



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

**Commissie voor de Huisvesting**

—

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 2 JUNI 2022**

—

**ZITTING 2021-2022**

—

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

—

**Commission du logement**

—

**RÉUNION DU  
JEUDI 2 JUIN 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 00  
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 00  
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

ACTUALITEITSDEBAT	1
Betaling van de huurtoelage	1
Sprekers:	
De heer Pepijn Kennis (Agora)	
Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)	
De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)	
De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)	
De heer Martin Casier (PS)	
De heer Arnaud Verstraete (Groen)	
De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)	
Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)	
Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Vraag om uitleg van de heer Bertin Mampaka Mankamba	12
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de aanwervingsprocedure voor de directeurs van de OVM's".	
Bespreking – Sprekers:	
De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)	
De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	

## SOMMAIRE

DÉBAT D'ACTUALITÉ	1
Le paiement de l'allocation loyer	1
Orateurs :	
M. Pepijn Kennis (Agora)	
Mme Françoise De Smedt (PTB)	
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mme Zoé Genot (Ecolo)	
M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)	
M. Martin Casier (PS)	
M. Arnaud Verstraete (Groen)	
M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)	
Mme Joëlle Maison (DéFI)	
Mme Carla Dejonghe (Open Vld)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Demande d'explications de M. Bertin Mampaka Mankamba	12
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 procédure de recrutement des directeurs des SISP".	
Discussion – Orateurs :	
M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)	
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	

<p>Vraag om uitleg van de heer Pepijn Kennis</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "de monitoring van de uithuiszettingen".</p> <p>Bespreking – Sprekers:</p> <p>De heer Pepijn Kennis (Agora)</p> <p>De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)</p> <p>Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)</p> <p>Mevrouw Latifa Aït Baala (MR)</p> <p>Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris</p>	<p>18</p>	<p>Demande d'explications de M. Pepijn Kennis</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 monitoring des expulsions domiciliaires".</p> <p>Discussion – Orateurs :</p> <p>M. Pepijn Kennis (Agora)</p> <p>M. Mathias Vanden Borre (N-VA)</p> <p>Mme Carla Dejonghe (Open Vld)</p> <p>Mme Latifa Aït Baala (MR)</p> <p>Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État</p>	<p>18</p>
<p>Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "de evaluatie van de fusie van de openbare vastgoedmaatschappijen".</p>	<p>23</p>	<p>Question orale de M. Mathias Vanden Borre</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 "l'évaluation de la fusion des sociétés immobilières de service public".</p>	<p>23</p>
<p>Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "de spending review voor het sociaal huisvestingsbeleid".</p>	<p>25</p>	<p>Question orale de M. Mathias Vanden Borre</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 "la spending review consacrée à la politique du logement social".</p>	<p>25</p>
<p>Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p>	<p>28</p>	<p>Question orale de M. Pepijn Kennis</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>28</p>

betreffende "de stand van zaken van de doelstellingen qua sociale woningen in Brussel".		concernant "le point sur les objectifs en matière de logement social à Bruxelles".	
Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis	30	Question orale de M. Pepijn Kennis	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 glijdende huurovereenkomst".		concernant "le bail glissant".	
Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis	32	Question orale de M. Pepijn Kennis	32
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 "huurders die niet komen opdagen wanneer ze gedagvaard worden".		concernant "les locataires qui ne se présentent pas à une assignation en justice".	
Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis	35	Question orale de M. Pepijn Kennis	35
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 centrale gegevensbank van huurcontracten".		concernant "la base de données centralisée sur les baux".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	38	Question orale de Mme Joëlle Maison	38
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "het effect van de inflatie op de financiële gezondheid van de SVK's".		concernant "l'impact de l'inflation sur la santé financière des AIS".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	41	Question orale de Mme Joëlle Maison	41
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 gewestelijk instrument voor een gecentraliseerd beheer van de wachtlijsten van de verschillende SVK's".

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 44

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

betreffende "de resultaten van de audits van de Zuiderhaard en de Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node (GW)".

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 48

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

betreffende "de nieuwe beheersovereenkomst van het Woningfonds".

concernant "la création d'un outil régional de gestion centralisée des listes d'attente des différentes AIS".

Question orale de Mme Joëlle Maison 44

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 résultats des audits du Foyer du Sud et des Habitations à bon marché (HBM) de Saint-Josse-ten-Noode".

Question orale de Mme Joëlle Maison 48

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

concernant "le nouveau contrat de gestion du Fonds du logement".

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

## ACTUALITEITSDEBAT

### *Betaling van de huurtoelage*

**De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Tijdens de meest recente plenaire vergadering hadden we het over de huurtoelagen die nog altijd niet uitbetaald zijn. Er is sprake van acht jaar vertraging. U hebt onlangs een vereenvoudiging ingevoerd waardoor de betaling semiautomatisch gebeurt. Ondertussen wachten heel veel mensen nog op die huurtoelage. Sterker nog, er zijn enkel een aantal voorschotten gestort, maar nog geen volledige uitbetaling.

U zei in de plenaire vergadering dat er 2.622 dossiers in behandeling zijn. Dat is al een stap in de goede richting, maar de vraag blijft hoeveel mensen die huurtoelage al ontvangen hebben. U sprak ook over een wekelijkse rapportage. Hoe staat het daarmee? Wat staat er in het laatste rapport? Kunt u ons een update geven van de uitbetaling van de huurtoelage? Hoeveel mensen hebben die al ontvangen?

**Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** *(in het Frans)*.- *De administratie stelt wekelijks een rapport op over de follow-up van de huurtoelage. Kan dat rapport openbaar worden gemaakt? Zult u de parlementsleden wekelijks dat rapport bezorgen?*

*U verklaarde dat ongeveer 2.000 dossiers in behandeling waren. Hoeveel huurtoelagen zijn tot op heden echter uitbetaald?*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- We hebben recent het debat gevoerd, ook in de plenaire vergadering op 20 mei. U hebt toen gezegd dat er van de 12.235 ingediende dossiers van gezinnen die recht hebben op een huurtoelage, 2.622 dossiers in behandeling zijn. Ikzelf en een aantal collega's hebben u meermaals gevraagd hoeveel er effectief zijn uitbetaald. De gezinnen hebben er weinig aan dat hun dossier in behandeling is. Zij willen dat het geld op hun rekening verschijnt. Ik hoop dat we vandaag eindelijk een antwoord krijgen op de eenvoudige vraag hoeveel uitbetalingen er al zijn gebeurd.

Het is opmerkelijk dat uw administratie er na weken en zelfs maanden niet in slaagt om het systeem op poten te zetten. Dat staat nochtans in het regeerakkoord, in uw beleidsnota en in uw plan. U hebt die maatregel met veel fanfare aangekondigd, maar hebt er de externe consultancyfirma Deloitte voor moeten inschakelen. In de pers verscheen recent het bericht dat dat tot nu toe maar liefst 315.000 euro heeft gekost. Klopt dat bedrag?

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

## DÉBAT D'ACTUALITÉ

### *Le paiement de l'allocation loyer*

**M. Pepijn Kennis (Agora)** *(en néerlandais)*.- *Lors de la dernière séance plénière, il a été question d'un retard de huit ans dans le paiement des allocations loyer.*

*Un total de 2.622 dossiers sont en cours de traitement, ce qui est positif. Combien de personnes ont-elles déjà perçu cette allocation ? Qu'en est-il du rapport hebdomadaire que vous aviez évoqué ?*

**Mme Françoise De Smedt (PTB).**- *Lors d'une question d'actualité sur ce sujet en séance plénière, vous aviez répondu que l'administration rédigeait un rapport hebdomadaire sur le suivi de l'allocation loyer. Ce rapport peut-il être rendu public afin que le parlement puisse exercer, comme il se doit, un contrôle politique sur la mise en œuvre des mesures gouvernementales ?*

*Vous nous aviez alors également affirmé que quelque 2.000 dossiers étaient en cours de traitement, sans préciser toutefois si les paiements avaient été effectués ou pas. Nous réitérons dès lors nos questions, car nous avons le droit de savoir combien d'allocations loyer ont été réellement payées à ce jour.*

*Par ailleurs, avez-vous prévu de communiquer chaque semaine aux parlementaires le rapport de l'administration ?*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais)*.- *En séance plénière du 20 mai, vous nous avez déclaré que 12.235 dossiers avaient été introduits et que 2.622 étaient en cours de traitement. Vous n'avez cependant pas pu donner le nombre de versements effectués jusqu'ici. J'espère que nous obtiendrons enfin une réponse à cette question aujourd'hui.*

*Vous avez dû faire appel au bureau de consultance Deloitte, pour un montant de 315.000 euros. Combien comptez-vous payer jusqu'à ce que le système soit opérationnel ? Quel sera le coût final pour le contribuable ?*

Hoeveel bent u van plan om nog te betalen tot het systeem zal werken? Wat zal de uiteindelijke kostprijs zijn voor de belastingbetaler?

