n'a pas été épuisé en 2021 et que les bénéficiaires de l'ancien système n'ont pas reçu leur allocation.*

*Que s'est-il passé ? Comment comptez-vous remédier au problème ?*

*Quand une solution sera-t-elle trouvée pour les 400 personnes qui se sont vu retirer leur allocation loyer ?*

*À quelle date l'allocation loyer sera-t-elle généralisée à 12.000 ménages ?*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Quatre collaborateurs vont entrer en service pour rejoindre la cellule de gestion des allocations de la direction des allocations loyer et des logements inoccupés entre le 1er février et le 1er mars 2022. Par ailleurs, un engagement a pu se faire sur la base du remplacement d'un agent d'une autre cellule. Quant aux équipes affectées aux visites, elles œuvrent dans le cadre de l'allocation de relogement. Cette allocation est toujours en vigueur pour le moment.

Actuellement, l'ensemble de l'équipe de la cellule se répartit le travail, c'est-à-dire l'enregistrement des demandes et la création des dossiers, en plus des autres tâches qui lui sont imparties. Un renfort serait utile dès la réception de l'outil de traitement des dossiers complets.

Au 21 janvier 2022, 13.240 demandes ont été réceptionnées par l'administration, dont 8.095 ont été enregistrées, ce qui a permis de créer 7.023 dossiers. La différence entre ces deux nombres s'explique par le fait que certains citoyens ont introduit une demande auprès de l'administration par courriel et par courrier, ce qui génère donc deux demandes pour un seul et même dossier.

Les phases du traitement d'un dossier peuvent être résumées comme suit :

- l'introduction des demandes dans l'outil de traitement : les demandes introduites par courrier sont dématérialisées, les demandes introduites par courriel sont transférées à l'outil de traitement ;

- la création des dossiers : les documents dématérialisés sont visés par les gestionnaires de dossiers qui créent un nouveau dossier ou complètent un dossier déjà existant ;

- l'analyse des données provenant des sources authentiques afin de se prononcer sur la recevabilité de la demande pour notifier une décision au demandeur.

Les dossiers ne seront plus traités avec Documentum mais avec la plateforme Salesforce. Cet outil modulaire permet déjà d'enregistrer les demandes qui parviennent à l'administration.

<sup>2107</sup> *Federaal minister van Financiën Van Peteghem heeft ons vandaag laten weten dat de problemen in de loop van de volgende dagen worden opgelost. Zodra we de gegevens kunnen raadplegen, kunnen we ze eindelijk vergelijken en betalingen uitvoeren.*

*Alle kandidaat-huurders die op 1 oktober 2021 op de wachtlijst voor een sociale woning stonden en een huurtoelage kregen, zijn op de hoogte van de afsluiting van hun dossier. De laatste betalingen zijn in december 2021 uitgevoerd. Er werd een nieuw dossier geopend.*

*Onder die 400 gezinnen zijn er gezinnen die nog steeds een huurtoelage krijgen, omdat ze in een vijfjarensysteem zitten. De andere zijn automatisch in het nieuwe systeem ondergebracht. Iedereen die een aanvraag heeft ingediend, heeft een brief gekregen met uitleg over de vertraging.*

<sup>2109</sup> **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *De 400 gezinnen die onder het oude systeem vielen, kregen in oktober te horen dat hun dossier zou worden afgesloten, maar ze zouden wel nog betaald zijn in november en december. In januari werden ze niet betaald door moeilijkheden met de toegang tot de gegevensbronnen. Is dat het enige probleem?*

*Op welke datum worden de nieuwe betalingen uitgevoerd?*

<sup>2109</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Daarvoor moeten we de gegevens kruisen. We wachten nog op de toestemming van de federale regering.*

<sup>2109</sup> **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Waarom werd de toelage geschrappt zonder dat er zekerheid was dat de nieuwe toelage kon worden betaald?*

Pour le moment, aucun paiement n'a encore eu lieu. En effet, la consultation des sources authentiques pour vérifier si le demandeur répond à toutes les conditions n'a pas encore débuté. Le développement est retardé en raison de certaines difficultés rencontrées au niveau du SPF Finances et relatives à l'accès aux sources authentiques. Une réunion intercabineaux s'est tenue avec les cabinets fédéraux du ministre des finances et du ministre de la simplification administrative à ce sujet.

Nous avons eu un contact aujourd'hui avec le ministre fédéral des finances Van Peteghem, qui nous assure que la situation sera débloquée dans les prochains jours. Je peux aussi compter sur le secrétaire d'État Michel, qui suit le dossier de très près. Dès que nous aurons obtenu l'accès aux sources authentiques, nous pourrons enfin croiser les données et procéder aux paiements.

Toutes les personnes qui bénéficiaient de l'allocation loyer en tant que candidats-locataires inscrits sur les listes d'attente de logement social au 1er octobre 2021 ont été informées de la clôture de leur dossier. Les derniers paiements ont eu lieu en décembre 2021. Un nouveau dossier d'allocation loyer a été créé par l'administration pour chacun de ces anciens bénéficiaires. Tous ont reçu un accusé de réception confirmant que leur dossier est considéré comme introduit au 1er octobre 2021.

Concernant ces 400 familles, certains ménages bénéficient toujours de l'allocation loyer parce qu'ils sont dans un système de cinq ans. Les autres ont automatiquement été transférés dans le nouveau système. Aucune démarche de leur part n'est nécessaire.

Par ailleurs, toutes les personnes ayant introduit une demande ont reçu un courrier de notre part, expliquant le retard lié au croisement des données. Nous ne les avons pas laissées sans réponse. Les autres familles basculeront donc dans le nouveau système. Comme exprimé, nous attendons un accord dans les prochains jours et restons en contact avec le gouvernement fédéral afin que la situation se débloque au plus vite.

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Je ne comprends pas bien la situation des 400 familles qui bénéficiaient de l'ancien système. Il leur a été signifié en octobre que leur dossier était clôturé, pourtant j'entends parler de paiement jusqu'en décembre. Toutes ces familles ont-elles été payées en novembre et en décembre ?

Elles ne seront pas payées en janvier. Vous évoquez des difficultés d'accès aux sources. Est-ce la seule difficulté ?

Je vous ai également demandé à quelle date seront effectués les nouveaux paiements. Je n'ai pas reçu de réponse claire à ce sujet.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Nous attendons l'accord du gouvernement fédéral pour croiser les données et procéder enfin aux premiers paiements.

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Je ne comprends pas pourquoi les allocations précédentes ont été coupées, sans que l'on ait la

2109 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Wij doen al het mogelijke om de betalingen zo snel mogelijk uit te voeren.*

2117 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).**- *Mensen rekenden daarop. De toelatingsvoorwaarden voor de oude regeling waren erg streng. Het gaat dus waarschijnlijk over gezinnen die de toelage echt niet kunnen missen. Sinds wanneer krijgen zij geen toelage meer en vanaf wanneer zullen zij die weer krijgen?*

*U had het over de moeilijke toegang tot authentieke bronnen. Het is goed dat u gekozen hebt voor een halfautomatische oplossing, al zijn er akkoorden nodig om daarmee toegang te krijgen tot de gegevens. Het verontrust mij wel dat ik geen antwoord krijg op mijn vragen over de software. Is die nu in orde?*

2117 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ja. We werkten daarvoor samen met minister Clerfayt.*

2117 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).**- *In 2015 liep het Gewestelijke Huisvestingsplan flink vertraging op door softwareproblemen. Blijkbaar zijn daar geen lessen uit getrokken.*

2123 *Zullen de betalingen wel degelijk gebeuren, zodra de toegang tot de authentieke bronnen geregeld is?*

2125 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).**- *Ik begrijp niet dat het oude systeem geschrapt werd voor het zeker was dat het nieuwe systeem correct kon functioneren. Waarom werden er niet vroeger contacten gelegd met de FOD Financiën?*

*De koopkracht van de burgers blijft afnemen. U zegt dat de 400 gezinnen op de hoogte gebracht werden en dat de maatregelen*

certitude de pouvoir payer les prochaines. Cela concerne 400 ménages !

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Parmi ces 400 ménages, certains bénéficient encore d'une allocation de cinq ans. Le chiffre doit donc être revu à la baisse et, par effet rétroactif, ces familles bénéficieront aussi de l'allocation.

Je vous assure que nous mettons tout en œuvre pour effectuer les paiements au plus vite. Cette situation me met également en colère et je tiens à la régler dans les plus brefs délais. Nous contactons en permanence, depuis plusieurs semaines, le pouvoir fédéral afin d'obtenir ces accords indispensables.

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Des personnes comptaient dessus, c'est là toute la difficulté. Comme il était très compliqué d'accéder à l'ancien système, plutôt réservé à des parcours de vie très difficiles (vie en rue, logement insalubre, etc.), il est à craindre qu'après plusieurs mois sans allocations, des familles déjà fragilisées voient leur budget encore plus déséquilibré. J'aimerais savoir clairement depuis quand ces personnes n'ont plus reçu leurs allocations et quand elles pourront en bénéficier.

Concernant le nouveau système, vous parlez de la difficulté d'avoir accès aux sources authentiques. On sait que c'est un système plus compliqué. Il aurait été certes plus confortable d'attendre les demandes en restant derrière nos bureaux. Vous avez décidé, au contraire, d'opter pour un système semi-automatique qui nécessite des accords pour accéder à diverses informations. C'est, à mes yeux, la bonne solution.

Cependant, je m'inquiète de l'absence de réponse claire à propos des logiciels. Tous les logiciels sont-ils désormais au point, de sorte que vous pourrez effectuer les paiements dès que vous aurez accès aux documents authentiques ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Oui. Nous avons travaillé en étroite collaboration avec le ministre Clerfayt.

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Des difficultés informatiques se sont déjà présentées par le passé et les leçons n'en ont pas été tirées. Sans vous lire tout l'échange de 2015, je vous rappelle que les marchés ont été passés trop tard, que les adaptations ont été apportées également trop tard, etc. Le plan régional du logement a ainsi accusé de gros retards à cause d'une erreur d'anticipation du gestionnaire du logiciel.

Je suis assez inquiète. Des leçons ont-elles été tirées de ce qui s'est passé en 2015 ? Les paiements arriveront-ils bien sur les comptes dès que vous aurez eu accès aux sources authentiques ?

**Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Le fait de stopper un système sans être certain que le suivant va pouvoir être mis en place correctement suscite de ma part inquiétude et incompréhension. Je comprends que les contacts avec le SPF Finances et les autres organismes demandent beaucoup d'énergie, mais pourquoi ne pas avoir anticipé ?

*een retroactief effect hebben, maar wat hebben ze daaraan? Zonder nieuwe toelage komen ze niet rond.*

2127 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ik weet dat ook u zich zorgen maakt over de gezinnen die geen huurtoelage meer ontvangen.*

*Ik heb echter de indruk dat er een structureel probleem is met de software, zelfs al is die aangepast, of met iemand in een of andere dienst. Om softwareproblemen op te lossen moet u in de eerste plaats een beroep doen op de directie Informatica van Brussel Huisvesting en op het Centrum voor Informatica voor het Brussels Gewest.*

2129 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Ik ben ervan overtuigd dat u zich inspant om de huurtoelage te doen slagen. Elk nieuw systeem heeft echter last van kinderziekten. Daarom pleit ik voor een loket waar benadeelden terecht kunnen.*

2131 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- *Het is weer zover. Opnieuw is niemand in Brussel bevoegd. Opnieuw is het de schuld van de federale overheid. Federale ministers Michel en Van Peteghem moeten het maar oplossen.*

*Het is onbegrijpelijk dat u dit dossier, toch één van de speerpunten van uw beleid, op zo'n amateuristische manier beheert. Het heeft zeven jaar geduurd om te geraken waar we nu zijn aanbeland.*

*U hebt de schuld al meermaals bij uw voorgangers gelegd. Ook in het parlement zijn er politieke spelletjes gespeeld. De meerderheid diende meerdere resoluties in om andere partijen een loer te draaien, maar ondertussen heeft ze de voorbije twee jaar en een half niet inhoudelijk gewerkt, want na alle*

Nous sommes maintenant dans une situation où les citoyens perdent et vont continuer à perdre du pouvoir d'achat. Vous avez indiqué que ces quelque 400 familles étaient informées. Soit, mais cela leur fait une belle jambe ! Que peut-on faire concrètement dans l'urgence ? Les mesures auront un effet rétroactif, mais dans l'immédiat, ces familles vont tout de même perdre cette rentrée d'argent.

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- *Je n'ai pas envie de vous accabler. Je vois que vous êtes aussi préoccupée que nous pour toutes ces familles qui ne perçoivent pas ou plus l'allocation loyer.*

*Je m'inquiète cependant d'un dysfonctionnement plus structurel. Je prends note de votre réponse mais, à la relecture de l'intervention de M. Colson en 2015, je me demande s'il n'y a pas un dysfonctionnement plus structurel lié à un logiciel, même s'il a été changé, ou à une personne dans un service.*

*En ce qui concerne la collaboration avec M. Clerfayt, il me semble que c'est surtout la direction informatique de Bruxelles Logement qui est en première ligne, plus que le Centre d'informatique pour la Région bruxelloise.*

*Je sais que vous voulez que ce dossier soit rapidement résolu et j'espère qu'il le sera. Enfin, je tiens à dire aux personnes concernées que le bénéfice de cette allocation sera rétroactif, même si cela ne résout pas leurs problèmes actuels.*

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- *Longtemps, certains - même parmi vos colistiers - ont bloqué la mise en place de l'allocation loyer, craignant qu'elle n'entraîne un effet d'aubaine. Mais vous n'êtes pas suspecte en ce qui me concerne : votre détermination est évidente.*

*Je souhaite que vous restiez toujours aussi impliquée ! Mais le dispositif étant nouveau et expérimental il y aura forcément des couacs et des correctifs devront être apportés au fur et à mesure de son implémentation. N'oubliez dès lors pas de prévoir un guichet où puissent s'adresser les personnes oubliées ou victimes de cette automatisation, qui est une première en Région bruxelloise.*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Vous rejetez une nouvelle fois la faute sur le gouvernement fédéral et sur vos prédécesseurs.*

*Votre gestion du dossier - qui est pourtant une de vos priorités - relève de l'amateurisme ! Sur le fond, vous n'avez pas avancé d'un iota au cours des deux ans et demi qui précèdent !*

*Vous ne daignez même pas répondre à la principale question : quand les bénéficiaires toucheront-ils leur prime ? Visiblement, vous l'ignorez !*

communicatie blijkt vandaag dat het systeem niet werkt. Dat is puur amateurisme, mevrouw de staatssecretaris!

De belangrijkste vraag hebt u zelfs niet beantwoord: wanneer zullen de Brusselse begunstigen de premie effectief ontvangen? U weet het blijkbaar zelf niet. Ik heb daar maar één woord voor: amateurisme!

2133 **De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Dat u het probleem ter harte neemt, biedt de slachtoffers van de situatie al een zekere steun, maar net als een aantal collega's vraag ik me af hoe het zover is kunnen komen. Hoe verklaart u dat de toelage voor sommige gezinnen werd stopgezet vooraleer was onderzocht of ze voor de nieuwe toelage in aanmerking kwamen?

Nu blijkt dat het nieuwe systeem niet werkt, vraag ik me af waarom we niet naar het oude systeem kunnen terugkeren. Alle adressen en rekeningnummers zijn toch bekend?

Mevrouw Maison wil dat iedereen de boodschap krijgt dat de toelage met terugwerkende kracht zal worden uitbetaald. Ik had echter begrepen dat de vierhonderd gezinnen die al een toelage krijgen, een rechtzetting krijgen voor de maanden waarin ze niets hebben ontvangen, maar dat dat niet geldt voor de 12.100 nieuwe gezinnen. Kunt u daar meer duidelijkheid over verschaffen?

Het is niet duidelijk wanneer de gezinnen het geld mogen verwachten. Ik weet dat u op de federale regering wacht, maar het zou goed zijn om een concrete datum voorop te stellen.

2135 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Mevrouw Maison, de software is beschikbaar. We wachten alleen nog op toestemming om de gegevens te kruisen.*

2137 *(verder in het Nederlands)*

Mijnheer Vanden Borre, we moeten met de federale overheid samenwerken. Dat is de realiteit. Ik wacht op haar toestemming om toegang te krijgen tot die persoonsgegevens.

2139 *(verder in het Frans)*

*Ik leg dus niet de schuld bij een ander beleidsniveau. Zodra we de toestemming hebben, kunnen we de gegevens kruisen en de betalingen uitvoeren.*

*Mijnheer Verstraete, ik bevestig dat de nieuwe huurtoelage met terugwerkende kracht zal worden uitbetaald.*

2141 *(verder in het Nederlands)*

**M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- *Je me demande également comment nous en sommes arrivés là. Pourquoi certains ménages se sont-ils vu retirer leur allocation avant de savoir s'ils pouvaient bénéficier du nouveau système ?*

*Puisque le nouveau système ne fonctionne pas, pourquoi ne pas retourner à l'ancien ?*

*Les allocations non perçues seront-elles également versées, de manière rétroactive, aux 12.100 nouveaux ménages, et quand ?*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le logiciel est disponible, Mme Maison. Il ne manque que les autorisations pour effectuer les croisements de données. Je ne voudrais pas laisser entendre que les logiciels ne sont pas au point, au contraire. Ils en sont à la dernière phase.

*(poursuivant en néerlandais)*

*M. Vanden Borre, nous attendons le feu vert du gouvernement fédéral pour accéder à ces données personnelles.*

*(poursuivant en français)*

Je ne rejette pas la faute sur les autres niveaux de pouvoir. Dès que nous aurons le feu vert, ce qui devrait être le cas dans les prochains jours, nous pourrions croiser les données et effectuer les paiements.

M. Verstraete, je vous confirme que les personnes qui ont introduit une demande d'allocation loyer et les 400 ménages qui basculent vers la nouvelle allocation loyer seront payés de manière rétroactive.

*(poursuivant en néerlandais)*

Het nieuwe systeem is gebaseerd op andere voorwaarden. De gezinnen hebben een huurtoelage gekregen tot december en nu gaan ze over naar het nieuwe systeem.

*Dans le nouveau système, les conditions d'octroi sont différentes.*

2145 *(verder in het Frans)*

*(poursuivant en français)*

*Door de nieuwe toelatingscriteria zullen meer huurders in aanmerking komen voor de toelage.*

Nous avons créé un nouveau modèle de l'allocation loyer en revoyant notamment les conditions d'octroi. Nous touchons ainsi un plus grand nombre de personnes.

2147 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans)*.- *Er zijn twee computerprogramma's, een voor de registratie en een voor de betalingen. Kunt u bevestigen dat beide operationeel zijn en dat de betalingen van start kunnen gaan, zodra de federale overheid groen licht geeft?*

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Il existe deux logiciels : un logiciel d'enregistrement et un logiciel de paiement. Pouvez-vous me certifier que tout est en ordre, que les deux logiciels sont actualisés et que, dès que le pouvoir fédéral donnera son feu vert, les paiements pourront être effectués ?

*Ik begrijp niet goed waarom de betalingen pas kunnen gebeuren nadat u via die weg de gegevens in handen hebt gekregen, terwijl de gezinnen die zelf al bezorgd hebben.*

Les 400 familles ont remis tous les documents possibles et imaginables, malgré les difficultés d'accès à l'ancien système. Je ne comprends pas pourquoi on a besoin du pouvoir fédéral pour obtenir des données qui ont déjà été transmises par les familles elles-mêmes, sur la base desquelles les paiements pourraient déjà être effectués. Je ne comprends pas ce qui coince.

*Bevestigt u dat de toelage met terugwerkende kracht vanaf 1 januari zal worden uitbetaald aan alle gezinnen die hun documenten op tijd bezorgd hebben?*

Enfin, concernant la rétroactivité des paiements, sommes-nous bien d'accord sur le fait qu'il n'y aura pas de rupture de paiement pour les 400 familles en question et que la rétroactivité entrera en vigueur à partir du 1er janvier pour celles qui ont renvoyé leurs documents à temps ?

2149 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- Heel wat vragen van mezelf en mijn collega's blijven onbeantwoord. De staatssecretaris zegt dat dit binnen een aantal dagen in orde moet zijn, maar er is geen exact tijdschema. We weten ook nog altijd niet hoeveel gezinnen geen huurtoelage krijgen.

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais)*.- *De nombreuses questions restent en suspens. La secrétaire d'État ne donne pas d'échéancier précis et nous ignorons toujours le nombre de ménages privés d'allocation loyer.*

Ik stel voor dat we het onderwerp tijdens een volgende commissievergadering opnieuw bespreken en dat de staatssecretaris dan een toelichting geeft.

2151 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans)*.- *Mevrouw Genot, de software is gebruiksklaar. Zodra de gegevens beschikbaar zijn, kan de toelage worden uitbetaald.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Le logiciel permettant d'effectuer les paiements est au point. Mme Genot, il sera possible de procéder à une première analyse pour procéder au paiement de l'allocation, puisque nous disposons de ces données. Nous allons le faire.

2151 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans)*.- *Gebeurt dat met terugwerkende kracht?*

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Ma dernière question portait sur la rétroactivité.

2151 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans)*.- *Dat heb ik al bevestigd.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Il y aura bien rétroactivité, ainsi que je l'ai confirmé à M. Verstraete.

2151 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans)*.- *Voor de 400 gezinnen loopt de betaling dus door en diegenen die later een aanvraag hebben ingediend, krijgen de toelage vanaf 1 oktober, klopt dat?*

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Pour les 400 ménages, il n'y aura donc pas de rupture de paiement. Quant à ceux qui ont introduit leur demande a posteriori, ils recevront l'allocation loyer au plus tôt le 1er octobre. C'est bien cela ?

(Instemming van mevrouw Ben Hamou, staatssecretaris)

- Het incident is gesloten.

(Assentiment de Mme Ben Hamou, secrétaire d'État)

- L'incident est clos.

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

**QUESTION ORALE DE MME ZOÉ GENOT**

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 beschikbaarstelling van huisvesting voor  
daklozen in het kader van actie 27 van het Noodplan voor  
huisvesting".

concernant "la mobilisation de logements pour les personnes  
sans abri dans le cadre de l'action 27 du PUL".

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- Uit de laatste  
telling van Bruss'help op het terrein bleek dat er in Brussel meer  
dan vijfduizend mensen dakloos of heel slecht gehuisvest zijn.  
Dat aantal stijgt al jaren.

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Bien souvent, les personnes qui  
bénéficient de l'allocation loyer, sont des sans-abri qui ont été  
sortis de la rue grâce à l'investissement de nombreux bénévoles  
et associations.

Brussel doet meer dan zijn deel in vergelijking met de rest van het  
land. Nooit eerder waren er meer initiatieven rond noodvang en  
duurzame re-integratie. Topprioriteit is mensen van straat halen  
en hun een geschikt en betaalbaar onderdak bieden. Actiepunt  
27 van het nieuwe Noodplan voor huisvesting bestaat erin  
dat zowel bij de sociale verhuurkantoren (SVK's) als bij de  
gemeenten en OCMW's gepeild wordt of zij kunnen meehelpen  
om zo'n vierhonderd extra woningen in omloop te brengen  
voor die doelgroep. Daarnaast verstrekt de GGC subsidies voor  
psychosociale begeleiding. Ex-daklozen huisvesten is immers  
een heel intensief proces.

Le dernier dénombrement de Bruss'help, réalisé grâce au  
dynamisme des acteurs de terrain, a enregistré plus de 5.000  
personnes sans abri ou mal logées dans notre capitale. Ce nombre  
n'a cessé d'augmenter ces dernières années et l'on sait que  
Bruxelles remplit plus que sa part en la matière par rapport au  
reste du pays.

Le gouvernement et le ministre Maron ont multiplié les  
dispositifs d'hébergement d'urgence et d'insertion durable.  
Ceux-ci n'ont jamais été aussi nombreux. Bien entendu, la  
priorité est de sortir ces personnes de la rue en leur donnant accès  
à des logements adéquats et abordables. La crise du Covid-19 a  
accentué les inégalités et précarisé un grand nombre de familles,  
dont certaines sont en attente d'un relogement.

Dans les politiques de logement mises en œuvre sous cette  
législature, l'action 27 du plan d'urgence logement propose  
d'augmenter l'offre d'accueil en lançant un appel à manifestation  
d'intérêt auprès des agences immobilières sociales (AIS), d'une  
part, et des communes et CPAS, d'autre part. Quelque 400  
logements devaient être mobilisés et mis à la disposition de  
ce public cible, en complément de subsides de la Cocom pour  
permettre un accompagnement psychosocial. En effet, loger un  
public qui sort de la rue demande beaucoup de travail et les  
partenaires qui s'engagent dans cette voie doivent être soutenus  
activement.

L'appel à manifestation d'intérêt a été adressé aux AIS dans  
le courant du mois de mai 2021. Cet appel expliquait de  
manière concrète comment l'action "logement de personnes  
sans abri" allait s'organiser et que ce projet s'accompagnait  
d'un financement spécifique pour assurer l'accompagnement de  
chaque personne ou famille relogée.

Malheureusement, nous avons appris que seulement deux AIS  
ont répondu par la positive à cet appel, et que seuls 20 logements  
pourraient rentrer dans l'action 27 du plan d'urgence logement.

In mei 2021 werd de oproep tot het indienen van blijken van  
belangstelling verstuurd naar de SVK's. Klopt het dat er maar  
twee SVK's zijn ingegaan op de oproep en dat er slechts twintig  
woningen ingezet kunnen worden voor daklozen?

Welke resultaten heeft de oproep bestemd voor de gemeenten en  
de OCMW's opgeleverd?

Wat onderneemt u om de doelstelling van vierhonderd woningen  
alsnog te bereiken? Welke obstakels staan dat in de weg? Hebt

*u feedback gekregen van SVK's die niet op de oproep hebben gereageerd? Heeft die feedback geleid tot aanpassingen?*

*Welke andere hefboomen wilt u activeren om uw doel te bereiken? Overweegt u een nieuwe oproep aan gemeenten en OCMW's of aan de openbare vastgoedmaatschappijen?*

*Overweegt u de toegang tot huisvesting voor daklozen te vergemakkelijken door een soort puntensysteem waarbij ze voorrang krijgen?*

Pourriez-vous nous communiquer le résultat de l'appel aux communes et CPAS ?

Est-il vrai que seulement deux AIS ont répondu à l'appel à manifestation d'intérêt pour ce projet, et qu'aujourd'hui on ne dénombre que 20 logements mobilisables ?

Quelles suites seront données à l'action 27 pour atteindre l'objectif de 400 logements ou, à tout le moins, avancer dans cette voie ?

Quels obstacles avez-vous relevés pour concrétiser cet objectif ? Avez-vous eu des retours des AIS qui ont refusé de répondre à l'appel à manifestation d'intérêt ? Si c'est le cas, pouvez-vous les détailler, ainsi que les changements apportés à la politique pour arriver au résultat voulu ?

Si le levier des AIS ne semble pas de nature à atteindre l'objectif, quels autres leviers entendez-vous activer ? Un nouvel appel aux communes et CPAS est-il envisagé ? Un nouvel appel aux sociétés immobilières de service public est-il également envisagé sur le modèle positif concrétisé avec Everecity et Le Logement bruxellois ?

La facilitation de l'accès des personnes sans abri aux sociétés immobilières de service public, par le biais de l'octroi de points de priorité, vous semble-t-elle être une piste à exploiter ? Que peut-on faire pour sortir ces 400 personnes de la rue ?

<sup>2169</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *De projectoproep die gericht was tot de gemeenten en de OCMW's, had tot doel het aanbod van huisvestingsmogelijkheden voor daklozen uit te breiden. Alle zes ingediende projecten werden geselecteerd, voor een totaalbedrag van 1.255.276,97 euro. Daardoor kunnen er in 2022 25 woningen worden gebouwd.*

*Op de oproep die in 2021 gericht was tot de sociale verhuurkantoren (SVK), zijn inderdaad slechts twee kantoren ingegaan. Aanvankelijk wilden ze beide tien woningen inzetten, maar tot dusver zijn ze er niet in geslaagd om dat daadwerkelijk uit te voeren binnen de vastgestelde termijn.*

*Op basis van de ervaringen met de projectoproepen en na grondig overleg met de SVK's hebben mijn kabinet en dat van minister Maron een nieuwe projectoproep uitgewerkt. In november 2021 hebben de SVK's het nieuwe reglement voor 2022 ontvangen.*

*Uit overleg met de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest in augustus 2021 bleek dat de SVK's om uiteenlopende redenen niet ingingen op de oproep. Sommige vonden de deadline te krap of de financiering onvoldoende. De voornaamste reden was echter dat de SVK's en hun partners enigszins bezorgd waren over de rol die Bruss'help toebedeeld kreeg bij het selecteren van de huurders. Het feit dat Bruss'help*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- L'appel à projets destiné aux communes et CPAS visait à augmenter l'offre d'accueil pour les personnes sans abri dans notre Région. Il consistait à soutenir les acteurs locaux dans la rénovation et l'aménagement de logements mis à la disposition d'un public sans abri pour une durée minimale de dix ans.

Six projets ont été déposés et ont tous été retenus, pour un montant global de 1.255.276,97 euros. Ils permettront la création en 2022 de 25 logements, parmi lesquels figurent tant des studios que des appartements de une à quatre chambres.

Concernant l'appel à manifestation d'intérêt adressé aux agences immobilières sociales (AIS) en 2021, seules deux AIS ont effectivement manifesté leur intention de participer à cet appel. Elles avaient initialement manifesté leur intention de mobiliser chacune dix logements dans ce cadre. Néanmoins, à ce stade, les deux AIS concernées ne sont pas parvenues à concrétiser de telles intentions dans les délais impartis.

Sur la base des expériences recueillies dans le cadre de l'appel à projets et d'une intense concertation avec les AIS, un nouvel appel a été élaboré avec le cabinet de mon collègue Alain Maron. Un nouveau règlement, valable pour l'année 2022, a été publié et transmis aux AIS et à la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) en novembre 2021.