113 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *In januari bleek dat er minder vooruitgang wordt geboekt in dit dossier dan u hoopte.*

*Hoeveel huurders zijn ondertussen al uitbetaald?*

*Een aanzienlijk budget werd toegekend aan consultancybureau Deloitte. Wat heeft dat bureau gedaan?*

*Tal van getuigenissen zijn opgedoken over grote tekortkomingen in het vorige toelagesysteem. De situatie was toen abnormaal, met enorme gevolgen voor de huurders. We moeten dus lessen trekken uit het verleden.*

*Het wetgevende kader is weliswaar gewijzigd, maar dat was niet het enige probleem. Justitie heeft meermaals geoordeeld dat Brussel Huisvesting de oude wetgeving ook niet naleefde. Als de wetgeving niet wordt toegepast, zal de situatie problematisch blijven.*

*Het is van essentieel belang om klaarheid te scheppen over alle aspecten van dit dossier.*

115 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *De MR-fractie is altijd voorstander geweest van een algemene huurtoelage. We steunen uw vastberadenheid in dit dossier. Dat heet constructieve oppositie.*

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- J'ai soulevé cette problématique en janvier. À l'époque, force était de constater que le dossier n'avancé pas aussi rapidement que vous l'espériez et que les alarmes actionnées reposaient effectivement sur de véritables difficultés.

Je souhaiterais vous entendre aujourd'hui, tout en espérant pouvoir vous entendre également plus posément à un autre moment afin de faire le point sur ce dossier, le temps imparti dans le cadre des questions d'actualité étant assez limité.

Différents éléments sont en présence. Combien d'allocataires ont-ils, concrètement, déjà été payés aujourd'hui ? Vous avez évoqué le mois de septembre pour que tous les dossiers en retard soient réglés. Avez-vous trouvé d'autres modalités pour les régler plus rapidement ?

S'ajoute la question du consultant Deloitte et de l'important budget qui lui est alloué. Qu'a-t-il mis en place ? Quelles lacunes ont-elles imposé le recours à Deloitte ?

Depuis que ce dossier est remonté, de nombreux témoignages ont malheureusement fait état d'importants dysfonctionnements du système d'allocations précédent. Je dispose d'un ancien jugement condamnant clairement Bruxelles Logement à payer l'allocation de relogement. Un allocataire en détresse, aidé par une association, a été contraint de se tourner vers la justice pour recevoir son dû. La situation était donc manifestement anormale, connaissant les énormes conséquences pour les bénéficiaires d'un non-paiement de cette allocation.

Nous ne pouvons nous contenter d'y voir de l'histoire ancienne. Il vous faut réfléchir aux enseignements à tirer du passé, identifier les dysfonctionnements et vous assurer qu'ils ne se reproduisent pas.

Vous me répondrez probablement que le cadre a été modifié à cette fin, mais il n'est malheureusement pas seul en cause. Nous réalisons que son application était également très exagérée, preuve en est que la justice a estimé à plusieurs reprises que Bruxelles Logement ne respectait pas l'ancien cadre.

Il s'agit là d'une difficulté particulière que le cadre actuel ne résout pas. Si le cadre n'est pas appliqué, la situation restera problématique.

J'estime dès lors essentiel de faire la lumière posément sur tous ces aspects du dossier.

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Le groupe MR a toujours soutenu le principe de l'allocation loyer généralisée. Nous vous avons applaudie des deux mains pour votre ténacité dans ce dossier. Il n'y a pas de honte à le reconnaître, cela



*Enkele parlamentsleden die al geruime tijd lid zijn van deze commissie, hebben de saga van de vele huurtoelagen meegemaakt. Het is begrijpelijk dat sommigen er niet meer wijs uitraken.*

*De MR wil dat de 12.000 betrokkenen hun huurtoelage krijgen. We beginnen ons ongerust te maken.*

*Hoever staan we? Is er een streefdatum? Veel mensen die aanspraak zouden kunnen maken op de huurtoelage, zullen er misschien geen recht op hebben.*

<sup>117</sup> **De heer Martin Casier (PS)** (in het Frans).- *Dit dossier is cruciaal, want 12.500 mensen zullen een nieuw recht genieten: een huurtoelage van ongeveer 180 euro of zelfs meer.*

*Dit nieuwe recht is er gekomen op initiatief van staatssecretaris Ben Hamou. Deze huurtoelage wordt automatisch toegekend, ook al zijn er een aantal voorwaarden.*

*De PS-fractie stelt vast dat er problemen zijn bij de implementatie door de administratie.*

*We zijn er echter van overtuigd dat de staatssecretaris het nodige heeft gedaan om dit nieuwe recht zo snel mogelijk te implementeren.*

*Wat is de stand van zaken van dit dossier?*

s'appelle une opposition constructive. Ce dossier avait également été largement abordé dans la déclaration de politique générale.

M. De Wolf est absent, mais je vois ici M. Ahidar et Mme El Yousfi, ainsi que quelques anciens membres de cette commission, qui ont vécu la saga des nombreuses allocations loyer : allocation loyer pour les régies foncières, allocation loyer portée par Christos Doulkeridis, etc. Il est donc compréhensible que certains s'y perdent. Michel Lemaire avait suggéré de laisser Mme Ben Hamou arranger l'allocation loyer à sa sauce, le plus important étant que ce dispositif se concrétise.

Notre préoccupation concerne l'allocation loyer telle que portée par Mme Ben Hamou, que nous soutenons. Avec les arriérés qui s'accumulent, le risque est de ne pas pouvoir facilement libérer ladite allocation. Le souhait du MR est que les 12.000 personnes concernées touchent leur allocation loyer. La mise en place d'un tel dispositif nécessitera un recadrage et des améliorations. Je ne prends pas la défense de la secrétaire d'État par plaisir. Nous commençons à nous inquiéter.

Pouvez-vous nous expliquer où nous en sommes ? Y a-t-il une date butoir ? De nombreuses personnes qui pourraient prétendre à l'allocation loyer n'y auront peut-être pas droit.

**M. Martin Casier (PS)**.- Ce dossier est crucial, puisque 12.500 personnes vont bénéficier d'un nouveau droit. Il s'agit en l'espèce d'une allocation loyer de l'ordre de 180 euros, voire davantage, selon les conditions de ménage.

Ce nouveau droit a été instauré par le gouvernement bruxellois, à l'initiative de Mme Ben Hamou et au bénéfice de 12.000 Bruxellois et Bruxelloises. Et non content de l'instaurer, le gouvernement a choisi de le rendre inconditionnel, puisqu'il ne doit pas faire l'objet d'une demande. Même s'il est limité par une série de conditions d'octroi, il est automatique.

Le débat sur l'automatisation des droits sociaux occupe la Belgique, tous niveaux de pouvoir confondus, depuis des décennies. Toutes les discussions sur le non-recours aux droits pointent des difficultés liées à la procédure administrative. Le groupe PS constate, comme l'ensemble de nos collègues, des difficultés de mise en œuvre du fait de l'administration.

En revanche, nous sommes convaincus que la secrétaire d'État chargée du logement a mené toutes les actions utiles et engagé les moyens nécessaires pour que l'allocation loyer soit rendue effective dans les plus brefs délais. Je rappelle que l'ensemble des allocations loyer qui doivent être payées depuis la date d'introduction seront versées. Il s'agit donc d'un nouveau droit garanti à tous. Toutefois, il est évident que les retards de paiement créent des problèmes pour les familles concernées.

Où en est ce dossier ? J'espère que nous sortirons de la logique des questions d'actualité, qui ne sont certainement pas le meilleur moyen d'aborder un sujet aussi essentiel.

119 **De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Groen maakt zich natuurlijk ook zorgen over de uitbetaling van de huurtoelage. Ik weet dat u daar erg begaan mee bent.