Concernant l'identification des freins et des obstacles, des échanges ont été menés avec la Fedais dès le mois d'août 2021.

*betrokken wordt bij hun werking is immers een hele verandering voor de SVK's.*

Celle-ci nous a fait part des principales raisons qui ont amené la plupart des AIS à ne pas introduire de dossier dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt. Celles-ci se sont révélées variables d'une AIS à l'autre en fonction de leur profil, de leur expérience ou non avec un public issu de la rue, etc.

Certaines ont évoqué un calendrier trop restreint ou des incitants financiers trop faibles, mais la raison principale invoquée est que les AIS et leurs partenaires ne se sont pas retrouvés dans la manière dont cet appel allait se concrétiser sur le terrain, en particulier pour ce qui concerne le rôle confié à Bruss'help d'identifier les futurs locataires des logements créés.

Il est vrai que l'introduction de ce nouvel acteur qu'est Bruss'help est un changement majeur dans la prise en charge des sans-abri par les AIS. L'introduction d'une telle nouveauté a pu nourrir les craintes et les incertitudes des AIS par rapport à leur autonomie et à la pérennité de partenariats existants.

Néanmoins, cette évolution s'inscrit dans la continuité des réformes de la prise en charge des sans-abri voulues par mon confrère Alain Maron. Il s'agit donc d'un élément fondamental du partenariat mis en place entre nos deux compétences et nos deux administrations.

Par ailleurs, comme le reconnaissent les AIS, les projets de logements pour sans-abri sont complexes et demandent du temps. Dès lors, ils se construisent sur mesure, au cas par cas, en mettant en relation les bons intervenants, qui doivent se connaître et pouvoir travailler ensemble en toute confiance. Toutefois, malgré ces obstacles, les AIS ont répété leur intérêt pour le logement des personnes sans abri et pour toutes les initiatives visant à l'encourager.

Faisant suite à la communication de ces constats par la Fedais, le règlement de l'appel à manifestation d'intérêt pour 2022 a été adapté. Les principales modifications apportées à ce nouveau règlement sont les suivantes :

- durant la première année de subventionnement, un montant forfaitaire de 1.000 euros par logement sera octroyé. Celui-ci servira à couvrir, au choix de l'AIS, le risque locatif accru ou les éventuels frais d'emménagement de la personne dans le logement ;

- pour toute entrée en logement visée par le présent appel, les AIS pourront solliciter l'intervention du Service d'installation en logement. Ce dernier a pour mission de faciliter les dimensions logistiques liées à l'installation en logement de personnes et familles sans abri ;

- les logements visés ne devront plus être des nouveaux logements, mais pourront aussi provenir du parc existant de l'AIS, à condition que les logements en question n'accueillent pas déjà une personne sans abri.

Par ailleurs, afin de sortir du strict cadre de l'appel à projets, nous avons organisé une rencontre avec les AIS les plus motrices dans

<sup>2171</sup> *Die wijziging ligt echter in het verlengde van de hervormingen op het vlak van het daklozenbeleid. Het vormt een fundamenteel onderdeel van de gewenste globale aanpak en de samenwerking tussen mijn administratie en die van de heer Maron.*

*Bovendien zijn huisvestingsprojecten voor daklozen complex en tijdrovend. Het is ook een kwestie van de juiste mensen in alle vertrouwen te doen samenwerken. Toch hebben de SVK's bevestigd dat ze nog steeds willen bijdragen tot huisvesting voor daklozen.*

*Op basis van de feedback hebben we het reglement voor de oproep voor 2022 aangepast. Zo wordt er voortaan tijdens het eerste jaar een forfaitair bedrag van 1.000 euro per woning toegekend en kunnen de SVK's logistieke ondersteuning krijgen om de daklozen te installeren. Ten slotte komen voortaan ook woningen die niet nieuw zijn, in aanmerking.*

*Voorts hebben we een ontmoeting georganiseerd met een aantal SVK's om op een informele manier te bespreken wat het meest geschikte kader is voor SVK's om daklozen op te vangen. Die rijke gesprekken gingen over veel meer dan alleen het Noodplan voor huisvesting en passen in de ruimere overdenking van de heer Alain Maron en mij over het huisvesten van daklozen.*

*Aangezien het nieuwe reglement pas in werking is getreden, is het voorbarig om er conclusies aan te verbinden.*

la prise en charge du sans-abrisme. L'objectif de cette démarche était de pouvoir débattre de manière informelle et sans tabou du cadre le plus adapté pour la prise en charge des sans-abri dans les AIS.

Les discussions furent particulièrement riches et ont largement dépassé le cadre du plan d'urgence logement. Les AIS ont soulevé des éléments relatifs au cadré général des AIS, à la qualité ou au financement de leurs partenaires.

Ces discussions s'inscrivent dans une réflexion plus globale, que nous menons avec l'équipe de mon collègue Alain Maron, sur le développement de l'offre de logements destinés à des personnes issues de la rue. Néanmoins, comme indiqué précédemment, le nouveau règlement a pris effet au 1er janvier 2022. Il est donc trop tôt pour savoir si ce nouvel appel à manifestation d'intérêt atteindra ses objectifs ou si d'autres formules devront être envisagées.

Enfin, concernant les autres leviers, je rappelle que la nouvelle allocation d'accompagnement au logement a été approuvée en première lecture par le gouvernement.

Cette allocation est destinée aux personnes ayant un besoin aigu et particulier d'accompagnement, en ce compris les personnes sans abri. Ces personnes seront donc accompagnées durant la période d'attente de l'obtention d'un logement social. L'allocation est constituée d'une prime unique au moment du déménagement et d'une intervention mensuelle pour le loyer, octroyée pendant trois ans.

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Nous regrettons que, malgré les budgets que vous-même et votre collègue avez mis à disposition, les projets avancent si lentement et difficilement. J'espère que le dialogue entrepris, la concertation menée et les adaptations réalisées vont permettre de débloquer le dossier. Nous devons proposer des solutions concrètes à ces personnes pour sortir de la rue.

Nous vous entendrons dans quelque temps à propos des recommandations faites par l'assemblée citoyenne bruxelloise. Nous ne pouvons pas comprendre que des décisions soient prises et des budgets débloqués, mais que rien ne se concrétise.

J'espère que les partenaires répondront au nouvel appel à projets et pourront ensuite concrétiser leurs projets. Dans le cas contraire, nous nous trouverions dans une situation désespérante, voire critique. Comment ces personnes peuvent-elles faire valoir leurs droits si nous-mêmes ne pouvons le faire ?

- *L'incident est clos.*

<sup>2173</sup> *Ten slotte is er een nieuwe herhuisvestingstoelage in de maak. Die is bestemd voor personen met dringende behoeften en nood aan specifieke begeleiding, en dus ook voor daklozen.*

<sup>2175</sup> **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Het is jammer dat de projecten zo moeizaam verlopen ondanks alle middelen die de regering ter beschikking stelt. Ik hoop dat het overleg en de aanpassingen de zaken vlot zullen trekken. Hopelijk zal de nieuwe oproep ook meer succes oogsten en tot concrete resultaten leiden, want als dat niet lukt, lijkt de situatie hopeloos.*

- *Het incident is gesloten.*

<sup>2179</sup> **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

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

2179 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

2179 **betreffende "de inwerkingtreding van de ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen".**

2179 **TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ZOË GENOT**

2179 **betreffende "de regeringsbesluiten aangenomen in toepassing van de ordonnantie tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen".**

2181 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- Door de inwerkingtreding van de ordonnantie ter bestrijding van buitensporige huurprijzen moet een verhuurder sinds 2 december 2021 in het huurcontract altijd de referentiehuurprijs vermelden. Het Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaarssyndicaat (NEMS) toonde al aan dat deze bepaling onwerkbaar is, zonder geactualiseerde referentiehurutabel.**

*Wanneer zal de actualisering van deze tabel, door u beloofd tegen het einde van 2021, klaar zijn? Hoe moeten de verhuurders de bepalingen van de ordonnantie respecteren zonder aangepaste tabel?*

*Wat doet u om ervoor te zorgen dat de eigenaars vertegenwoordigd zijn in de paritaire huurcommissie? Beschikt die commissie wel over voldoende budgettaire middelen om de mogelijke toevloed van betwiste dossiers aan te kunnen?*

**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'entrée en vigueur de l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs".**

**QUESTION ORALE JOINTE DE MME ZOË GENOT**

**concernant "les arrêtés du gouvernement pris en application de l'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs".**

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Depuis le 2 décembre dernier, dans les nouveaux baux de location comme dans les avenants des baux en cours d'un logement situé dans la Région de Bruxelles-Capitale, les propriétaires sont tenus de mentionner le loyer de référence. Cela découle de l'ordonnance qui a donné lieu à de vives discussions au sein de notre commission, instituant une commission paritaire locative pour lutter contre les loyers abusifs, qui a suivi son cours législatif normal.

Dans l'article de presse duquel je tire cette information, le représentant du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires démontre avec clarté l'impraticabilité de cette disposition, en invoquant notamment le caractère perfectible de la grille indicative du loyer - qui déplaît tant à Mme De Smedt et au président.

Dans votre plan d'urgence logement, à l'action 19, vous annoncez la révision de cette grille et l'instauration d'une mise à jour automatique, sur la base des données de l'Observatoire des loyers.

Vous avez annoncé que la révision de la grille serait effectuée avant le 31 décembre 2021. Où en est donc cette révision ?

L'ordonnance est en application depuis le 2 décembre, alors que la grille n'a pas été révisée. Comment envisagez-vous de gérer la situation avec une grille qui n'est pas à jour ? Nous nous accordons tous pour dire qu'elle était perfectible, y compris ceux qui l'ont soutenue lors de précédentes législatures.

Plusieurs membres de notre commission se sont inquiétés de l'absence des propriétaires à la commission paritaire locative. Vous aviez répondu avec assurance que vous étiez occupée à résoudre ce gros problème. Êtes-vous parvenue à surmonter cette difficulté ? Pourriez-vous nous dire où vous en êtes ?

Les moyens budgétaires prévus pour l'instauration de la commission paritaire locative paraissent insuffisants pour gérer l'éventuel afflux massif de dossiers de contestations.

2183 *Hoeveel dossiers verwacht u in 2022?*

*Hoe informeert en sensibiliseert u de huurders en de gemeenten?*

2187 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans).*- *De huurordonnantie is van kracht sinds begin december. Dat betekent dat eigenaars voortaan in het huurcontract de referentiehurprijs moeten vermelden. De definitie van buitensporige huur is voortaan ook opgenomen in de Brusselse Huisvestingscode.*

*Een aantal artikelen kan pas in werking treden, als de regering daarvoor de uitvoeringsbesluiten heeft genomen. Ze hebben onder meer betrekking op de niet-exhaustieve lijst van gebreken en over de werking van de paritaire huurcommissie.*

2189 *Wanneer komen die uitvoeringsbesluiten er? Zal in het nieuwe modelhuurcontract een rubriek over de referentiehurprijs worden opgenomen, zodat de verhuurders die niet vergeten te vermelden?*

*Hoe wordt de paritaire huurcommissie samengesteld? Welke methode wordt gevolgd om de ordonnantie uit te voeren? Bestaat er al een lijst van gebreken?*

2191 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *De referentiehurtafel wordt momenteel geactualiseerd, zodat de referentiehurprijs op een duidelijke manier kan worden berekend. Oppervlakte en ligging van het huurpand zullen voortaan zwaarder doorwegen in de prijsberekening. In het voorjaar is de bijgewerkte website beschikbaar.*

*Ondertussen werd een openbare aanbesteding uitgeschreven om de hurtafel volledig te laten herzien.*

*Op 2 december gingen alleen de artikelen 3 tot 7 van de ordonnantie in werking. Die artikelen hebben betrekking op het principe van de huurcommissie, de referentiehurprijs en een*

À combien estimez-vous le nombre de dossiers qui devront être gérés en 2022 ?

Pouvez-vous nous en dire un peu plus sur la campagne de sensibilisation visant les locataires et les intervenants ? Dans une vie antérieure, à la Ville du Bruxelles, je me suis rendu compte que les mesures régionales ne franchissent pas toujours sans heurts la porte des communes.

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Le 28 octobre 2021, le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté l'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs. Publiée le 22 novembre, celle-ci est entrée en vigueur le 1er décembre dernier.

Les premiers articles sont donc d'application sur l'ensemble du territoire bruxellois : le bailleur doit obligatoirement indiquer le loyer de référence dans le contrat de bail. De plus, la définition d'un loyer présumé abusif est désormais intégrée dans le Code bruxellois du logement.

Une série d'articles entreront en vigueur à une date fixée par le gouvernement. Ces articles sont en effet conditionnés par un ou plusieurs arrêtés du gouvernement. Premièrement, il est demandé que le gouvernement arrête une liste non exhaustive de défauts et éléments de qualité substantiels. Deuxièmement, il doit aussi détailler les modalités de composition, d'organisation et de fonctionnement de la commission paritaire locative, ainsi que la rémunération des membres.

Où en est le futur arrêté du gouvernement ? Le modèle-type de bail en Région bruxelloise va-t-il être modifié pour intégrer un point sur le loyer de référence ? Ceci permettrait que les bailleurs ne l'oublient pas et qu'ils remplissent les obligations prescrites dans le Code bruxellois du logement.

Qu'en est-il de la composition de la commission paritaire locative ? Quels contacts établissez-vous ? Quelle méthodologie est déployée pour la rédaction des éléments nécessaires à la mise en œuvre de l'ordonnance ? Votre cabinet a-t-il dressé une liste des éléments de confort et d'inconfort ? Quel est le calendrier des arrêtés ? Quand seront-ils proposés ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Concernant la révision de la grille des loyers, sachez que son site internet est actuellement en cours d'adaptation afin de rendre plus transparent le calcul du loyer de référence. Deux principales adaptations méthodologiques sont également en cours. La première vise à procéder à un calcul moins linéaire du loyer et à mieux refléter l'impact de la superficie sur le montant des loyers. La seconde introduira une meilleure prise en compte de la localisation dans le calcul du loyer. Le site adapté sera disponible dès le printemps de cette année.

En parallèle, un marché public relatif au développement d'une nouvelle méthodologie sur la grille des loyers est en cours de

*verplichte bijlage bij het huurcontract met betrekking tot de referentiethuurtabel en de definitie van buitensporige huren.*

*Tegen maart zal aan de regering een besluit betreffende de samenstelling en werking van de paritaire huurcommissie worden voorgelegd, zodat de commissie dit jaar nog aan de slag kan gaan. Ze zal over voldoende middelen beschikken om behoorlijk te kunnen functioneren. Zodra ik het advies van de andere regeringsleden heb, zal ik contacten leggen voor de samenstelling van de commissie.*

<sup>2193</sup> *De aanpassing van de website huurprijzen.brussels zal door de sociale media en de pers ruim bekend worden gemaakt. Er komt een nog bredere campagne, zodra de huurtabel is herzien.*

*Het is inderdaad aangewezen om in het modelhuurcontract een rubriek over de referentiehuurprijzen op te nemen. U vindt de aangepaste standaarddocumenten al op de website huisvesting.brussels.*

*We zijn een aantal uitvoeringsbesluiten aan het uitwerken om de ordonnantie helemaal te kunnen uitvoeren, namelijk over de samenstelling en de werking van de huurcommissie, over de intrinsieke gebreken en kwaliteiten van huisvesting en over de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie.*

procédure afin de disposer, dans un second temps, d'une révision complète de la grille et d'améliorer encore sa fiabilité.