We delen net als u de ambitie van de Brusselse regering om 12.500 gezinnen een huurtoelage toe te kennen. Helaas is dat om verscheidene redenen nog altijd niet gelukt. Op een bepaald moment werd zelfs de lopende toelage van 400 gezinnen stopgezet. Als ik het goed voorheb, is dat probleem intussen verholpen. Iedereen zal echter pas tevreden zijn als we van de huurtoelage zo snel mogelijk een succes maken.

Kunt u ons een gedetailleerd overzicht geven? Hoeveel mensen ontvangen momenteel een huurtoelage? Hoeveel zullen er de komende weken een ontvangen? Hoelang duurt het voor iedereen volgens de planning zijn huurtoelage ontvangt?

121 **De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).**- Onze fractie heeft het volste vertrouwen in de minister, die we willen bedanken voor de beslissing om een huurtoelage toe te kennen aan 12.000 mensen. Het probleem is dat een groot deel van die mensen nog steeds op de uitbetaling ervan wacht. Wanneer zullen zij die ontvangen?

Voor het overige hebt u ons vertrouwen. U hebt een nieuwe maatregel ingevoerd om de koopkracht te verhogen. Dat is wat telt.

125 Ik hoop in elk geval dat de maatregel snel wordt ingevoerd en dat we zo snel mogelijk alle begunstigden tevreden kunnen stellen. Die maandelijkse premie is voor hen immers zeer welkom om hun koopkracht te versterken.

127 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- Van de 50% Brusselaars die aan de voorwaarden voor een sociale woning voldoen, hebben 40.000 gezinnen het geluk een sociale woning te hebben. De anderen moeten op de private huurmarkt een woning huren. De DéFI-fractie is dan ook blij dat 12.500 gezinnen de huurtoelage zouden kunnen genieten.

Wat zijn de grootste struikelblokken voor de implementatie van die huurtoelage? Wanneer wordt ze aan die 12.500 gezinnen uitbetaald?

129 **Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).**- Dit is een zeer belangrijk debat. Ook de Open Vld is voorstander van de huurtoelage. De privémarkt kan een deel van de oplossing vormen.

De huurtoelage moet zo snel mogelijk uitbetaald worden. Ik sluit me dus aan bij de vragen van de vorige sprekers.

Mme la secrétaire d'État, le groupe PS vous accorde sa totale confiance pour la mise en œuvre de ce droit essentiel.

**M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- *Groen partage l'ambition du gouvernement bruxellois d'accorder une allocation loyer à 12.500 ménages.*

*Pouvez-vous nous donner un aperçu détaillé du nombre de ménages qui bénéficient déjà d'une allocation loyer, du nombre de ceux qui la recevront dans les prochaines semaines et du délai nécessaire pour que tous la perçoivent comme prévu ?*

**M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit) (en néerlandais).**- *Notre groupe tient à remercier la secrétaire d'État Ben Hamou de sa décision d'accorder une allocation loyer à 12.000 ménages. Le seul bémol, c'est de savoir quand ils la recevront.*

*Pour le reste, nous nous réjouissons de la nouvelle mesure pour augmenter le pouvoir d'achat.*

*Quoi qu'il en soit, j'espère que la mesure sera rapidement instaurée et que nous pourrions satisfaire tous les bénéficiaires dans les meilleurs délais.*

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Parmi les 50 % de Bruxellois qui se trouvent dans les conditions de revenus du logement social, 40.000 ménages ont la chance d'avoir un logement social ; les autres sont contraints de louer sur le marché locatif privé. Le groupe DéFI a insisté pour voir l'allocation loyer concrétisée et s'est réjoui du fait que 12.500 ménages pourraient en bénéficier.

Pouvez-vous rappeler les principaux écueils ? Quand l'allocation loyer pourra-t-elle être concrétisée pour ces 12.500 ménages à qui elle est due et qui l'attendent ? Il est important de rappeler aussi que toutes les allocations loyer qui auraient dû être versées, depuis que la personne ou le ménage s'est inscrit, seront récupérées.

**Mme Carla Dejonghe (Open Vld) (en néerlandais).**- *L'Open Vld est également favorable à l'allocation loyer et à son versement dans les meilleurs délais.*

<sup>131</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Het kabinet van minister Clerfayt laat weten dat Brussel ConnectIT de opdracht voor de IT-ontwikkeling van het project van de huurtoelage aan Deloitte heeft toegewezen voor een totaalbedrag van 738.274 euro. Daarvan is al 433.212 euro gefactureerd.

<sup>133</sup> *(verder in het Frans)*

*Het doel was een zo geautomatiseerd mogelijke toekenningsprocedure. Brussel Huisvesting raadpleegt zoveel mogelijk gegevens van de aanvragers in de verschillende databanken.*

*De informatica is in twee fasen ontwikkeld. Het eerste deel is, zoals gepland, op 15 oktober 2021 in gebruik genomen. Daarbij zijn 12.300 aanvragen in het systeem ingevoerd.*

*In de tweede fase wordt gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan en worden de toelagen uitbetaald. Dit tweede deel heeft enkele maanden vertraging opgelopen door problemen met de Algemene Verordening gegevensbescherming. Het is uiteindelijk in dienst genomen op 28 maart 2022.*

*3.123 dossiers zijn behandeld: 1.772 daarvan zijn momenteel in verwerking, 651 worden uitbetaald, 418 zijn geweigerd en voor 282 zijn verdere inlichtingen vereist.*

<sup>135</sup> *Het doel is om 2.000 dossiers per maand te verwerken. Dat doel kan nog naar boven worden bijgesteld naarmate het systeem op kruissnelheid komt. Zo zou de situatie eind deze zomer opgelost kunnen zijn. De administratie zal ook extra personeel opleiden.*

*Mevrouw Genot, ik zal niet terugkomen op dossiers uit het verleden. Het is net om al die problemen te verhelpen, dat er beslist is om de huurtoelage grondig te herzien.*

*Het enige probleem waarmee we vandaag kampen, is de vertraging door de Algemene Verordening gegevensbescherming. Nu hebben we echter toegang tot de gegevens, zijn 3.000 dossiers behandeld en wordt er uitbetaald.*

*Ongeveer 12.300 personen hebben een brief gestuurd, wat niet betekent dat ze aan alle voorwaarden voor de huurtoelage voldoen.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *Bruxelles ConnectIT a confié l'informatisation des allocations loyer à Deloitte, qui a déjà facturé plus de la moitié du budget de la mission.*

*(poursuivant en français)*

Je rappelle que l'objectif était d'obtenir une procédure d'octroi la plus automatisée possible. Bruxelles Logement consulte un maximum de données des demandeurs dans les différentes sources authentiques, bases de données régionales et fédérales. Cette démarche s'inscrit entre autres dans l'ordonnance once only de la Région de Bruxelles-Capitale, selon laquelle les administrations ne peuvent plus demander aux usagers des informations auxquelles elles ont déjà accès via des données provenant de sources authentiques.

Les développements informatiques se sont faits en deux phases : la première partie de l'outil a été mise en service le 15 octobre 2021 comme prévu, ce qui a permis d'encoder les demandes d'allocations. Dans cette première phase, 12.300 demandes ont été introduites dans le système, et un courrier a été envoyé dans la foulée par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale aux personnes identifiées dans la banque de données régionale aux alentours du 5 octobre 2021.

La deuxième phase de l'outil, servant à vérifier les conditions et payer les allocations, après de nombreuses semaines perdues pour obtenir les accès aux sources authentiques au SPF Finances, a été mise en service le 28 mars dernier. Nous en avons longuement discuté ensemble : ces quelques mois de retard ont été causés par des problèmes dus au règlement général sur la protection des données (RGPD).

L'administration m'a communiqué les chiffres suivants : 3.123 dossiers ont été traités, dont 1.772 sont en traitement, 651 sont en paiement, 418 ont été refusés et 282 font l'objet de demandes complémentaires.

Il importe de rappeler que, par le passé, nous traitions le même nombre de dossiers en un an. L'administration m'a encore confirmé hier que l'objectif estimé est de 2.000 dossiers traités par mois. Elle précise que cet objectif pourrait être augmenté à mesure que le système prendra son rythme de croisière, ce qui pourrait régler la situation d'ici la fin de l'été.

L'administration s'est aussi engagée à former des équivalents temps plein supplémentaires. Cette formation prend environ un mois, notamment pour pallier les congés d'été.

Mme Genot, je ne vais pas revenir sur des dossiers et des situations du passé puisque, comme j'ai déjà eu l'occasion de vous le dire à plusieurs reprises en commission, c'est justement pour pallier tous ces problèmes qu'il a été décidé de réviser l'allocation loyer en profondeur.

*Als aan de voorwaarden is voldaan, wordt de toelage automatisch uitbetaald. Zo niet, wordt er aanvullende informatie gevraagd.*

Le seul souci que nous rencontrons aujourd'hui, c'est le retard accusé du fait du RGPD. Nous n'avons pas utilisé les anciens systèmes, mais avons créé un nouveau logiciel, ce qui supposait un accès intensif aux données. Nous ne pensions pas que cela prendrait tant de temps. Désormais, nous avons cet accès, 3.000 dossiers sont traités et des paiements sont en cours. Nous attendons encore des informations complémentaires pour d'autres dossiers.

Tous les jours, des agents de Bruxelles Logement encodent des dossiers dans le système. Quelque 12.300 personnes ont envoyé un courrier, ce qui ne veut pas dire qu'elles remplissent toutes les conditions d'obtention d'une allocation loyer.

Le rôle des encodeurs au sein de Bruxelles Logement consiste à analyser le dossier et à vérifier si le demandeur remplit les conditions. Si c'est le cas, le dossier est validé et envoyé pour paiement, et le demandeur reçoit le paiement de manière automatique. Dans le cas contraire, des informations complémentaires sont demandées aux intéressés et le dossier fait l'objet d'une deuxième analyse par un autre agent.

L'administration est particulièrement attentive à ne commettre aucune faute. En effet, nous ne voulons pas non plus payer d'allocation à des personnes qui ne doivent pas la percevoir, car elles seraient alors contraintes de la rembourser. Nous préférons être prudents et prendre le temps d'effectuer les vérifications nécessaires. Ainsi, nous sommes certains que l'allocation sera octroyée de manière automatique.

D'aucuns veulent dépeindre comme problématique un dossier que nous avons revu en profondeur. Nous avons déjà versé 650 allocations, un nombre bien plus élevé que sous la législature précédente. Nous progressons, mais il est vrai que nous avons pris du retard à cause du RGPD.

L'administration subit une pression quotidienne et fait le maximum. Les travailleurs de la fonction publique ne sont pas des robots. Ils sont parfaitement conscients de l'importance de cette allocation pour de nombreuses familles. Elle sera versée de manière rétroactive. Grâce à notre gouvernement, 12.000 familles en bénéficieront.

<sup>137</sup> *De administratie wil fouten absoluut vermijden en is daarom heel voorzichtig. De AVG heeft inderdaad voor vertraging gezorgd, maar we hebben al 650 toelagen uitbetaald, veel meer dus dan tijdens de vorige regeerperiode.*

*De administratie doet al het mogelijke. Dankzij onze regering zullen 12.000 gezinnen deze toelage ontvangen.*

**M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *Vous ne m'avez pas dit combien de personnes ont perçu l'allocation loyer.*

<sup>139</sup> **De heer Pepijn Kennis (Agora)**.- U hebt helaas niet geantwoord op mijn kernvraag. U hebt immers niet meegedeeld hoeveel personen de huurtoelage nu werkelijk hebben ontvangen.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- J'ai répondu avec des chiffres concrets : 650 familles ont déjà perçu l'allocation.

<sup>139</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans)**.- 650 gezinnen hebben de toelage al ontvangen.

**M. Pepijn Kennis (Agora)**.- Vous avez évoqué des dossiers "en paiement".

<sup>139</sup> **De heer Pepijn Kennis (Agora) (in het Frans)**.- U zei dat de betaling wordt geregeld voor een aantal dossiers.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Cela signifie que ces allocations ont été payées. J'ai donné des chiffres clairs et détaillés.

<sup>139</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans)**.- Ik bedoel dat die toelagen zijn betaald.

139 **De heer Pepijn Kennis (Agora)** (in het Frans).- *Het gaat slechts om 600 gezinnen op een totaal van 12.000. Er is dus nog veel werk.*

139 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *12.300 gezinnen hebben een aanvraag ingediend. Die aanvragen zijn ondertussen geregistreerd. We moeten nu nagaan of die mensen aan de voorwaarden voldoen.*

139 **De heer Pepijn Kennis (Agora)** (in het Frans).- *Er is nog veel werk aan de winkel. Ik hoop dat u ons de wekelijkse verslagen zult bezorgen, zodat we de situatie kunnen volgen.*

153 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *700.000 euro voor een semigeautomatiseerd systeem is veel geld, temeer omdat er nog een aantal controles noodzakelijk blijven. Waarom spendeert u zo'n groot bedrag als er dan nog zoveel werk overblijft voor het personeel van Brussel Huisvesting? Ik dacht dat het met zo'n systeem sneller zou vooruitgaan.*

155 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- *Een aantal collega's en ikzelf vragen om hier een onderzoekscommissie aan te wijzen, want de antwoorden vandaag volstaan opnieuw niet.*

U zegt dat er al voor 650 dossiers is uitbetaald. Dat is slechts 5% van de rechthebbenden. Dat zijn geen cijfers om trots op te zijn. Integendeel, ze tonen aan dat de administratie slecht werk levert. Het systeem had al lang op poten moeten staan. Alle 12.000 rechthebbenden hadden vanaf januari het geld op hun rekening moeten ontvangen. Het achterstallige bedrag is intussen opgelopen tot ongeveer 1.000 euro per gezin, wat een rechtstreekse impact op die gezinnen heeft.

Bovendien vind ik het onverantwoord dat er 700.000 euro is uitgegeven aan externe consultants om het systeem in te voeren,

**M. Pepijn Kennis (Agora)**.- *Donc, 600 des 12.000 familles qui y ont droit ont été aidées. Il reste donc à faire.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- *Effectivement, 12.300 familles ont envoyé un courrier. Elles ont été encodées lors de la première étape. Il faut maintenant vérifier si ces personnes remplissent bien les conditions. J'ai expliqué que des dossiers avaient été refusés. L'administration vérifie la recevabilité des dossiers. Un travail d'analyse est nécessaire. Les procédures doivent se dérouler correctement.*

**M. Pepijn Kennis (Agora)**.- *Bien entendu, et le recours onéreux à un consultant externe pour développer un logiciel doit permettre que les procédures se déroulent correctement.*

Je vous remercie pour les chiffres. Il reste toutefois du pain sur la planche. J'espère que vous communiquerez le contenu des rapports hebdomadaires pour que nous puissions suivre le dossier des familles qui ont droit à l'allocation loyer.

**Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- *Contrairement à ce qu'ont dit certains de mes collègues, je trouve que le système de débat d'actualité fonctionne. Je remercie donc la secrétaire d'État. Voilà enfin des chiffres sérieux sur l'état des lieux.*

Plusieurs éléments m'interpellent toutefois et nous devons encore analyser en profondeur les processus à mettre en place pour que ces allocations soient payées. Vous avez évoqué un chiffre de plus de 700.000 euros pour un système semi-automatisé. C'est beaucoup d'argent, d'autant plus qu'une série de vérifications demeurent nécessaires ensuite.

Nous ne mettons pas en doute le fait que les agents travaillent beaucoup, mais je trouve cela interpellant. Il s'agit d'un investissement considérable, dont j'attendais de meilleurs résultats. Je ne comprends pas qu'il faille vérifier et revérifier tant de choses. Si cela laisse encore tant de travail au personnel de Bruxelles Logement, pourquoi déboursier 700.000 euros ? Je pensais qu'un tel système permettrait au moins d'aller plus vite.

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Nous sommes plusieurs à demander une commission d'enquête, car le travail de l'administration laisse à désirer et vos réponses restent insuffisantes.*

*En effet, seules 5 % des personnes ayant droit à l'allocation loyer l'ont perçue alors qu'elles auraient toutes dû la recevoir en janvier. Et ce retard a un impact financier direct sur les ménages.*

*Par ailleurs, payer un consultant externe pour mettre en œuvre un système qui aurait dû être développé depuis des années n'est pas une preuve de bonne gouvernance.*

terwijl dat jaren geleden al had moeten worden uitgebouwd. Dat getuigt niet van goed beleid.

Ik denk dus dat er voldoende elementen zijn om een onderzoekscommissie in te stellen en na te gaan waarom de administratie een van de speerpunten van het beleid niet kan uitvoeren.

157 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Op 28 april 2022 verklaarde u dat er 1.068 dossiers bijna zouden worden uitbetaald?*

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- J'ai un problème de chiffre. Le 28 avril dernier, vous me répondiez : "Elle poursuit aujourd'hui les versements en augmentant progressivement leur volume ; 1.068 dossiers sont sur le point d'être payés."