Par ailleurs, il est à préciser que seuls les articles 3 à 7 de l'ordonnance sont entrés en vigueur le 2 décembre dernier. Ces deux articles prévoient :

- l'instauration du principe de la commission paritaire locative (CPL) ;

- l'obligation de reprendre dans le contrat de bail, le loyer de référence du bien visé ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien visé, tel que repris dans la grille indicative des loyers ;

- l'obligation de reprendre une explication quant à la grille indicative de référence des loyers dans l'annexe qui est à joindre obligatoirement à tout contrat de bail et la définition d'un loyer abusif.

Quant à la mise en place de la future CPL, l'arrêté relatif à sa composition, son fonctionnement et son organisation est en cours d'élaboration et devrait être soumis au gouvernement d'ici le mois de mars prochain. Cette commission devrait être sur pied d'ici la fin de l'année 2022. Des budgets suffisants seront prévus afin d'assurer son fonctionnement. Quant à sa composition, je souhaite d'abord avoir l'aval de mes partenaires du gouvernement avant de prendre les contacts nécessaires.

En ce qui concerne vos questions relatives à la campagne de sensibilisation, sachez que l'adaptation du site web loyers.brussels sera principalement relayée par les médias sociaux et la presse. Une campagne plus importante sera déployée dans un second temps, lorsque la grille fera l'objet d'une révision globale.

Concernant le modèle type de bail dans notre Région, il est en effet pertinent de modifier les contrats type et l'annexe explicative à joindre obligatoirement à tout contrat de bail pour intégrer un point de loyer de référence. Mon administration a déjà procédé à des adaptations en ce sens dans ces documents type, que vous pouvez notamment retrouver sur le site logement.brussels.

Plusieurs arrêtés d'exécution sont nécessaires à la mise en œuvre de l'ordonnance. Ceux-ci sont tous en cours de rédaction :

- un arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ayant trait à la composition, à l'organisation et au fonctionnement de la commission ;

- un arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux défauts et qualités intrinsèques du logement ;

- un arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale concernant l'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de l'ordonnance.

2195 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Hoe zal de commissie worden samengesteld?*

2195 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *De staatssecretaris heeft gezegd dat daarover overleg loopt binnen de regering. Daarna zal ze contacten leggen.*

2195 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Ik begrijp dat er na de bekendmaking van de informatie op de sociale media een brede campagne komt die zowel op de eigenaars als op de huurders is gericht.*

2201 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Ik hoop dat de uitvoeringsbesluiten snel klaar zijn.*

- *De incidenten zijn gesloten.*

2205 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX**

2205 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

2205 **betreffende "de relatie tussen het BGHM en de OVM's en de stand van zaken met betrekking tot de beheersovereenkomst van niveau 2".**

2207 **De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- *In het kader van de sociale huisvesting onderscheidt de Brusselse Huisvestingscode twee soorten beheersovereenkomsten: een overeenkomst van niveau 1 wordt afgesloten tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en het gewest, een overeenkomst van niveau 2 tussen de BGHM en de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's).*

*Die tweede soort overeenkomsten, die vijf jaar lopen en daarna met nog eens voor vijf jaar kunnen worden hernieuwd, is bedoeld om de doelstellingen uit de eerste overeenkomst in daden om te zetten.*

*De huidige overeenkomst van niveau 2 loopt af op 21 maart 2022. Volgens het contract zou er op dit moment dus een externe evaluatie van het contract moeten lopen, want de onderhandelingen over het nieuwe contract moeten op die evaluatie gebaseerd zijn.*

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Je n'ai pas bien compris comment sera composée la commission paritaire.

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- La composition est en discussion au niveau du gouvernement ; les contacts seront pris ensuite.

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- D'accord. Vous avez aussi évoqué l'augmentation des moyens consacrés à cette commission paritaire.

Concernant la campagne de sensibilisation, une campagne plus appuyée pour informer tant les locataires que les bailleurs aura donc lieu plus tard, après la publication de l'information sur les réseaux sociaux.

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- J'entends que vous avez commencé le travail de rédaction des arrêtés ; ceux-ci permettront à la deuxième partie de l'ordonnance que nous avons votée d'entrer en vigueur. J'espère que vous pourrez avancer rapidement car ces arrêtés sont indispensables à son application pleine et entière.

- *Les incidents sont clos.*

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

**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 relations entre la SLRB et les SISP et l'état de la situation concernant le contrat de gestion de niveau 2".**

**M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Dans le cadre de la gestion du logement social en Région bruxelloise par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les sociétés immobilières de service public (SISP), le Code bruxellois du logement prévoit la nécessité de conclure des contrats de gestion de deux types.

Le contrat de gestion de niveau 1 est conclu entre la SLRB et la Région. Il a récemment fait l'objet d'un processus de renouvellement. Le contrat de gestion de niveau 2 est conclu entre la SLRB et les SISP, conformément à l'article 47 du Code.

Comme le dispose ce même Code bruxellois du logement, le contrat de gestion de niveau 2 a pour objet de traduire les objectifs et les modalités du contrat de gestion liant la SLRB et la Région. Il est conclu en application des ordonnances et arrêtés existants, ainsi que du contrat de gestion liant la SLRB et la Région. Il règle une série d'éléments et court sur une période de cinq ans renouvelable pour la même durée. Des évaluations de son exécution sont prévues.

2209 *Hebben alle OVM's zo'n overeenkomst met de BGHM afgesloten? Werd de voorgeschreven evaluatie tijdig uitgevoerd? Door wie en met welk resultaat? Wat blijkt uit de eventuele aanbevelingen? Zullen de nieuwe overeenkomsten tijdig kunnen ingaan?*

2211 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De huidige overeenkomst van niveau 2 werd afgesloten tussen de zestien OVM's en de BGHM. Consultancybureau BDO hielp met de evaluatie van de overeenkomsten en de redactie van de nieuwe overeenkomsten. De BGHM heeft het evaluatierapport ontvangen en op 18 november 2021 aan haar raad van bestuur en aan de sector bezorgd.*

*De evaluatie was zeer ruim en ging ook over de politieke, institutionele, reglementaire en sociaal-economische omgevingsfactoren van de laatste vijf jaar. Verder werd er een referentiekader voor de OVM's opgesteld met daarin hun waarden, organisatie, doelstellingen, cultuur en werkwijze.*

*Dit zijn de belangrijkste vaststellingen en aanbevelingen uit de evaluatie:*

*De overeenkomst 2017-2022 was zeer ambitieus; de OVM's kregen zoveel doelstellingen toegeschoven op zoveel verschillende domeinen dat ze die niet allemaal tegelijk konden uitvoeren. Het gaat over algemene strategische doelen, wat een zekere marge laat voor de OVM's.*

*Er is nood aan meer samenwerking en overleg en aan meer ondersteuning van de OVM's door de BGHM. De sector moet professionaliseren, waarvoor er moet worden geïnvesteerd in menselijke middelen en nuttige instrumenten. De driehoek*

L'actuel contrat de gestion de niveau 2 est entré en vigueur le 21 mars 2017 et devra donc être renouvelé pour le 21 mars 2022. Dans son article 58, le contrat prévoit ce qui suit : "Six mois avant le terme du présent contrat, la SLRB procède à une évaluation externe finale. Cette évaluation porte sur l'ensemble des composantes du contrat, mais également sur l'influence des facteurs et des conditions de l'environnement politique, institutionnel, réglementaire et socioéconomique qui ont pu avoir une incidence sur sa réalisation." La négociation du contrat de gestion suivant se fonde sur cette évaluation finale de l'exécution du présent contrat de gestion.

Nous sommes à la veille du renouvellement du contrat de gestion de niveau 2. J'ai donc quelques questions à ce sujet.

Toutes les SISF ont-elles bien conclu un contrat de gestion de niveau 2 avec la SLRB, ou certaines sont-elles soumises à un règlement tel que prévu à l'article 48 du Code bruxellois du logement ?

L'évaluation du contrat de gestion de niveau 2 a-t-elle été réalisée comme prévu ? Dans l'affirmative, par qui et où en est-elle exactement ? Quelles sont les conclusions à en tirer, tant sur la méthode utilisée que sur les constats et les recommandations éventuelles ?

Plus globalement, pouvez-vous nous rappeler l'agenda de mise en œuvre des nouveaux contrats de gestion de niveau 2 ? Leur renouvellement aura-t-il bien lieu dans les temps, soit pour la fin du mois de mars 2022 ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Le contrat de gestion 2 de 2017 a été signé par les seize sociétés immobilières de service public (SISP). L'accompagnement à la rédaction du nouveau contrat de gestion 2 et l'évaluation sont effectués par le consultant BDO. L'évaluation a été réceptionnée par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et transmise à son conseil d'administration lors de sa séance du 18 novembre 2021. Elle a également été présentée au secteur lors du comité restreint de concertation le 18 octobre 2021.

Les grands axes de la méthodologie utilisée par le consultant sont les suivants :

- l'analyse documentaire ;

- l'analyse des conditions de l'environnement politique, institutionnel, réglementaire et socioéconomique ayant eu cours depuis l'entrée en vigueur du contrat de gestion ;

- l'élaboration du référentiel fonctionnel des SISF, sous la forme d'une chaîne de valeurs, qui a permis de disposer d'une photographie de l'organisation des SISF et d'ainsi expliciter et clarifier leurs objectifs, leur culture et leur fonctionnement ;

- l'organisation d'entretiens de cadrage et d'approfondissement.

*aanpassing - renovatie - werkzaamheden vormt een uitdaging voor de OVM's. De OVM's moeten een soort accreditering krijgen, met doelstellingen die ze moeten nastreven volgens hun niveau van maturiteit.*

Les constats et recommandations synthétiques sont les suivants :

- la forte ambition du second contrat de gestion 2017- 2022. Les objectifs assignés à la SLRB et aux SISP étaient nombreux et ces entités ont rencontré des difficultés pour œuvrer simultanément dans tous les domaines mentionnés ;

- le développement d'une plus grande collaboration et concertation ;

- le soutien progressif de la SLRB auprès des SISP afin de répondre à leurs besoins, et ce, dans les principaux domaines de gestion ;

- une professionnalisation du secteur qui est associée à un coût, mis en évidence pour les SISP et la SLRB, comme l'investissement en ressources humaines et le développement et la maîtrise d'outils ;

- la triangulation mutation - rénovation - logements en travaux, qui constitue un enjeu de taille pour les SISP ;

- une marge de manœuvre laissée aux SISP, puisque l'on part d'objectifs globaux stratégiques ;

- tendre vers une forme d'accréditation des sociétés avec des objectifs à atteindre selon leur niveau de maturité.

En ce qui concerne le calendrier, la mission confiée au consultant était divisée en quatre phases, à savoir :

- la phase 1, consistant en la réalisation de l'évaluation du contrat de gestion de second niveau conclu entre la SLRB et SISP, qui s'est terminée en septembre 2021 ;

- la phase 2, relative à la réalisation de la seconde analyse des parties prenantes ;

- la phase 3, qui consiste en l'élaboration du nouveau contrat de gestion 2, qui liera la SLRB et les SISP pour les cinq prochaines années, via l'usage de techniques ou outils innovants pour mener à bien la démarche de coconstruction de ce contrat de gestion. Cette phase a démarré en novembre par des ateliers avec les représentants des SISP et devrait être terminée fin février ;

- la phase 4 permettra de rendre plus efficace le système d'incitants prévu à l'article 58 du contrat de gestion 2017-2022. L'objectif est de disposer d'un mécanisme qui puisse soutenir le développement et les performances des SISP, et qui fasse l'objet d'une adhésion par l'ensemble des parties.

Au vu des phases déjà terminées et encore à développer - les phases 1 et 2 sont terminées tandis que la phase 3 est entamée -, la SLRB estime pouvoir atteindre son objectif à la fin mars. Néanmoins, dans le cas contraire, il est prévu à l'article 66 du contrat de niveau 2 de 2017 qu'"il continuera à régler les missions des SISP après l'échéance prévue et ce, jusqu'à la

<sup>2213</sup> *De missie van de consultant bestond uit vier fasen:*

*Fase 1 ging over de evaluatie van de huidige overeenkomst en liep tot september 2021.*

*Fase 2 bestond uit een tweede analyse van de verschillende partijen.*

*In fase 3 moet in verschillende ateliers, waarin ook de OVM's zetelen, de nieuwe overeenkomst, die loopt tot 2027, worden opgesteld. Die fase startte in november van vorig jaar en loopt af in februari.*

*In fase 4 ten slotte moet het systeem van stimulerende maatregelen efficiënter worden gemaakt, zoals bepaald door artikel 58 uit het huidige contract.*

*Eind maart moet alles afgerond kunnen zijn. Mocht er toch ergens vertraging zijn bij de laatste fasen, dan blijven de bepalingen uit de huidige overeenkomst van kracht tot de nieuwe overeenkomst ingaat. Zo wordt, eventueel via een aanhangsel tussen de BGHM en de OVM's, de continuïteit gewaarborgd.*

2215 **De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- *Zouden wij die evaluatie ook kunnen inkijken? Als de vorige overeenkomst te ambitieus was, moet daarmee rekening worden gehouden. De kwestie van de stimulerende maatregelen wordt nog besproken. Dat is belangrijk als ondersteuning van de OVM's, die hun autonomie niet mogen verliezen.*

- *Het incident is gesloten.*

2219 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR**

2219 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

2219 **betreffende "de herhuisvesting van sociale huurders tijdens renovatiewerkzaamheden".**

2221 **De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).**- Bij de renovatie van een sociale woning moeten de bewoners soms elders onderdak krijgen. De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) bieden in zo'n geval echter niet systematisch een andere woning aan. Sommige huurders krijgen nochtans te maken met zware renovatiewerken, waardoor ze soms wekenlang hun sanitaire voorzieningen niet kunnen gebruiken.

Sommige OVM's, zoals Le Logement Molenbeekoï, brengen huurders onder in een Airbnb als de renovatiewerkzaamheden niet langer dan drie weken duren.

Mevrouw de staatssecretaris, ons woningbestand is zeer oud en moet dringend gerenoveerd worden. Niet elke renovatie is even ingrijpend, maar momenteel is er geen regeling die bepaalt in welke gevallen een huurder kan blijven en wanneer een OVM hem tijdelijk moet herhuisvesten.

Tijdens de vorige regeerperiode werden duurzame en modulaire paviljoenwoningen geïnstalleerd om de renovatie van het vastgoed te versnellen en ervoor te zorgen dat de huurders in de buurt konden blijven terwijl hun gebouw werd gerenoveerd. Wordt die aanpak nog altijd gevolgd? Ik ben er niet zo'n voorstander van en zou liever zien dat er in transit- of noodhuisvesting werd geïnvesteerd.