157 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Er waren 1.068 dossiers in behandeling.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Il s'agissait de 1.068 dossiers en traitement.

157 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Ik dacht dat er 1.068 dossiers naar Brussel Fiscaliteit waren verstuurd. Vandaag zegt u dat er 651 dossiers worden uitbetaald.*

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Non, je lis votre réponse. Je pensais dès lors que 1.068 dossiers avaient été envoyés à Bruxelles Fiscalité. Or, aujourd'hui, vous parlez de 651 dossiers en paiement.

157 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Niet Brussel Fiscaliteit, maar Brussel Financiën en Begroting beheert deze materie.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Ce n'est pas Bruxelles Fiscalité qui gère cette matière, mais Bruxelles Finances et budget.

157 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Sinds 28 april lijkt het aantal dossiers te verminderen.*

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Depuis le 28 avril, le nombre de dossiers semble diminuer.

157 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Helemaal niet, aangezien er 3.123 dossiers in behandeling zijn.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Pas du tout, puisque 3.123 dossiers sont en cours de traitement.

157 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Een maand geleden sprak u van 1.068 dossiers die bijna zouden worden uitbetaald.*

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Il y a un mois, vous parliez de 1.068 dossiers sur le point d'être payés.

171 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ze waren in behandeling. Dat aantal is dus verdriedubbeld. Van die 1.068 dossiers waren sommige klaar om te worden uitbetaald, zijn andere geweigerd en was er voor nog andere meer informatie nodig.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Ils étaient en cours de traitement. Ce chiffre a donc été triplé. Parmi les 1.068 dossiers en cours de traitement à l'époque, certains étaient prêts à être payés, d'autres ont été refusés et d'autres encore demandaient un complément d'information.

Nous voyons que l'administration travaille et que cela avance puisque 3.123 dossiers sont aujourd'hui en cours de traitement. D'autres dossiers doivent encore être traités.

171 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Ik ben ongerust. Ik was ervan overtuigd dat er 2.000 tot 2.500 dossiers zouden zijn uitbetaald.*

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Je suis inquiète. J'étais persuadée que vous nous diriez aujourd'hui que les allocations seraient payées pour 2.000 à 2.500 dossiers.

171 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Wees gerust: de uitbetaling is een prioriteit. Ze zal met terugwerkende kracht gebeuren en de achterstand zal tegen het einde van de zomer zijn weggewerkt.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Soyez rassurée : payer toutes ces allocations au plus vite est une priorité. Ce sera fait de manière rétroactive, donc les personnes qui ont droit à cette allocation ne seront pas lésées. Ce sera réglé pour la fin de l'été.

Je vous rappelle que nous avons eu un gros retard lié au règlement général sur la protection des données. Il n'était pas

*De voornaamste reden voor de vertraging was de Algemene Verordening gegevensbescherming, maar we hebben het systeem hervormd en het gaat vooruit.*

dû à un dysfonctionnement ou à des erreurs de l'administration. Nous mettons tout en œuvre pour pallier ce retard. Il avait effectivement été annoncé que les allocations loyer seraient payées dans le courant du mois de janvier, mais nous ne nous attendions pas du tout à avoir autant de retard.

Nous faisons le maximum pour atteindre cet objectif. Hier encore, l'administration parlait de traiter 2.000 allocations par mois. Nous en avons 3.000 en cours de traitement, auxquelles s'ajoutent 2.000 autres tous les mois. Le retard sera donc résorbé d'ici la fin de l'été. Toutes ces personnes auront droit à cette allocation.

Oui, M. Vanden Borre, grâce à moi, 12.000 Bruxellois auront normalement droit à cette allocation loyer. Nous avons réformé le système en profondeur et cela avance puisque des paiements sont déjà faits et que les familles déjà encodées dans le système et pour lesquelles il n'y a pas de problème vont recevoir automatiquement leur allocation.

<sup>177</sup> **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Ik ben ongerust over de incoherente cijfers. Zitten in die 600 dossiers ook de 300 oude dossiers die in januari zijn gedeblokkeerd? In dat geval zijn maar 300 nieuwe dossiers uitbetaald.*

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Je m'inquiète de la cohérence des chiffres. Vous avez parlé, en janvier, de 404 personnes recevant l'allocation avec un ancien dossier. Environ 300 dossiers ont pu être débloqués fin janvier. Les 600 dossiers comprennent-ils ces 300 anciens dossiers débloqués en janvier ? Dans ce cas, seuls 300 nouveaux dossiers ont effectivement été payés.

<sup>177</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Die dossiers voldeden niet allemaal aan alle huidige voorwaarden. Voor sommige wachten we op meer informatie, andere voldoen niet meer aan de voorwaarden en nog andere zijn uitbetaald.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Ces dossiers ne remplissaient pas tous les conditions actuelles. Pour certains, nous attendons encore des informations complémentaires. D'autres ne répondent plus du tout aux conditions. D'autres, enfin, répondaient aux conditions et sont inclus dans le paquet de paiement. Le nombre de paiements va en tout cas augmenter de plus en plus.

<sup>177</sup> **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Wordt de uitbetaling voor de aanvragen die in oktober zijn ingediend, ook vanaf oktober berekend?*

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Concernant les paiements, vous avez parlé, lors d'anciennes déclarations, d'une rétroactivité effective à partir du mois d'octobre. Or, vous avez dit, tout à l'heure, avoir déjà reçu 2.300 demandes, introduites à partir du 15 octobre. Les paiements vont-ils être calculés à partir d'octobre dans ce cas ?

<sup>177</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *De betaling gebeurt met terugwerkende kracht afhankelijk van de indieningsdatum van het document. Wie zijn aanvraag in oktober heeft ingediend, wordt betaald vanaf oktober.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Le paiement est rétroactif en fonction de la date d'introduction du document. Nous commençons à traiter les premières demandes. Un nombre effectivement important de personnes ont introduit leur demande en octobre. Le paiement sera dans ce cas calculé à partir de ce mois. Pour les demandes déposées en janvier, le paiement sera calculé à partir du mois de janvier. Les personnes ayant introduit une demande ne perdront donc rien.

*Mijnheer Mampaka Mankamba, de budgetten zijn wel degelijk beschikbaar. De huurtoelage is een prioriteit van deze regering.*

Pour répondre à la question de M. Mampaka Mankamba et le rassurer, les budgets sont bien présents et disponibles. Les allocations seront bien entendu payées. L'allocation loyer étant une priorité de ce gouvernement, nous nous sommes battus pour obtenir ce budget lors des négociations budgétaires. L'administration est à mes côtés. Nous faisons tout pour avancer au maximum.

177 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Hoeveel personen volgen een opleiding bij Brussel Huisvesting?*

177 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Vier personen zullen het team versterken, zodat anderen verlof kunnen nemen.*

193 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Alle fracties in deze commissie wilden de toekenning van een algemene huurtoelage afhankelijk maken van een controle of zelfs begrenzing van de huurprijzen. Weinigen onder ons wilden de maatregel onmiddellijk en onvoorwaardelijk invoeren.*

*U hebt een aantal cijfers en een datum meegedeeld die me geruststellen. De begunstigden zouden tegen het einde van de zomer hun toelage ontvangen.*

*Zoals bij elke nieuwe regeling valt te vrezen voor moeilijkheden, met name inzake het afhandelen van geschillen. Aan 400 mensen werd de toelage geweigerd. Sommige aanvragen werden niet ingevoerd, terwijl dat wel had moeten gebeuren. De toekomst zal uitwijzen hoeveel mensen in dat geval verkeren.*

195 **De heer Martin Casier (PS)** (in het Frans).- *De cijfers over de vooruitgang van de uitbetalingen en de ingezette middelen om de achterstand in te lopen zijn geruststellend. Het is bovendien positief dat er in juli een doorlichting komt om eventuele fouten en problemen te analyseren.*

*De PS-fractie behoudt dan ook haar vertrouwen in de staatssecretaris. We twijfelen er niet aan dat de vooropgezette doelen zullen worden verwezenlijkt. Uit de doorlichting zal blijken of het al dan niet nodig is om bijkomende maatregelen te nemen.*

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Vous avez également parlé de fonctionnaires en formation afin de poursuivre le travail pendant les vacances. Combien de personnes sont-elles en formation ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Quatre personnes vont arriver en renfort pour permettre à d'autres de prendre leurs congés. Les travailleurs méritent aussi des congés et ont le droit d'en prendre. Il faut former d'autres personnes, qui pourront continuer à encoder, vérifier et valider ces demandes d'allocation.

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- J'ai obtenu quelques réponses, mais je ne peux m'empêcher de me souvenir de tous les groupes politiques qui, dans cette même assemblée, subordonnaient l'octroi de l'allocation loyer généralisée au contrôle, voire au blocage des loyers, sous peine de provoquer un effet d'aubaine. Mme la secrétaire d'État, vous n'occupez pas encore cette fonction, mais je me souviens que nous n'étions pas nombreux à réclamer une mise en application immédiate. MM. De Wolf et de Clippele, qui avaient déposé plusieurs propositions de résolution et d'ordonnance allant dans ce sens, s'en souviennent.

Vous m'avez communiqué quelques chiffres et surtout une date qui m'a rassuré. Selon vous, d'ici à la fin de l'été, avec une fréquence d'environ 2.000 dossiers supplémentaires par mois, les bénéficiaires d'une allocation loyer devraient la recevoir. Je n'ai pas une confiance aveugle dans l'administration, mais je pense que la pression mise par notre commission devrait vous aider à avancer davantage. Si j'étais vous, lors des cinq prochaines semaines, je déserterais provisoirement mon bureau pour aller m'installer dans l'un de ceux de l'administration, et ce, afin de stimuler chaque fonctionnaire chargé de traiter les dossiers.

Comme c'est souvent le cas dans toute instauration d'un nouveau système, on peut craindre l'arrivée de difficultés, notamment en matière de gestion de contentieux. Vous avez cité le chiffre de 400 pour les personnes qui se sont vu refuser leur dossier. C'était prévisible et il y en aura d'autres. Certains dossiers auraient dû être encodés et ne l'ont pas été. L'avenir nous dira combien de personnes sont concernées.

**M. Martin Casier (PS)**.- Cette situation est à la fois problématique quant à la lenteur liée au nombre de dossiers à traiter et rassurante quant aux chiffres rapportés par la secrétaire d'État concernant l'évolution des paiements et les moyens mis en œuvre pour résorber les retards.

Par ailleurs, nous pouvons être rassurés par le fait qu'un audit a été demandé en vue d'analyser les éventuelles erreurs commises et les problèmes rencontrés dans la mise en œuvre du processus de gestion, ainsi que du processus de paiement. Cet audit a été commandé en mars et aura lieu en juillet. Dès lors, le groupe PS ne voit pas l'intérêt que nous aurions à travailler parallèlement à cette enquête, qui est le seul moyen de nous éclairer sur d'éventuelles erreurs qui auraient été commises au niveau administratif.



<sup>197</sup> **De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- U hebt een aantal belangrijke zaken meegedeeld. Ten eerste werden er 651 huurtoelagen uitbetaald. Dat is een stijging en dat betekent dus dat er voor het eerst concrete vooruitgang wordt geboekt. Dat kan ik alleen maar toejuichen.

Ten tweede meldde u dat de administratie bijkomende inspanningen levert en extra personeel inzet om ervoor te zorgen dat alle aanvragen tegen het eind van de zomer verwerkt zijn. Ook dat is belangrijk nieuws.

Ten derde bevestigt u dat achterstallige toelagen retroactief, vanaf de datum van de aanvraag, worden uitbetaald.

Wat me wel verbaast, is dat meer dan 400 van de 3.123 behandelde aanvragen werden geweigerd. Dat komt neer op meer dan 10%.

U zei ook dat er 12.300 aanvragen zijn, terwijl er 12.500 toelagen beschikbaar zijn. Heel wat gezinnen mogen dus nog hun aanvraag indienen. Dat is een belangrijke boodschap.

<sup>199</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Er worden nog tweehonderd tot tweehonderdvijftig aanvragen per maand ingediend. Dat is minder dan in het begin, maar die moeten ook nog worden behandeld.

<sup>199</sup> **De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Ik had begrepen dat er in het totaal te weinig aanvragen zouden zijn, maar dat is niet het geval. Er komen nog nieuwe aanvragen binnen.

Ik ben het er niet mee eens om een onderzoekscommissie op te richten. Dat is alleen nodig als er informatieverstrekking wordt geweigerd. Er worden hier echter duidelijke antwoorden gegeven. Voor mij is het vooral belangrijk om op regelmatige basis een update van de situatie te krijgen. De eerstvolgende belangrijke deadline is na de zomer. We zullen ten laatste dan een stand van zaken opmaken.

<sup>203</sup> **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- Ook ik ben blij met die doorlichting. Er is onmiskenbaar een probleem. Het is goed dat daar aandacht naar gaat, om te vermijden dat het zich opnieuw voordoet.

*Ik veronderstel dat de 400 gezinnen die de huurtoelage vroeger al ontvingen, deel uitmaken van de 650 dossiers waarover u sprak. Vroeger waren de voorwaarden strenger.*

Le groupe PS souhaite maintenir sa confiance à l'égard de la secrétaire d'État pour la mise en œuvre de l'ensemble de cette nouvelle politique. Tous les éléments communiqués aujourd'hui sont de nature à nous rassurer sur les moyens, la volonté et les objectifs recherchés. Nous ne doutons pas que ceux-ci seront atteints. En outre, la question budgétaire ne se pose pas, puisque tous les budgets ont été libérés. À la suite des résultats de l'audit, nous verrons s'il est nécessaire de prendre des mesures ou non.

**M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- *Trois éléments sont à saluer. Les 651 allocations loyer versées, qui constituent enfin une avancée concrète. Le fait que du personnel supplémentaire sera déployé pour traiter toutes les demandes d'ici à la fin de l'été. Et le paiement rétroactif de l'allocation à partir de la date de la demande.*

*Je m'étonne du nombre élevé de refus. Par ailleurs, vu le nombre de demandes introduites, de nombreuses familles peuvent encore soumettre leur dossier.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *Nous recevons encore chaque mois 200 à 250 demandes.*

**M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- *J'avais cru comprendre qu'il y aurait trop peu de demandes au total, mais ce n'est pas le cas.*

*Par ailleurs, je ne suis pas d'accord avec la création d'une commission d'enquête, car des réponses claires sont données ici. Le plus important est de faire régulièrement le point sur la situation.*

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je me réjouis, comme M. Casier, de cet audit. Il ne faut pas dire qu'il n'y a pas de problème. Il ne relève pas de votre responsabilité, et je ne voudrais pas être à votre place, pas plus qu'à la place des familles qui attendent. C'est une bonne chose que ce problème soit mis en lumière pour éviter à l'avenir qu'il se reproduise et pour que nous puissions comprendre ce qui s'est passé.

Entre les 400 ménages qui étaient précédemment bénéficiaires de l'allocation loyer, ancien régime, et les 650 dossiers dont

205 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het is mogelijk dat de situatie van sommige van die 400 begunstigden is gewijzigd. Er zijn er die bijvoorbeeld inmiddels een sociale woning huren. Anderen hebben het Brussels Gewest verlaten.*

205 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).**- *In januari verklaarde u dat ongeveer 300 van de 404 gezinnen aan de voorwaarden voldeden.*

205 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Sommige gezinnen hebben nog altijd niet gereageerd op onze vraag naar aanvullende inlichtingen.*

- *De incidenten zijn gesloten.*

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

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

213 **betreffende "de aanwervingsprocedure voor de directeurs van de OVM's".**

215 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).**- *De benoeming van de algemeen directeur van openbare vastgoedmaatschappij (OVM) Lojega, ontstaan uit een fusie van de Jetse Haard en de Villa's van Ganshoren, is een duidelijk staaltje van belangenvermenging en vriendjespolitiek. De nieuwe directeur is immers de echtgenote van een schepen van Jette en is bevriend met de uitredende burgemeester.*

*Dit druist in tegen de ordonnantie van 19 april 2018, die deze commissie enthousiast had goedgekeurd met het oog op een beter bestuur in de openbare huisvesting, alsook tegen de aanbevelingen voortvloeiend uit de saga van Le Logement molenbeekoï.*

217 *Ik reken u dat niet persoonlijk aan. U behoort tot een nieuwe generatie politici, die de Brusselse politiek van deze schadelijke*

vous avez parlé, vous aviez dit précédemment que les premiers étaient prioritaires. Donc je suppose que parmi ces 650 dossiers se trouvent les 400 anciens bénéficiaires. Auparavant, les conditions d'octroi étaient en effet plus restrictives.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Il se peut que la situation de ces 400 bénéficiaires ait changé. Certains ont intégré le nouveau système, d'autres ont obtenu depuis un logement social ou un logement communal, ce qui ne leur permet plus de bénéficier de l'allocation loyer. Pour d'autres encore, nous attendons un complément d'information.