Er is een ernstig tekort aan transitwoningen in het Brussels Gewest, ondanks het feit dat er grote renovatieprojecten lopen en

conclusion du nouveau contrat de gestion. La SLRB et la SISP peuvent aménager cette période éventuelle par voie d'avenant de façon à assurer la continuité de l'exercice des missions telles qu'elles ont été précisées par le présent contrat de gestion."

**M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- L'évaluation du contrat de gestion de niveau 2 pourrait-elle être mise à disposition des membres de la commission ? Après des ambitions un peu trop élevées, le prochain contrat devra en effet tenir compte d'une série de constats.

La question des incitants devra être creusée et fera d'ailleurs l'objet d'un échange en quatrième ou cinquième phase. C'est important, tant pour soutenir les sociétés immobilières de service public que pour garantir leur autonomie.

- *L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR**

**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 relogement des locataires sociaux pendant des travaux de rénovation".**

**M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)** (en néerlandais).- *Les sociétés immobilières de service public (SISP) ne proposent pas systématiquement de reloger les locataires sociaux pendant des travaux de rénovation.*

*Actuellement, aucun règlement ne détermine quand un locataire peut rester dans son habitation et quand il doit être temporairement relogé par une SISP.*

*La décision prise sous la précédente législature d'installer des pavillons modulaires en pareil cas est-elle maintenue ? Je n'y suis pas favorable. Je préférerais que la Région investisse dans des logements de transit ou d'urgence, qui manquent cruellement à Bruxelles.*

*Étant donné le grand nombre de logements publics vides, une procédure rapide peut-elle être mise en place afin d'accélérer les petites rénovations ?*

er elk jaar veel mensen moeten verhuizen ten gevolge van een verhuurverbod.

Bent u van plan om in meer transit- en noodopvang te voorzien? Is het, gezien het grote aantal leegstaande openbare woningen, niet mogelijk om een snelle procedure uit te werken waardoor lichte renovaties sneller kunnen worden uitgevoerd?

2223 Bestaat er een regeling die voor alle OVM's bepaalt of en in welke omstandigheden tijdelijke herhuisvesting moet plaatsvinden?

Hoe kunnen OVM's worden geholpen bij het vinden van tijdelijke huisvestingsoplossingen? Denkt u aan alternatieve mogelijkheden op het vlak van herhuisvesting?

2225 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.** - Het juridische kader voor de herhuisvestingsplannen is vastgesteld in artikel 12 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996. In dat artikel wordt bepaald dat de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) haar plannen ter goedkeuring moet voorleggen aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). In die plannen moet de herhuisvestingsstrategie van de OVM staan, evenals de eventuele ontwerpen van overeenkomst die met andere OVM's worden gesloten voor de herhuisvesting van huurders.

De directie Patrimonium van de BGHM en de sociaal afgevaardigden analyseren alle herhuisvestingsplannen van de OVM's. Ze doen dat enerzijds om de gegevens over de renovatieprojecten en de verwachte startdatum van de werken te controleren en anderzijds om de gegevens van de betrokken gezinnen te controleren.

Als de BGHM bij de analyse van een plan vaststelt dat de renovatie gedeeltelijk of volledig op een bewoonde locatie wordt uitgevoerd, moet de OVM ervoor zorgen dat die situatie in de projectoproep wordt omschreven en dat de werken goed worden gevolgd, vooral wat de mogelijke overlast betreft voor de huurders die er wonen. De OVM zal moeten nagaan welke maatregelen er moeten worden genomen. Ze kan ook een aanvulling op het herhuisvestingsplan voorstellen, als dat in de loop van de werken nuttig blijkt.

In het kader van de herhuisvestingsstrategie hebben sommige OVM's een aanvraag tot bestemmingswijziging van sociale woningen ingediend om ze gedurende een bepaalde periode te gebruiken als overbruggingswoning voor huurders van woningen waar werken worden uitgevoerd.

Artikel 57 van het besluit van 26 september 1996 bepaalt dat vastgoedmaatschappijen een huurvermindering kunnen toekennen bij een gedeeltelijk verlies van vruchtgebruik van de gehuurde woning.

2227 Tijdens de vorige regeerperiode heeft de BGHM een openbare aanbesteding gepubliceerd voor de studie, levering en plaatsing van een test met modulaire woningen om de renovatie van het

*Les conditions de relogement temporaire sont-elles fixées pour toutes les SISF par un règlement ?*

*Comment aider les SISF à trouver des solutions de relogement ?*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais). - *Le cadre juridique des plans de relogement est défini dans l'article 12 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, qui stipule que les sociétés immobilières de service public (SISF) doivent soumettre leurs plans à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).*

*Si la rénovation concerne un site habité, la SISF doit se préoccuper des éventuelles nuisances pour ses habitants et prendre, le cas échéant, les mesures qui s'imposent.*

*Certaines SISF ont introduit une demande de réaffectation temporaire de logements sociaux afin de les proposer au titre de logements de transit aux habitants de logements en travaux.*

*L'article 57 de l'arrêté du 26 septembre 1996 stipule que les sociétés immobilières peuvent accorder une diminution temporaire du loyer si les travaux donnent lieu à une privation partielle de jouissance du bien.*

*Sous la précédente législature, la SLRB a publié un marché public pour un projet innovant d'habitations modulaires*

woningbestand te versnellen en ervoor te zorgen dat huurders in hun eigen buurt kunnen blijven wonen, terwijl hun gebouw wordt gerenoveerd. De bedoeling is om een innovatieve oplossing te bieden voor de moeilijkheden in verband met het herhuisvesten van huurders tijdens grote renovatieprojecten.

De volgende projecten zijn momenteel aan de gang: het project Dries voor drie woningen; het project Modelwijk voor twintig woningen en het project Peterbos/Shakespearesite voor zestig woningen, dat zich in de voorontwerpfase bevindt. De bouw van dergelijke paviljoenen verloopt weliswaar sneller dan bij een klassiek bouwproject, maar het proces voor het verkrijgen van een vergunning duurt even lang.

Wat de leegstaande woningen betreft, verwijs ik naar het antwoord op schriftelijke vraag nr. 743 van mevrouw De Smedt.

Ik wijs erop dat de gemiddelde huurleegstand 3,36 maanden bedraagt. Tijdens die periode kunnen er kleine opfrissingswerken worden uitgevoerd, terwijl de toewijzingsprocedure loopt.

Wat de verschillende herhuisvestingsoplossingen betreft, zijn er meerdere opties: overplaatsing of mutatie binnen het woningbestand van de OVM of tussen OVM's, of een beroep doen op de privémarkt.

2229 **De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).**- Ik zal wachten op het verslag van de commissievergadering om uw uitgebreide antwoord nog eens goed na te lezen. Ik zie in elk geval dat u zich inspant om een oplossing te vinden. Er loopt een procedure met betrekking tot paviljoenwoningen. Daar ben ik niet zo'n voorstander van, maar het kan een oplossing bieden.

U had het over de vergunning. Moet staatssecretaris Smet die verstrekken of doet de gemeente dat? U zegt dat het in beide gevallen even lang duurt, maar het zou jammer zijn dat enkel de gunningsprocedure de dossiers vertraagt.

2229 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Bedoelt u de vergunningen in verband met de renovatie van sociale woningen?

2229 **De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).**- Nee, de vergunningen om paviljoenwoningen te kunnen plaatsen.

2229 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- We vergaderen tegenwoordig om de twee maanden met staatssecretaris Smet om alle projecten te analyseren en tot een akkoord te komen. Voor sommige projecten is dat gemakkelijker dan voor andere. Er staan nu voor het eerst drie innovatieve projecten op stapel, en zo gaan we stap voor stap verder.

- *Het incident is gesloten.*

2239 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

*permettant aux habitants de rester dans leur quartier le temps des travaux. Plusieurs de ces projets sont en cours.*

*Au sujet des logements vides, je vous renvoie à la réponse à la question écrite n° 743 de Mme De Smedt.*

*Lors de la procédure d'attribution, le vide locatif dure en moyenne 3,36 mois, une période qui peut être mise à profit pour effectuer de petits travaux.*

*Plusieurs solutions de relogement existent : un relogement au sein du parc de la SISP ou dans celui d'autres SISP, ou le recours au marché privé.*

**M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)** (en néerlandais).- *Je constate les efforts entrepris pour trouver des solutions. Bien que j'y sois peu favorable, les pavillons modulaires en sont une.*

*Par ailleurs, les permis sont-ils délivrés par le secrétaire d'État Smet ou par les communes ?*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *Faites-vous référence aux permis de rénovation pour les logements sociaux ?*

**M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)** (en néerlandais).- *Non, aux permis pour installer des pavillons modulaires.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *Tous les deux mois, nous analysons les projets avec le secrétaire d'État Smet afin de trouver un accord.*

- *L'incident est clos.*

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

2239 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

2239 **betreffende "de onverwachte gevolgen van de huurindexering voor de huurtoelage".**

2241 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).**- *Elk jaar mag een verhuurder de woninghuur indexeren, meer bepaald op de datum waarop het contract werd gesloten. De laatste maanden is de gezondheidsindex flink gestegen en de huurprijzen stegen navenant: van bijvoorbeeld 1.000 euro in december 2018 naar 1.064 drie jaar later.*

*De huurtoelage is ingevoerd ten behoeve van de Brusselse huishoudens die op een sociale woning wachten. De hervorming van die toelage vinden we terug in actie 18 uit het Noodplan voor huisvesting 2020-2024. Door die hervorming zouden zo'n 12.500 huishoudens, naargelang van hun gezinssituatie, een toelage van 120 tot 280 euro per maand krijgen. We stellen echter vast dat een toelage van 120 euro voor de helft door de indexering van de huurprijzen wordt opgeslorpt.*

2243 *Voorziet de regering in een inhaalmechanisme? Overweegt u om de laagste huurtoelage op te trekken?*

*De federale regering heeft 30 miljoen euro aan de Brusselse OCMW's toegekend om de effecten van de coronacrisis op te vangen, onder meer door mensen te helpen met de betaling van hun huur. Hoeveel OCMW's zetten dat geld ook daadwerkelijk daarvoor in?*

2245 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Artikel 30 uit het regeringsbesluit bepaalt dat het bedrag van de*

**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 effets inattendus de l'indexation des loyers sur l'allocation loyer".**

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Mme la secrétaire d'État, votre récente intervention dans les médias prouve l'intérêt de cette question. Selon les dispositions en vigueur en Région bruxelloise en matière d'allocations, chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur d'un bail, le bailleur a le droit d'indexer le loyer du logement qu'il a mis en location.

L'indice santé servant à mesurer cette indexation a nettement augmenté ces derniers mois. En novembre, il est passé de 113,94 à 115,20. Pour un loyer mensuel de 1.000 euros, dont le bail est entré en vigueur en décembre 2018, ce loyer est passé à 1.006 en 2019, à 1.050 en 2020 et, en fonction de l'indexation actuelle, il s'élève à 1.064 euros. Dans les faits, pour indexer un loyer, on multiplie le loyer de base par le nouvel indice santé et on divise le tout par l'indice santé de la date de la signature du contrat.

Par ailleurs, la réforme de l'allocation loyer destinée aux ménages bruxellois dans l'attente d'un logement social - concrétisée par l'ordonnance du 21 décembre 2018 modifiant le Code bruxellois du logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement, et mise en pratique par l'arrêté du 15 juillet 2021 instituant une allocation de loyer - figure à l'action 18 du plan d'urgence logement. Cette réforme prévoit d'octroyer 120 à 280 euros par mois par ménage, selon la situation familiale, à environ 12.500 ménages.

Cette allocation loyer est supposée venir soulager le budget des 12.500 ménages, qui consacrent en moyenne 70 % de leurs revenus dans un logement - qui laisse généralement à désirer.

En Région bruxelloise, force est de constater que si un ménage reçoit une allocation loyer de 120 euros, la moitié sera théoriquement absorbée par l'indexation des loyers.

Un mécanisme particulier de rattrapage est-il prévu dans le mécanisme et le dispositif mis en place par le gouvernement ?

Pourquoi n'envisagez-vous pas de revoir le montant de base de l'allocation loyer accordée, à savoir 120 euros ?

Le 28 janvier 2021, vous aviez rappelé en commission que le gouvernement fédéral avait accordé 30 millions d'euros aux CPAS bruxellois afin de faire face aux conséquences de la crise du Covid-19 et d'aider, entre autres, les personnes à payer leur loyer. À ce jour, combien de CPAS utilisent-ils cet argent ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- L'article 30 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation loyer détermine que le montant de l'allocation loyer et la majoration pour enfant à charge sont liés

*huurtoelage gekoppeld wordt aan de consumptieprijsindex. Een herziening van de basisbedragen uit het besluit is dus niet nodig.*

*Minister Maron laat me weten dat de OCMW's wel degelijk van de enveloppe van 30 miljoen euro gebruikmaken. Van dat bedrag konden ze 5,4 miljoen aanwenden voor directe hulp bij huurbetalingen. De exacte cijfers zal de minister pas kennen op 31 maart, wanneer de OCMW's de bewijsstukken voor de subsidie 2020-2021 hebben ingediend.*

*Daarnaast heeft de GGC een subsidie van bijna 1,116 miljoen euro uitgetrokken voor de versterking van de huisvestingscellen, waardoor de begeleiding van huurders en de strijd tegen uitzettingen kan worden opgevoerd.*

*- Het incident is gesloten.*

à l'indice visé à l'article 1728bis du Code civil, à savoir l'indice des prix à la consommation.

Les montants sont adaptés chaque année au 1er janvier, sur la base de l'indice du mois d'août précédant l'adaptation. Cette adaptation est appliquée au montant de l'allocation lors de la décision d'octroi ou de renouvellement et reste en vigueur durant toute la période de bénéfice. Il n'est donc pas nécessaire de revoir les montants fixés par l'arrêté.

Pour ce qui concerne votre dernière question relative aux CPAS bruxellois, mon collègue Alain Maron me communique que les dix-neuf CPAS bruxellois utilisent bien cette enveloppe de 30 millions d'euros. Par contre, il n'a pas de chiffres à vous communiquer sur le suivi des aides directement liées au paiement des loyers. Il disposera de ces informations lorsque les CPAS auront déposé les pièces justificatives du subside 2020-2021, à savoir le 31 mars 2022. Sur ces 30 millions d'euros, les CPAS pouvaient dépenser 5,4 millions d'euros en aides directes, incluant évidemment les arriérés de loyer.

En ce qui concerne le volet du projet dédié à l'accompagnement au logement et à la prévention des expulsions, 1.115.922,27 euros ont été alloués à la création ou au renforcement des cellules logement. Ce subside facultatif de la Cocom a permis de renforcer ce volet d'une manière très importante dans l'ensemble de notre Région.