L'administration me signale que parmi ces 400 familles, certaines ont déménagé hors de la Région bruxelloise.

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- En janvier, vous nous avez annoncé que sur les 404 ménages, environ 300 répondaient aux conditions et allaient être rapidement payés.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Certains n'ont toujours pas répondu à nos demandes d'informations complémentaires.

- *Les incidents sont clos.*

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

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

**concernant "la procédure de recrutement des directeurs des SISP".**

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Une nomination à la direction de la société immobilière de service public (SISP) Lojega, issue de la fusion du Foyer jettois et des Villas de Ganshoren, est contestée par plusieurs élus locaux des deux communes.

Au vu du curriculum vitae et des liens politiques de la nouvelle directrice générale, épouse d'un échevin de la majorité de Jette et amie proche du bourgmestre sortant, il y a manifestement, en l'espèce, conflit d'intérêts, manque de transparence total, favoritisme et copinage politique. Tout cela va à l'encontre de l'ordonnance du 19 avril 2018 modifiant le Code bruxellois du logement, visant à renforcer la bonne gouvernance dans le secteur du logement public. Ce texte avait été voté avec enthousiasme par tous les membres de cette commission.

Après la saga du Logement molenbeekoï, des auditions ont été organisées par notre commission, qui ont donné lieu à des recommandations.

Le système permanent de copinage et de piston politique qui gangrène les institutions publiques à Bruxelles doit cesser.

*gewoontes kan afhelpen. Het gaat hier om een zeer goed betaalde functie van onbepaalde duur. Dit ondermijnt het vertrouwen van de burger en voedt de politieke uitersten, zoals de Franse verkiezingen aantonen.*

*De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan weliswaar adviezen uitbrengen over de werking van elk van de zestien OVM's, maar het komt u toe om via bijvoorbeeld audits zulke extreme vormen van vriendjespolitiek en politieke benoemingen aan banden te leggen. Zijn er klachten bij u ingediend tegen deze benoeming aan het hoofd van de OVM Lojega?*

<sup>219</sup> *Welke maatregelen kunnen voorkomen dat zulke praktijken de gewoonste zaak van de wereld worden?*

*Voert uw kabinet spontane controles uit op de aanwervingsprocedures van de zestien OVM's? Die beheren soms aanzienlijke sommen geld en hebben veel mensen in dienst. Dat vereist transparante aanwervingsprocedures zoals die bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij gelden. Nu kunnen OVM's zomaar functies creëren om de burgemeestersdochter een riant betaalde functie aan te bieden.*

*Beantwoorden de salarissen die bij Lojega gehanteerd worden, aan de aanbevelingen en worden alle vergoedingen aan controles onderworpen? er zou een standaardorganogram moeten komen in alle OVM's, om problemen zoals bij Le Logement molenbeekois te voorkomen.*

<sup>221</sup> **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Dat zijn opnieuw bijzonder alarmerende signalen. Het is niet de eerste keer dat we die horen in deze commissie. We moeten dat bijzonder ernstig nemen. Ik hoop dat de staatssecretaris dat ook doet. In dit gewest kunnen we fundamentele

Je ne vous mets pas en cause. Une nouvelle catégorie de personnalités politiques, dont vous faites partie, doit sortir la Région bruxelloise et le pays de ce système aux multiples répercussions négatives.

Pour rappel, nous parlons ici d'un emploi "en or" à durée indéterminée, mieux rémunéré que celui de certains parlementaires. Le parlementaire est soumis à une sanction électorale, tous les cinq ans, par des citoyens qui lui confient la charge de contrôler le gouvernement, notamment. La question est préoccupante, dans un contexte où les élections françaises montrent une montée des extrêmes, comme partout en Europe, car de nombreux concitoyens ne nous accordent plus leur confiance.

S'il est vrai que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale peut d'initiative formuler des avis sur le fonctionnement de chacune des seize SISP, cette disposition ne dispense toutefois pas la secrétaire d'État que vous êtes de prendre des initiatives, tels des audits, visant à éviter tout dérapage, copinage, népotisme et politisation à l'extrême comme on en constate au sein de la SISP dont question.

Avez-vous été saisie de plaintes contre cette désignation à la direction générale de ladite SISP ? Rappelons qu'au Foyer molenbeekois, les dérives sont nées du fait qu'un couple et sa famille remplissaient toutes les fonctions décisionnelles, sans respect des barèmes salariaux.

Pareille situation semble malheureusement se reproduire dans la SISP Lojega, sous vos yeux. Quelles dispositions peuvent-elles être prises pour éviter que de telles pratiques ne deviennent un système de fonctionnement qui n'indigne plus personne ?

Votre cabinet effectue-t-il un contrôle, une vérification spontanée des procédures de recrutement dans les seize SISP ? Rappelons que certaines gèrent des budgets impressionnants.

Le volume d'emploi dans les seize SISP nécessite des procédures standardisées et transparentes auxquelles la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale elle-même est soumise, alors que des SISP peuvent créer un département du contentieux pour caser la fille d'un bourgmestre sortant, et cela, avec un salaire à la clé digne d'un cadre supérieur de la City de Londres.

Pouvez-vous affirmer que les salaires pratiqués dans cette SISP répondent aux recommandations que j'ai sous les yeux, notamment le point 8, qui demande que toutes les rémunérations fassent l'objet d'un contrôle ? En outre, un organigramme standard, censé exister dans l'ensemble des SISP, devrait être créé pour éviter ce que nous avons connu au Logement molenbeekois.

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- Dans cette Région, les procédures de recrutement des directeurs d'organismes publics posent fondamentalement question. Récemment, un ancien collaborateur de Bruxelles Logement déclarait que l'évaluation négative du directeur

vragen stellen bij de aanwervingsprocedures voor directeurs van overheidsinstellingen. Recent heeft bijvoorbeeld een ex-medewerker van Brussel Huisvesting aangegeven dat de directeur-generaal een negatieve evaluatie had gekregen en dat de regering die plots heeft omgezet in een positieve. Bovendien zijn er daar zeven directeurs aan de slag voor een administratie met ongeveer honderdtwintig personeelsleden. Dat lijkt me bijzonder veel.

Een algemene bedenking is dat de auditstructuur in Brussel onvolwassen is. Ik verwijs naar Audit Vlaanderen, een onafhankelijk agentschap dat toezicht houdt op alle Vlaamse administraties. In Brussel worden audits al te vaak besteld bij externe firma's en politiek aangestuurd zoals bij Brussel Huisvesting is gebeurd. Dat kost te veel en levert te weinig structurele verbeteringen op. Dat moet beter.

Wat zijn de regels voor de aanstelling van directeurs in Brusselse overheidsdiensten en bij huisvestingsmaatschappijen? Is er sprake van een objectieve aanstellingsprocedure met een onafhankelijke jury?

Op welke manier is het gewest betrokken bij de aanwervingsprocedure van de verschillende directeurs van de huisvestingsmaatschappijen? Hebt u weet van eventuele onregelmatigheden?

Vinden er ook functioneringsgesprekken plaats bij de verschillende directeurs en leidinggevenden van de huisvestingsmaatschappijen? Zo ja, hoe gebeurt die evaluatie? Wie ziet daarop toe?

In de pers zijn een aantal problemen bij Brussel Huisvesting aan het licht gekomen. Hoe kan het dat u zomaar een negatieve evaluatie omzet in een positieve voor zo'n belangrijke functie als het aansturen van een administratie? We zien er vandaag allemaal de gevolgen van, namelijk het totaal mislukken van de toekenning van de huurtoelagen. Volgens mij staan die twee elementen rechtstreeks met elkaar in verband.