*- L'incident est clos.*

2249 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

2249 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

2249 **betreffende "het project voor de bouw van sociale woningen op het terrein van de Kwartelzang".**

2251 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- Het terrein Kwartelzang is eigendom van Le Logis-Floréal. In 1964 droeg het OCMW van Brussel-Stad de grond over aan de openbare vastgoedmaatschappij, op voorwaarde dat er sociale woningen op gebouwd zouden worden.**

*Le Logis-Floréal ondertekende een overeenkomst voor tijdelijk gebruik met de vzw La Ferme du Chant des cailles in afwachting van de bouw van 70 sociale woningen op 10% van het terrein. Op 21 december vernamen wij echter in de pers dat de gemeente Watermaal-Bosvoorde het bijzonder bestemmingsplan uit 2019 wilde opschorten om de boerderij van de Kwartelzang te kunnen behouden.*

*Op 24 juni kondigde u aan dat u bij de gemeente Watermaal-Bosvoorde een voorstel had ingediend om de bouw van een vijftigtal woningen op het terrein Kwartelzang toe te staan, op voorwaarde dat de gemeente een dertigtal woningen op*

**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 "le projet de construction de logements sociaux sur le terrain du Chant des cailles".**

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).-** La construction de logements sociaux sur le terrain de La Ferme du Chant des cailles a fait polémique ces derniers temps.

En 2019, un plan particulier d'affectation du sol a été mis en place pour ce quartier de Watermael-Boitsfort à la demande des citoyens, afin d'analyser les diverses pistes de densification de ce terrain, qui part de La Ferme du Chant des cailles, descend jusqu'au quartier dit des Arachides et englobe les terrains d'Archiducs-Nord et de la rue des Tritomas.

Le terrain de La Ferme du Chant des cailles appartient à la société immobilière de service public Le Logis-Floréal. Le CPAS de la Ville de Bruxelles l'avait cédé en 1964 à la société immobilière de service public (SISP), à condition d'y construire du logement social, faute de quoi il pouvait exiger la reprise du terrain.

*het naburige terrein aanvaardt. Hoe heeft de gemeente op dat voorstel gereageerd? Overweegt u een alternatieve locatie voor de sociale woningen?*

Une convention d'occupation temporaire avait été signée entre la SISP et l'asbl La Ferme du Chant des cailles, en vertu de laquelle l'asbl peut occuper temporairement le terrain en attendant la construction de 70 logements sociaux sur 10 % de la surface du terrain.

Le 21 décembre, nous avons toutefois appris dans la presse que le collège des bourgmestre et échevins de Watermael-Boitsfort avait décidé de suspendre la création du plan particulier d'affectation du sol afin de préserver La Ferme du Chant des cailles.

En date du 24 juin, vous annonciez en commission que vous aviez soumis une proposition à la commune de Watermael-Boitsfort, visant à permettre la construction d'une cinquantaine d'habitations sur le terrain de La Ferme du Chant des cailles, pour autant que la commune accepte une trentaine de logements sur le terrain voisin de la Petite Caille.

Qu'en est-il de cette proposition ? Envisagez-vous de choisir un autre emplacement pour la construction des logements sociaux ?

<sup>2253</sup> *Hoever staat het door u aangekondigde protocolakkoord over de bescherming van de groene ruimte?*

Vous nous avez aussi indiqué en commission que vous étiez en train de travailler sur un protocole d'accord afin d'assurer la protection des espaces verts. Où en est ce travail ?

*Welke oplossing stelt u voor de bouw van de sociale woningen voor?*

Enfin, au vu de la décision du collège de Watermael-Boitsfort, quelle solution proposez-vous pour la construction des logements sociaux sur ce site ? Le foncier destiné à la construction, en particulier de ce type de logements, se fait rare en Région bruxelloise. C'est d'ailleurs ce qui explique les échecs des multiples plans de production de logements sociaux lancés par vos prédécesseurs.

<sup>2255</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *De voorbije jaren hebben zich twee ontwikkelingen voorgedaan. Enerzijds werd in oktober 2020 op mijn verzoek een werkgroep opgericht om meerdere spelers te raadplegen over de toekomst van het terrein. Die werkgroep heeft een protocolakkoord voorbereid tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappij Le Logis-Floréal, die eigenaar is van de grond. Dat akkoord is ondertussen ondertekend en maakt een gemend project mogelijk waarin sociale huisvesting, stadslandbouw, biodiversiteit en sociale cohesie worden gecombineerd. Voor meer details verwijs ik naar mijn antwoord op de vraag van mevrouw Maison in de vergadering van 15 juli 2021.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Avant de répondre à vos diverses questions, permettez-moi de vous renvoyer aux débats d'actualité qui ont eu lieu le 24 juin 2021 dans cette commission. À cette occasion, je rappelais l'ensemble des rétroactes du dossier, qui sont nécessaires à la compréhension globale du dossier et de ses enjeux.

Deux dynamiques distinctes ont été lancées ces dernières années. D'une part, un groupe de travail a été mis en place au mois d'octobre 2020, à ma demande. Ce groupe de travail était chargé de concerter une série d'acteurs clés sur l'avenir du terrain, et ce, en vue de concilier la construction de logements sur une partie congrue du terrain tout en sécurisant juridiquement l'activité agricole sur la majorité du terrain.

*Daarnaast startte de gemeente Bosvoorde eind 2019 voorbereidende studies om een bijzonder bestemmingsplan voor de Aartshertogenwijk op te stellen. De gemeente meldde in een brief van 19 augustus 2021 dat zij hoopte de besprekingen met het gewest te kunnen voortzetten. Ik was dan ook even verbaasd als u, toen ik in december 2021 via de pers vernam dat de gemeente de studies had opgeschort. Naar verluidt is ze niet tevreden met de voorstellen van het adviesbureau, die nochtans*

Ce groupe de travail a abouti à la rédaction d'un protocole d'accord entre la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et la société immobilière de service public (SISP) Le Logis-Floréal, qui est propriétaire du terrain. Je vous renvoie au contenu de la réponse faite à Mme Maison lors de la réunion du 15 juillet 2021 de notre commission pour ce qui concerne les détails de ce protocole d'accord. Je précise néanmoins que ce dernier est bel et bien signé et effectif.

*een evenwicht bewerkstelligen tussen openbare woningen en landbouwactiviteiten, overeenkomstig het protocolakkoord.*

*Ik betreur de plotse stopzetting van de voorbereidende studies. Het is logisch dat het adviesbureau voorstelt om woningen te bouwen op het terrein Kwartelzang, aangezien dat gebied conform het Gewestelijk Bestemmingsplan voor huisvesting is bestemd.*

<sup>2257</sup> *Ondanks de beslissing van de gemeente zal het project worden voortgezet met naleving van het protocolakkoord. De raad van bestuur van Le Logis-Floréal heeft zijn geloof in het project onlangs in een persbericht herhaald.*

*De gemeente van haar kant meldde voorts dat ze, zolang het bijzonder bestemmingsplan niet afgerond is, niet kan instemmen met de bouw van een dertigtal woningen op de naburige grond die haar toebehoort. Bovendien wordt in de studie ter voorbereiding van het bijzonder bestemmingsplan aanbevolen dat terrein niet te bebouwen, wegens zijn rijke biodiversiteit. Daarom hebben we enkel een aanbesteding uitgeschreven voor de bouw van sociale woningen op het hoofdperceel.*

*- Het incident is gesloten.*

Comme je l'ai déjà dit, il me semble qu'il est tout à fait possible de développer un projet mixte alliant logement social, agriculture urbaine, biodiversité et cohésion sociale. Et c'est ce que prévoit le protocole. J'invite tout le monde à arrêter d'opposer logement social et agriculture urbaine : l'un n'est pas exclusif de l'autre.

La seconde dynamique est partie du conseil communal boitsfortois et est d'ordre planologique. Cette initiative date du mois de septembre 2018. Comme vous l'évoquez, des études ont débuté à la fin de l'année 2019 en vue d'élaborer un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) pour le quartier des Archiducs. La commune m'a rappelé, dans un courrier du 19 août 2021, qu'elle espérait poursuivre les échanges avec les instances régionales afin de permettre la finalisation de ce PPAS.

J'ai donc été autant surprise que vous d'apprendre par voie de presse, au mois de décembre 2021, que le collège avait suspendu ces études. Il semblerait que le collège ne soit pas satisfait des propositions faites par le bureau d'études, qui incluaient un équilibre entre construction de logements publics et activités agricoles, conformément au protocole que la SISP et la SLRB ont signé.

Je regrette cet arrêt soudain des études du PPAS ordonné par le collège, car la mission du bureau d'études ne concernait pas un PPAS dérogatoire au plan régional d'affectation du sol. Il est logique que le bureau d'études propose de construire des logements sur le terrain du Chant des cailles, puisqu'il s'agit d'une zone réglementairement destinée à accueillir des logements.

J'aurais souhaité que le collège suive les recommandations du bureau d'études désigné par lui-même deux ans plus tôt. Cela aurait non seulement permis de mettre tout le monde d'accord, commune et Région, mais aussi, en poursuivant l'élaboration du PPAS, d'être conforme aux engagements pris par le collège devant la population locale.

Cette décision du collège n'affecte cependant pas la poursuite du projet et la mise en œuvre conjointe des principes équilibrés contenus dans le protocole signé par la SLRB et la SISP. Le conseil d'administration de la SISP a d'ailleurs récemment rappelé sa position par voie de communiqué de presse. Son objectif reste de développer un projet exemplaire et innovant, mixant agriculture urbaine et logements sociaux, favorisant la cohésion sociale et ouvert sur le quartier.

Enfin, le collège m'a informé que, tant que le PPAS était en cours, il ne pouvait pas donner de suite favorable à la proposition de reporter une trentaine de logements sur le terrain dit de la Petite caille, qui appartient à la commune. Par ailleurs, l'étude effectuée dans le cadre du PPAS recommande de ne pas construire sur ce terrain, compte tenu de sa richesse en matière de biodiversité. La SLRB et la SISP ont donc lancé des procédures de marché public en vue de désigner un auteur de projet sur le terrain principal uniquement, soit celui qui appartient à la SISP Le Logis-Floréal.

2261 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

2261 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

2261 **betreffende "de invoering van een koopoptie voor nieuwe woningen die door de SVK's in beheer worden overgenomen".**

2263 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Oorspronkelijk trokken de sociale verhuurkantoren (SVK's) hoofdzakelijk privé-eigenaars aan, voor het beheer van een of twee woningen. De laatste jaren echter laten steeds vaker ook projectontwikkelaars en investeringsmaatschappijen het beheer van grote woongehelen aan een SVK over. De verklaring daarvoor ligt bij de recente invoering van de vrijstelling van onroerende voorheffing en de reductie van het btw-tarief tot 12% voor nieuwbouw die aan een SVK wordt toevertrouwd.*

*Dat die tendens het aantal huurwoningen van de SVK's doet toenemen, kunnen we in principe alleen maar toejuichen. Sommigen menen echter dat de gewestelijke overheid waakzaamheid aan de dag moet leggen.*

2265 *De vrees bestaat dat een investeringsmaatschappij, na alle waarborgen en voordelen uit het SVK-systeem te hebben gehaald, haar woningen nog voor de minimale periode van vijftien jaar weer in eigen beheer zou nemen, om ze te verkopen of verhuren.*

*Om dat tegen te gaan, kondigde de Brusselse regering in haar algemene beleidsverklaring aan dat ze zou voorzien in een aankoopoptie bij het aflopen van het beheer door het SVK (voor nieuwbouwwoningen) en in een voorkeursrecht bij mutatie (voor alle woningen).*

*Brussel Huisvesting schreef een opdracht uit voor juridisch advies over de mogelijke invoering van een aankoopoptie*

L'option de la Petite caille n'est par conséquent plus à l'ordre du jour.

- *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'introduction d'une option d'achat pour les logements neufs pris en gestion par les AIS".**

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Si les agences immobilières sociales (AIS) n'attiraient initialement que de "petits" propriétaires - soit des personnes physiques - qui leur confiaient en gestion un ou deux logements dont ils avaient hérité ou qu'ils avaient achetés sur le marché acquisitif secondaire, elles suscitent, depuis quelques années, l'intérêt de nouveaux acteurs tels que des promoteurs immobiliers ou des sociétés d'investissement. Ceux-ci proposent aux AIS de prendre en gestion des grands ensembles de logements neufs clé-sur-porte.

L'engouement de ces "grands" investisseurs pour le dispositif AIS s'explique principalement par l'introduction récente de deux incitants fiscaux : l'exonération du précompte immobilier pour les habitations louées par l'intermédiaire d'une AIS et la réduction du taux de TVA à 12 % pour la construction de logements neufs confiés en gestion à une AIS pendant une durée minimale de quinze ans.

L'apparition de projets de grands ensembles de logements neufs clé-sur-porte développés par des promoteurs, en partenariat avec des sociétés d'investissement, a incontestablement contribué à accélérer la croissance du parc locatif des AIS. En principe, nous ne pouvons que nous en réjouir. Un certain nombre de voix s'élèvent toutefois pour mettre en garde les autorités régionales contre les risques inhérents à la prise en gestion par les AIS de grands ensembles comprenant plusieurs dizaines d'appartements neufs.

D'aucuns craignent en effet qu'après avoir pu bénéficier des garanties et des avantages accordés aux bailleurs mettant des logements en location par l'intermédiaire d'une AIS, les sociétés d'investissement décident de retirer l'ensemble de leurs biens du circuit des AIS au terme de la période minimale de mise en gestion, en vue de les vendre ou de les louer sur le marché privé classique.

Souhaitant se prémunir d'un tel risque, le gouvernement bruxellois annonce dans sa déclaration de politique régionale 2019-2024 qu'il "veillera 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,

*voor nieuwbouwwoningen. Die werd in juli 2021 aan een advocatenbureau toegewezen en zou op het einde van het jaar aan de regering worden overgemaakt.*

*Wat zijn de resultaten van de analyse? Volstaat ze om de grote lijnen van de aankoopoptie uit te tekenen? Zullen enkel de openbare vastgoedbeheerders er gebruik van kunnen maken, of ook de SVK's?*

*Zou het in het tweede geval enkel gaan om het SVK dat het goed in beheer heeft, of ook om de andere SVK's? Denkt u eraan om de SVK's voor dergelijke aankopen bijkomende middelen te verlenen?*

*Zal ook de huurder van de aankoopoptie gebruik kunnen maken?*

<sup>2267</sup> *Zal de verkoopprijs vrij bepaald worden door koper en verkoper of zal de gewestelijke overheid regulerend optreden, bijvoorbeeld door het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen te belasten met een schatting van het goed?*

<sup>2269</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De juridische analyse over de invoering van een aankoopoptie voor nieuwbouwwoningen die door een sociaal verhuurkantoor (SVK) worden beheerd, is nog niet afgerond.*

*Momenteel wordt geen enkele optie uitgesloten, ook niet die om de SVK's van de aankoopoptie gebruik te laten maken. We plannen echter geen extra subsidiëring van de SVK's voor de aankoop van dergelijke woningen. De hoofdpdracht van de SVK's is en blijft immers om private huurwoningen een sociaal karakter te geven.*

*De aankoopoptie zal zowel in het huur- als in het beheerscontract vermeld moeten worden. Ook moet er melding*

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

À l'issue d'une première tentative avortée en 2021, Bruxelles Logement a décidé de relancer un nouveau marché pour une consultation juridique recentrée sur la question de l'insertion d'une option d'achat pour les logements neufs loués via une AIS.

Cette mission a été attribuée à un cabinet d'avocats en juillet dernier, pour un montant de 9.075 euros. Le rapport final était attendu pour la fin de l'année 2021.

Le cabinet d'avocats a-t-il bien transmis au gouvernement la consultation juridique consacrée à l'insertion d'une option d'achat au terme de la période de mise en gestion auprès d'une AIS ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous présenter les conclusions de cette analyse ?

Sur la base de cette consultation, le gouvernement a-t-il pu arrêter les grands principes qui devraient sous-tendre le mécanisme de l'option d'achat ? Celle-ci serait-elle uniquement instaurée au profit des opérateurs immobiliers publics ou serait-elle également insérée au bénéfice des AIS ? Si la seconde option devait être retenue, l'option d'achat serait-elle exclusivement réservée à l'AIS gérant le bien concerné ou pourrait-elle être activée par toutes les AIS intéressées ?

Le gouvernement a-t-il analysé l'opportunité d'octroyer des subventions complémentaires aux AIS pour leur permettre de financer de telles acquisitions ? Le locataire occupant un logement neuf se verrait-il, lui aussi, offrir la possibilité d'acheter ledit bien au terme du contrat liant le propriétaire bailleur à l'AIS ?

Le prix de vente des logements concernés serait-il librement déterminé d'un commun accord par le vendeur et l'acquéreur, conformément aux règles régissant les ventes de gré à gré, ou serait-il calculé en fonction de certains paramètres imposés par l'autorité régionale ?

Le comité d'acquisition d'immeubles régional devra-t-il dorénavant fournir une estimation du prix d'achat des logements neufs confiés en gestion aux AIS ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - La mission juridique relative à l'introduction d'une option d'achat pour les logements neufs pris en gestion par les agences immobilières sociales (AIS) est en cours. Elle sera clôturée dans le courant du premier trimestre de 2022. Je ne suis pas en mesure de vous transmettre les explications sur le fonctionnement de l'option d'achat tant que la mission n'a pas pris fin.

Néanmoins, je peux vous confirmer qu'à ce stade, aucune option n'est exclue, y compris l'ouverture du dispositif aux AIS chargées - ou non - des logements concernés.

Je peux également vous préciser qu'il n'est pas prévu d'octroyer de subsides complémentaires aux AIS pour leur permettre de se

worden gemaakt van de verkoopprijs of de berekeningswijze van die prijs. Voor de bepaling van de verkoopprijs onderzoeken de juristen verscheidene opties, waaronder een waardebepaling door het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen.

porter acquéreuses de ces logements. La mission des AIS est, et doit rester, de socialiser le parc locatif privé existant.

Les AIS n'ont pas vocation à développer un patrimoine propre. Le secteur a d'ailleurs déjà eu l'occasion de s'exprimer en ce sens lors de nos concertations.

Par ailleurs, le principe de l'option d'achat devra être connu du bailleur dès la conclusion de son contrat avec l'AIS. Il sera donc inclus dans les baux et les mandats de gestion des logements concernés. Le prix de vente devra être mentionné ou, à tout le moins, la méthode de calcul de celui-ci, et ce afin d'assurer la meilleure information possible de chacune des parties au moment de la signature du contrat.

Quant à l'évaluation du prix, les prestataires chargés de la mission juridique étudient plusieurs options, en ce compris un recours au comité d'acquisition d'immeubles régional.

Je ne suis pas en mesure de vous donner davantage de détails à ce stade.

2271 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Zodra u ons de juridische analyse kunt presenteren, zal ik u opnieuw ondervragen.*

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Je vous réinterrogerai lorsque vous serez en possession de l'étude juridique complète et que vous serez en mesure de nous la présenter.

- *Het incident is gesloten.*

- *L'incident est clos.*

2275 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

**QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

2275 **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,**

2275 **betreffende "de door de eenheid Interne audit van de BGHM in de loop van het jaar 2021 uitgevoerde opdrachten".**

**concernant "les missions réalisées par la cellule d'audit interne de la SLRB au cours de l'année 2021".**

2277 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *In 2019 werd binnen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een interne auditcel opgericht. Die moet de werkprocessen van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) doorlichten om ze beter te wapenen tegen de risico's die inherent zijn aan hun taak: aankoopprocedures, opknappen van woningen, voorraadbeheer, de vereffening van huurgelden en -achterstanden en zo meer.*

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- En 2019, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a créé en son sein une cellule d'audit interne en s'appuyant sur les conseils fournis par la société de consultance Deloitte. Cette nouvelle cellule, composée de deux agents ayant suivi une formation spécifique, a pour principale mission de réaliser des audits organisationnels auprès des sociétés immobilières de service public (SISP), qui portent sur l'analyse de différents processus de travail. Ces processus sont la gouvernance des risques, les procédures d'achat, la gestion des stocks, la remise en état des logements, le décompte des charges locatives, le décompte des arriérés et la gestion des ressources humaines. L'objectif de ces audits est de déterminer dans quelle mesure les SISP bruxelloises parviennent à couvrir les risques inhérents aux processus de travail susvisés.

*Tegen een tempo van twee audits per semester zouden op vier jaar tijd alle OVM's aan de beurt moeten komen. Het werk werd in 2020 aangevat. Uit de eerste vier doorlichtingen bleek dat sommige risico's onvoldoende gedekt zijn, waarop de auditcel een reeks aanbevelingen heeft geformuleerd. De OVM's beloofden om zo snel mogelijk werk te maken van die aanbevelingen.*

Les dirigeants de la SLRB ont élaboré un calendrier de travail prévoyant la réalisation de deux audits par semestre, ce qui signifie que l'ensemble des SISP devraient faire l'objet d'un

*In 2021 werden vier nieuwe OVM's doorgelicht. De rapporten van die doorlichtingen zouden door de raad van bestuur van de*

*BGHM worden gevalideerd in respectievelijk oktober 2021 en januari 2022.*

audit en l'espace de quatre ans. Conformément à ce calendrier, la cellule d'audit interne a entamé ses travaux dans le courant de l'année 2020 en diligentant des audits auprès de quatre premières sociétés : L'Habitation moderne, Log'iris, l'Alliance bruxelloise coopérative (ABC) et Le Foyer anderlechtois. Ces premiers audits ont permis d'identifier un certain nombre de risques insuffisamment couverts par les quatre SISP examinées. Sur la base de ces constats, la cellule d'audit interne a formulé des recommandations que leurs directions se sont engagées à mettre en œuvre dans les meilleurs délais.

En 2021, les auditeurs de la SLRB ont poursuivi leurs travaux. Ils se sont penchés sur Comensia et sur Le Foyer laekenois dans le courant du premier semestre avant d'étudier le Foyer du Sud et Les Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode (HBM) durant le second semestre. Lorsque je vous ai interrogée le 2 décembre 2021 au sujet des résultats de ces quatre missions, vous m'avez répondu que les rapports d'audit consacrés à Comensia et au Foyer laekenois devaient être validés par le conseil d'administration de la SLRB en octobre 2021 - c'est donc sûrement fait - et que les rapports portant sur Les HBM et le Foyer du Sud devaient, quant à eux, être soumis pour approbation au conseil d'administration de la SLRB en janvier 2022.

<sup>2279</sup> *Kunt u de resultaten van de vier audits uit 2021 toelichten? Werden bij die doorlichtingen bepaalde risico's of zelfs disfuncties vastgesteld? Hoe reageren de directies van de vier OVM's op de vaststellingen?*

La cellule d'audit interne de la SLRB a-t-elle bien transmis les rapports finaux des audits menés en 2021 auprès du Foyer laekenois, de Comensia, du Foyer du Sud et des HBM ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous présenter les résultats de ces quatre audits organisationnels ?

*Welke aanbevelingen heeft de auditcel gedaan? Hebben de OVM's in kwestie al maatregelen getroffen om de aanbevelingen uit te voeren?*

Les auditeurs ont-ils identifié un ou plusieurs processus présentant un niveau de risque élevé ou extrêmement élevé ? Ont-ils relevé l'existence de dysfonctionnements graves ou mineurs dans la gestion des quatre SISP ayant fait l'objet d'un audit en 2021 ? Comment les directions de ces quatre sociétés ont-elles réagi aux conclusions des rapports d'audit ? Ont-elles contesté le bien-fondé de certaines observations émises par la cellule d'audit interne de la SLRB ?

*Er zijn nu acht OVM's doorgelicht. Blijkt daaruit dat de nieuwe OVM's, die ontstonden na de fusieoperatie tussen 2013 en 2018, een grotere organisatorische maturiteit hebben dan de andere, die niet bij die fusies betrokken waren?*

Pourriez-vous passer en revue les diverses recommandations que les auditeurs de la SLRB ont formulées à l'intention des quatre sociétés susmentionnées pour leur permettre de remédier aux éventuels dysfonctionnements observés et de réduire ainsi le niveau de risque afférent aux processus de travail examinés ? Quelles initiatives ces quatre sociétés ont-elles déjà prises en vue de concrétiser les recommandations émises par la cellule audit interne ?

À la lumière des résultats des huit premiers audits réalisés en 2020 et en 2021, les auditeurs de la SLRB constatent-ils que les nouvelles SISP nées à la suite des opérations de fusion intervenues entre 2013 et 2018 présentent un niveau de maturité organisationnelle supérieur à celui des SISP qui n'ont pas dû fusionner avec d'autres et qui n'ont donc pas été directement impliquées dans le processus de rationalisation du secteur du logement public ?

2281 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De raad van bestuur van de BGHM heeft op 18 november 2021 akte genomen van de rapporten die de interne auditcel had opgesteld over de OVM's Lakense Haard en Comensia. De rapporten over De Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node (GW) en Zuiderhaard worden deze maand bezorgd. We hebben dus enige achterstand opgelopen, maar in februari zullen de gevalideerde rapporten worden voorgesteld.*

*Uit de audit van de Lakense Haard blijkt dat er vooruitgang is geboekt, zeker op het vlak van kwaliteitsmanagement, wat niet wil zeggen dat alles risico's van de baan zijn.*

*Ook Comensia heeft aanzienlijke stappen gezet in de richting van een professionele organisatie, al blijven ook daar sommige risico's onvoldoende gedekt.*

*De Lakense Haard heeft op papier een procedure om de achterstallige huurgelden te beheren, maar toen die getest werd kwam een informaticabug aan het licht. Het probleem is ondertussen opgelost, maar men kan nog steeds niet nagaan of de herinneringsbrieven wel zijn verstuurd.*

2283 *Met het voorraadbeheer is het bij de Lakense Haard niet al te best gesteld, aangezien er geen sprake is van geformaliseerd beheer of van een permanente inventaris. Stockbewegingen worden manueel of niet automatisch geregistreerd. Dat alles leidt tot tijdverlies en vergissingen bij het beheer van het materiaal voor het onderhoud van de gebouwen.*

*Bij Comensia werd een probleem vastgesteld in het aankoopbeleid. Er is geen volledige en schriftelijke aankoopprocedure. Ook is er te weinig formele controle op de conformiteit van de aankopen en de naleving van de regels inzake openbare aanbesteding. De aankoopketen moet echt verbeterd worden, met een striktere toepassing van de regels en een formele goedkeuring van de aankopen. Dat zou kunnen aan de hand van een modelaankoopcontract of -bestelbon.*

*Ook bij Comensia schort er wat aan het voorraadbeheer, waardoor er de ene keer te veel en de andere keer onvoldoende stock is.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le conseil d'administration de la SLRB a pris acte des rapports finaux des audits du Foyer laekenois et de Comensia le 18 novembre 2021. Ceux concernant Les HBM et le Foyer du Sud lui seront présentés ce mois-ci. La nécessité de faire valider les réactions et les plans d'action par les conseils d'administration des SISP, couplée à la période des congés de fin d'année, a eu un impact sur le délai de remise de ces documents. Par conséquent, les conclusions de l'audit des HBM et du Foyer du Sud ne seront disponibles qu'après validation du rapport final par le conseil d'administration de la SLRB en février 2022.

L'audit du Foyer laekenois conclut que la SISP présente un degré de maturité avancé dans le contrôle. En effet, la société est certifiée ISO 9001 et a mis en place un système de management de qualité. Elle dispose également d'un manuel de management global ainsi que d'un manuel d'organisation de chaque service. Néanmoins, un certain nombre de risques ne sont pas encore suffisamment couverts.

Pour Comensia, l'audit a conclu que la SISP avait franchi une série d'étapes importantes vers une organisation professionnelle, mais là non plus, un certain nombre de risques ne sont pas suffisamment couverts.

Deux processus à niveau de risque élevé ont été recensés au Foyer laekenois. Ainsi, si cette société dispose d'une procédure écrite de gestion des arriérés locatifs, un bogue informatique est apparu au moment de réaliser les tests prévus. Le problème a entre-temps été résolu, mais il demeure impossible de consulter les courriers de rappel et de mise en demeure archivés antérieurement. Il est donc difficile d'affirmer que les courriers ont tous été effectivement envoyés aux bons destinataires.

En ce qui concerne la gestion des stocks, il n'existe ni processus formalisé de gestion du stock et de l'outillage, ni inventaire permanent mis à jour automatiquement en fonction des entrées et sorties du stock. Aussi la société ne connaît-elle pas l'état exact de son stock au quotidien.

Les mouvements de stock ne sont ni encodés ni enregistrés manuellement ou à l'aide d'un outil informatique. Les codes QR situés sur les demandes d'intervention et bons de travail ainsi que les programmes informatiques ne sont pas utilisés de manière optimale en ce qui concerne la gestion des stocks, ce qui rend quasiment impossible la traçabilité des matériaux utilisés lors des interventions dans les logements ou dans les espaces communs et aux abords d'immeubles. L'étiquetage des pièces du stock dans les rayons peut être une source d'erreur et de perte de temps, car elle est effectuée avec des post-it.

En ce qui concerne Comensia, deux processus présentaient un niveau de risque élevé au moment de l'audit, à commencer par la gestion des achats. L'organisation ne dispose pas de procédure d'achat écrite complète. La revue de la documentation relative au cycle des achats a mis en exergue un risque de manque de contrôle de la conformité tant à la réglementation relative aux marchés publics qu'au respect des procédures

<sup>2285</sup> *De vaststellingen gaan dus niet over structurele disfuncties, maar eerder over een gebrek aan efficiëntie bij bepaalde processen. Beide OVM's hebben de opmerkingen niet aangevochten, maar hebben wat verduidelijkingen aangebracht.*

*De aanbevelingen van de auditcel betreffen in het geval van de Lakense Haard het beheer van de contracten, het formaliseren van de relaties met externe dienstverleners, het verbeteren van de voorraden, het tijdig uittesten van het informaticasysteem, het verbeteren van de communicatie met de huurders over de afrekeningen, en het in kaart brengen van de personeelsbehoeften.*

*Comensia krijgt de raad om zijn transversale processen en aankoopprocedures te optimaliseren, een modelaankoopcontract en bestelbon op te stellen, voor elke leverancier een aparte factuurpost te creëren, zijn voorraadbeheer te automatiseren, de nieuwe regels goed te communiceren naar het personeel, en de verhuurprocedure te verbeteren zodat woningen niet te lang leegstaan.*

internes. La SISP favorise la communication informelle entre les différentes personnes concernées, mais il s'avère que ce manque de formalisme peut entraîner un manque de contrôle et un risque de non-conformité.

En formalisant le processus du cycle des achats et en le diffusant en interne de manière adéquate auprès de l'ensemble des personnes concernées, l'organisation peut ainsi s'assurer que tous les employés connaissent suffisamment les directives à appliquer pour effectuer des achats ainsi que la chaîne d'approbation. Il est en outre recommandé d'élaborer une stratégie de contrat-cadre ou de bon de commande global pour les travaux et achats d'urgence ou réguliers.

Le deuxième processus incriminé concerne la gestion des stocks. Les systèmes parallèles de gestion du stock et des bons de travail ne disposent pas d'interface permettant de relier directement les sorties du stock aux bons de travail correspondants. Dès lors, la nécessité de réencoder les données peut engendrer des oublis ou des erreurs, rendant la traçabilité des marchandises utilisées difficile, voire impossible. De plus, le système ne permet pas d'avoir une vue exacte sur le niveau du stock au jour le jour, entraînant des pénuries de marchandises ou des surcommandes.

Les constats généraux ne relèvent pas de dysfonctionnements structurels mais plutôt d'un manque d'efficacité pour certains processus et d'une maturité peu élevée au niveau de la maîtrise des risques. Toutefois, le Foyer laekenois fait exception à ce constat puisqu'il a mis en place un système de gestion de la qualité. Celui-ci ne couvre cependant pas encore tous les aspects de la gestion quotidienne.

En ce qui concerne la réaction des SISP face à ces constats, ni le Foyer laekenois ni Comensia n'ont contesté le bien-fondé des observations des auditeurs. Elles se sont contentées d'apporter certaines précisions de contexte dans le rapport final.

Les recommandations pour le Foyer laekenois sont les suivantes :

- améliorer le suivi des questions posées au service Informations ;
- établir une stratégie de gestion du cadastre des contrats en cours et évaluer la performance des prestataires externes ;
- formaliser les relations avec l'ensemble des prestataires externes réguliers ;
- mettre en place un processus de gestion des stocks et outillage ;
- identifier les besoins et choisir un logiciel de gestion des stocks ;
- identifier les causes du bug du système d'archivage des courriers relatifs aux arriérés locatifs et ajouter aux instructions un test complet après toute mise à jour du système ;

- améliorer la communication des décomptes de charges aux locataires ;
- identifier les besoins en ressources humaines de la cellule Remise en état logement ;
- fixer le cadre du processus d'évolution du personnel et s'assurer de son suivi.

Les recommandations pour Comensia sont les suivantes :

- formaliser les processus-clés transversaux et les procédures de chaque service, veiller à leur mise en œuvre, leur communication et leur évaluation, et procéder aux adaptations nécessaires ;
- formaliser la procédure d'achat et s'assurer de son suivi ;
- poursuivre la stratégie des contrats-cadre ou bon de commande global pour travaux et achats d'urgence ou réguliers ;
- ne plus imputer de factures dans le compte "divers fournisseurs" et créer un compte individuel pour chaque nouveau fournisseur ;
- mettre en place un nouveau système permettant d'automatiser la gestion des stocks en lien avec les bons de travail afin d'assurer la traçabilité des mouvements de stock et la valorisation correcte des marchandises ;
- mettre en place un système de gestion prévisionnelle des stocks afin d'éviter les pénuries de marchandises ;
- documenter les nouvelles procédures à la suite de la mise en œuvre du nouveau logiciel de gestion ERP et veiller à leur communication à toutes les personnes concernées ;
- effectuer une revue critique du processus de remise en location dans son ensemble pour déterminer les possibilités d'amélioration permettant une réduction structurelle des délais entre deux locations.

Le Foyer laekenois et Comensia ont, chacune, déjà établi un plan d'action reprenant, pour chaque recommandation, les mesures de remédiation, le responsable de la mesure et un délai de réalisation. Les observations relatives à un risque élevé ont immédiatement entraîné des mesures correctrices ou font l'objet d'un plan de remédiation précis.

En ce qui concerne les SISF nées à la suite des opérations de fusion, elles ont pu faire appel à des consultants dans le cadre du processus d'accompagnement mis en place par la SLRB.

Outre les aspects réglementaires, financiers et notariaux, un volet de l'accompagnement portait sur la gestion du changement et de la communication. Cet accompagnement portait essentiellement sur les nouveaux organigrammes, le nouveau design organisationnel à mettre en place et le support

<sup>2287</sup> *Beide OVM's hebben al een actieplan opgesteld waarin ze op elke aanbeveling een passend antwoord formuleren. Bij hoge risico's nemen ze meteen corrigerende maatregelen.*

*De OVM's die bij de fusieoperatie betrokken waren, konden zich bij dat proces laten begeleiden door consultants. Aan heel die operatie waren financiële, notariële en reglementaire aspecten verbonden, maar het ging ook over verandering, communicatie naar de personeelsleden en de huurders, een nieuw organigram en een nieuw organisatiemodel.*

*Ook de niet-gefuseerde OVM's deden trouwens een beroep op externe consultants om hun beheerstructuren te verbeteren.*

*Wel moet gezegd dat de nieuwe OVM's een hoger niveau van organisatorische maturiteit bereikt hebben naarmate ze de aanbevelingen van de externe en interne consultants in daden hebben omgezet.*

2289 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (*in het Frans*).- *Een vergelijking tussen de nieuwe, gefuseerde OVM's en de andere zal allicht pas mogelijk zijn nadat ze allemaal de audit hebben doorlopen.*

*- Het incident is gesloten.*

2295 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

2295 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

2295 **betreffende "de verlenging van de beheersovereenkomst tussen het gewest en het Woningfonds".**

2297 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (*in het Frans*).- *De Brusselse regering werkt aan een nieuw beheerscontract voor het Woningfonds voor de periode 2022-2026. Om het nieuwe beheerscontract een solide basis te geven, vroeg het gewestbestuur begin 2021 aan het adviesbureau Isis Consult om het oude beheerscontract te evalueren.*

*Uit die analyse bleek dat de meeste doelstellingen werden bereikt. Isis Consult benadrukte dat het Woningfonds een goed beheersmodel heeft en stelde een reeks positieve evoluties tijdens de voorbije vijf jaar vast, zoals de verbetering van het onthaal van de gebruikers in het hoofdkantoor, de uitstekende bezettingsgraad van de huurwoningen en de veranderingen in de productie en verkoop van koopwoningen.*

*Met betrekking tot de woonleningen daarentegen merkte Isis Consult op dat het Woningfonds weliswaar zijn marktaandeel van ongeveer 10% heeft kunnen handhaven, maar er niet in geslaagd is het aantal leningen met ongeveer 100 eenheden per*

à la conduite du changement. Il portait également sur la communication relative à la fusion envers les locataires et les travailleurs des SISP concernés. Ce travail a posé les nouvelles bases organisationnelles des SISP fusionnées.

Il faut souligner que les SISP, fusionnées ou non, auditées jusqu'à présent ont, pour la plupart, fait appel à des consultants externes pour les soutenir dans l'amélioration des structures de gouvernance, ce qui les met, à cet égard, sur un pied d'égalité.

Vous m'avez également demandé quel était le niveau de maturité organisationnelle des nouvelles SISP. Sachez que celui-ci est plus ou moins élevé en fonction de l'effectivité de la mise en œuvre des recommandations faites par les différents consultants.

Enfin, je tiens à préciser que la mise en œuvre des plans d'action des SISP réalisés dans le cadre de ces audits fait l'objet d'un suivi régulier.

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Pour résumer, je crois comprendre que vous ne pouvez pas encore dresser un constat quant au degré de maturité des sociétés immobilières de service public qui ont dû fusionner et de celles qui n'ont pas eu à le faire. Cela pourra se faire à l'issue des audits et nous tirerons des conclusions en temps voulu.

*- 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 renouvellement du contrat de gestion liant la Région au Fonds du logement".**

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Le contrat de gestion 2017-2021 conclu entre la Région de Bruxelles-Capitale et le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale étant arrivé à son terme à la fin de l'année 2021, le gouvernement bruxellois et les dirigeants du Fonds du logement doivent maintenant s'attacher à en rédiger un nouveau pour la période 2022-2026.

Ce nouvel instrument revêtira une importance capitale, compte tenu de la multiplicité des missions confiées au Fonds du logement : octroi de crédits hypothécaires à taux réduits pour aider les ménages disposant de revenus faibles ou moyens à accéder à la propriété, production de logements acquisitifs modérés, mise à disposition de logements locatifs modérés, octroi de prêts verts, aides à la constitution de la garantie locative, etc.

Afin de pouvoir élaborer le nouveau contrat de gestion en s'appuyant sur des bases solides, l'administration régionale a chargé, au début de l'année 2021, le bureau d'études Isis Consult

*jaar te verhogen, zoals in het beheerscontract vooropgesteld was.*

de procéder à une évaluation complète de l'exécution du contrat de gestion précédent.

Il ressort de cette analyse que la Région et le Fonds du logement sont parvenus à atteindre la grande majorité des objectifs qui leur ont été assignés. Dans son rapport d'évaluation, Isis Consult souligne que le Fonds du logement se distingue par un cadre de gestion qualitatif et qu'il fait montre d'une maturité et d'une maîtrise indéniables en matière de gestion interne.

Par ailleurs, l'évaluateur externe relève une série d'éléments positifs et de progrès enregistrés durant les cinq dernières années, comme l'amélioration de l'accueil des usagers au siège du Fonds du logement, l'excellent taux d'occupation des logements locatifs, ou encore les modifications apportées au niveau de la production et de la commercialisation des logements acquisitifs.

S'agissant, en revanche, de la production de crédits hypothécaires, Isis Consult constate que, même si le Fonds du logement a pu conserver ses parts de marché - soit environ 10 % des prêts accordés aux primo-acquéreurs en Région bruxelloise -, il n'a pas pu atteindre l'objectif fixé dans le contrat de gestion, à savoir accroître le nombre de crédits octroyés d'une centaine d'unités par an.

Sur la base de cette évaluation, le gouvernement et la direction du Fonds du logement ont entamé des négociations en vue d'élaborer un nouveau contrat de gestion.

Comme vous nous l'avez expliqué le 14 octobre dernier, le gouvernement entend mettre l'accent sur quatre thématiques prioritaires :

- améliorer la stratégie de communication du Fonds du logement afin que cet organisme et ses missions puissent être mieux connus des ménages bruxellois ;

- renforcer la qualité et l'accessibilité des services rendus aux usagers en veillant notamment à réduire le délai moyen de traitement des demandes ;

- permettre au Fonds du logement d'accorder des crédits à la consommation destinés à financer des travaux de rénovation ou économiseurs d'énergie ;

- et réfléchir à une éventuelle révision de la politique d'octroi des crédits hypothécaires.

En principe, le nouveau contrat de gestion devait être finalisé au mois de janvier 2022. Mme la secrétaire d'État, où en est le processus d'élaboration du contrat de gestion ? Quelles devraient en être les grandes orientations ?

Les parties ont-elles arrêté la liste des objectifs stratégiques et opérationnels que le nouveau contrat de gestion devrait assigner au Fonds pour les cinq prochaines années ? Quels engagements le gouvernement régional a-t-il pris envers le Fonds du logement pour les cinq années à venir ? Pourriez-vous nous présenter

<sup>2299</sup> *Op basis van die evaluatie zijn de regering en het Woningfonds onderhandelingen over een nieuw beheerscontract begonnen. U zei eerder al dat daarin vier prioriteiten centraal zullen staan: de communicatiestrategie van het Woningfonds verbeteren, de behandelingstijd van de aanvragen verkorten, leningen voor renovatiewerken of energiebesparende werken mogelijk maken en nadenken over een herziening van de woonleningen.*

*In principe moest het nieuwe beheerscontract in januari 2022 klaar zijn. Hoever staat dat proces? Hebt u overeenstemming bereikt over de strategische en operationele doelstellingen? Welke beloftes is de regering aangegaan? Wat zijn de veranderingen ten opzichte van het oude beheerscontract? Aan de hand van welke maatregelen wil men het aantal woonleningen verhogen?*

*Klopt het dat het Woningfonds bepaalde nieuwe beleidsmaatregelen, zoals een aankooppremie voor gezinnen met een laag inkomen of een renteloze lening voor de registratierechten en aktekosten, niet zal kunnen doorvoeren bij gebrek aan extra begrotingsmiddelen?*

<sup>2301</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het nieuwe beheerscontract heeft enige vertraging opgelopen omdat bepaalde punten verder moesten worden uitgediept. Zo moest het Woningfonds voor zijn huurwoningen een prognose opstellen van de energierenovaties die tussen nu en 2040 nodig zijn om te stroken met Renolution. Voor het overige zijn de prioriteiten die ik op 14 oktober heb meegedeeld, nog steeds geldig.*

*De besprekingen tussen mijn kabinet en de directie van het Woningfonds zijn bijna afgerond. We hopen het nieuwe beheerscontract binnen enkele weken aan de raad van bestuur van het Woningfonds en aan de regering te kunnen voorleggen.*

<sup>2301</sup> **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Ik zal u binnen enkele weken opnieuw ondervragen.*

*- Het incident is gesloten.*

les aspects pour lesquels le nouveau contrat de gestion devrait marquer une rupture par rapport à l'ancien ?

Le gouvernement et les dirigeants du Fonds ont-ils pu identifier de nouvelles mesures qui contribueraient à accroître la production de crédits hypothécaires à taux réduits ? Pouvez-vous nous confirmer que, faute de s'être vu allouer des moyens budgétaires complémentaires, le Fonds du logement devra malheureusement renoncer à mener certaines politiques nouvelles, comme l'octroi de primes à l'acquisition aux ménages à bas revenus ou l'octroi de prêts à taux zéro destinés à financer les droits d'enregistrement et les frais d'actes ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Mme la députée, la rédaction du nouveau contrat de gestion a pris un peu de retard. En effet, il a été nécessaire d'approfondir certaines discussions, ce qui ne nous a pas permis d'aboutir en décembre, comme initialement souhaité.

Un travail complémentaire sur l'estimation des besoins de rénovation énergétique du patrimoine locatif du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale s'est révélé utile. Le Fonds du logement a élaboré des projections des rénovations nécessaires d'ici à 2040 pour cadrer avec la stratégie Renolution. Cet exercice a naturellement demandé un travail considérable.

Pour le reste, les priorités que je vous ai communiquées lors de ma réponse, le 14 octobre dernier, sont toujours d'actualité et seront intégrées au prochain contrat de gestion.

Les discussions entre mon cabinet et la direction du Fonds du logement sont presque finalisées. Le projet de contrat de gestion sera à présent soumis à l'avis de l'Inspection des finances et du ministre du budget avant d'être présenté, pour approbation, au conseil d'administration du Fonds du logement et au conseil des ministres d'ici quelques semaines. Je vous communiquerai les résultats de ces délibérations.

Je tiens à saluer, Mme la députée, la ténacité dont vous faites preuve dans ce dossier, mais vous demande de patienter encore un petit peu.

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je vous remercie, Mme la secrétaire d'État, de saluer ma ténacité et reviendrai donc sur le sujet dans quelques semaines.

*- L'incident est clos.*