<sup>223</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Er is tegen deze benoeming geen klacht ingediend.*

*De socialehuisvestingssector voorziet, met het oog op goed bestuur, in regels voor aanwervingsprocedures voor leidinggevende functies bij OVM's en in regels voor vergoedingen en voordelen voor algemeen directeurs en afdelingshoofden van OVM's.*

*Omzendbrief 696 beschrijft de te volgen stappen bij aanwervingen voor leidinggevende functies: een oproep tot interne en externe kandidaatstelling; de bepaling van een redelijke termijn voor de indiening van de kandidaturen; de samenstelling van een onafhankelijke jury. Geen enkel jurylid mag een schijn van partijdigheid vertonen. De jury mag niet in meerderheid bestaan uit mensen van de OVM.*

*général avait soudain été transformée par le gouvernement en évaluation positive. Qui plus est, cette administration compte 7 directeurs pour 120 membres du personnel.*

*De manière générale, la structure d'audit à Bruxelles est immature. Trop souvent, les audits sont commandés auprès d'entreprises externes et orientés politiquement.*

*Quelles sont les règles de désignation des directeurs au sein des services publics bruxellois et des sociétés de logement ?*

*Comment la Région est-elle associée à la procédure de recrutement des directeurs de sociétés de logement ? Avez-vous connaissance d'irrégularités ? Des entretiens de fonctionnement sont-ils aussi organisés pour les fonctions dirigeantes ? Si oui, comment est réalisée cette évaluation ? Qui la supervise ?*

*Comment pouvez-vous transformer une évaluation négative en évaluation positive pour une fonction d'une telle importance ? Nous en voyons aujourd'hui les conséquences, avec l'échec total de l'octroi des allocations loyer.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- *Tout d'abord, je vous confirme qu'il n'y a pas eu de plainte à l'égard de cette désignation.*

Les dispositions prises par le secteur du logement social en matière de bonne gouvernance portent sur :

- les règles minimales de procédure de recrutement des fonctions dirigeantes au sein des SISP ;

- les rémunérations et les avantages des directeurs généraux d'une SISP, ainsi que des directeurs de département.

S'agissant de la procédure de recrutement des fonctions dirigeantes, la circulaire n° 696 spécifie les différentes étapes à suivre :

*Op basis van de functieomschrijving, de kandidaatstellingen en de vereiste competenties voor de functie brengt de jury een gemotiveerd advies uit. De OVM neemt dan een gemotiveerde beslissing over de aanwerving. Alle kandidaten worden binnen de vijftien dagen over die beslissing geïnformeerd.*

*Ook met betrekking tot de vergoedingen en voordelen bepaalt omzendbrief 696 van januari 2020 de barema's en andere regels.*

- d'abord, le lancement d'un appel à candidatures internes et externes ;

- ensuite, la fixation d'un délai raisonnable pour la remise des candidatures ;

- enfin, la constitution d'un jury de sélection indépendant dont les membres doivent posséder une expertise en rapport avec les matières qui relèvent de l'emploi à pourvoir et/ou en rapport avec le management.

Par ailleurs, aucun membre du jury ne peut siéger s'il se trouve dans une situation de nature à mettre en péril son impartialité. Le jury de sélection doit comprendre des représentants internes et externes à la SISP. La majorité des membres du jury ne peut appartenir à la catégorie des représentants internes à la SISP.

Une évaluation doit être organisée, permettant de vérifier les compétences et les capacités requises pour le poste à pourvoir. Le contenu de cette évaluation peut varier en fonction du poste. Le jury doit recevoir le descriptif de fonction pour ledit poste, les candidatures et le résultat de l'évaluation. Il rend un avis motivé en tenant compte de l'adéquation entre le profil du candidat et la description de fonction, des titres et mérites que le candidat fait valoir, et du résultat de l'évaluation.

Ensuite, l'organe compétent de la SISP prend une décision motivée relative au recrutement.

Enfin, le candidat retenu et les candidats non retenus doivent être informés dans un délai raisonnable de la décision relative à leur candidature. Cette communication doit se faire au plus tard dans les quinze jours (si possible dans les huit jours) qui suivent la prise de décision.

Quant aux rémunérations et avantages, la circulaire 696 de janvier 2020 précise les barèmes et autres règles à respecter.

Précisons que la notion de fonction dirigeante englobe les directeurs généraux, directeurs gérants et toute personne qui perçoit, pour l'exercice de cette fonction, une rémunération correspondant au minimum au barème A300 en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale, quel que soit le titre donné à la fonction exercée.

Les SISP sont donc classées en deux catégories en fonction du nombre de logements. Pour celles qui ont plus de logements, pour le poste de directeur général, le barème régional A500 est le barème maximum, et pour celles qui ont moins de logements, le barème A410 est le barème maximal.

Pour les autres fonctions dirigeantes, le barème maximum est le barème régional A400 pour les SISP qui ont le plus grand nombre de logements, et pour les autres, le maximum est le barème A310.

Dans la détermination du paquet de rémunération, l'organe compétent établira l'ancienneté conventionnelle sur la base du nombre d'années d'expérience utile. Cette décision est motivée.

<sup>225</sup> *Onder 'leidinggevende functie' wordt hier verstaan: algemeen directeurs, managers en ieder die een vergoeding ontvangt die overeenstemt met barema A300 of hoger van het Brussels Gewest.*

*Er zijn twee categorieën OVM's naargelang het aantal woningen. Voor de grotere OVM's is het maximumbarema voor een algemeen directeur A500, voor de kleinere A410. Voor de andere leidinggevende functies gaat het respectievelijk om A400 en A310.*

*Bij de bepaling van iemands vergoedingspakket houdt het bevoegde orgaan rekening met diens anciënniteit, op een gemotiveerde wijze vastgesteld op basis van het aantal jaren nuttige ervaring.*

*Er is niet in managementpremies voorzien. Andere premies moeten de regeling volgen die geldt voor al het personeel, of een categorie daarvan, van de OVM in kwestie en vereisen de goedkeuring door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.*

*De volgende voordelen kunnen, maar moeten niet, aan een algemeen directeur worden toegekend, eventueel afhankelijk van zijn anciënniteit of van een positieve evaluatie:*

- een mobiliteitsplan ter waarde van maximaal 1.000 euro bruto per maand;
- een groepsverzekering met een eventuele werknemersbijdrage;
- de terugbetaling van beroepskosten, op voorlegging van bewijsstukken.

Les années d'expérience utile sont les années qui peuvent être considérées comme ayant aidé la personne concernée à sa formation pour l'exécution de la fonction. La rémunération suit la grille barémique en fonction de l'évolution de l'ancienneté à la date anniversaire du contrat de travail.

Des primes managériales ne sont pas prévues. D'autres primes ne peuvent être payées sans être fixées par le régime de rémunération établi pour l'ensemble ou une catégorie du personnel de la SISP, moyennant autorisation par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

Le paquet de rémunération hors salaire est aussi encadré et reprend les dispositions relatives à tous les autres avantages pouvant être accordés à un directeur général.

Les éléments énumérés ci-après ne sont pas à intégrer obligatoirement dans le paquet de rémunération du directeur général. Ce dernier peut se voir accorder un ou plusieurs de ces avantages, et il peut être décidé de lui accorder un avantage à partir d'une certaine ancienneté ou après une évaluation positive. Les avantages sont :

- un plan de mobilité avec maximum 1.000 euros (brut) par mois ;
- une assurance groupe, avec éventuellement une participation du travailleur ;
- des frais professionnels, avec nécessité de présenter des pièces justificatives.

J'en viens au contrôle exercé par mon cabinet. La procédure de recrutement est, comme je l'ai expliqué, encadrée par une réglementation. Ainsi, lorsqu'une SISP procède à un recrutement pour des fonctions dirigeantes, la SLRB fait partie du jury. Par ailleurs, la SISP soumet la candidature retenue à son conseil d'administration, où siège également un délégué social qui a pour mission de veiller au respect du cadre réglementaire.

Lojega a informé la SLRB que cette personne avait été désignée au poste de directrice générale par le conseil d'administration en juillet 2021 avec effet au 6 septembre 2021. La SISP a précisé les modalités de publicité de l'offre, de l'évaluation et de la composition du jury, lequel était majoritairement composé de membres externes à la SISP. La SLRB n'a pas constaté d'erreur d'appréciation dans l'application par la SISP de la circulaire 696 portant sur la procédure de recrutement des fonctions dirigeantes.

La SISP a transmis les données requises par la circulaire 696 afin de permettre à la SLRB de statuer sur la rémunération proposée avant son application. La SLRB a validé la proposition de rémunération, puisqu'aucune erreur dans l'application de la circulaire 696 n'avait été relevée. La SISP a retenu le barème A500 et onze ans d'ancienneté correspondant à des années d'expérience utile.

<sup>227</sup> *Wat de controle door mijn kabinet betreft: bij aanwervingen voor leidinggevende functies maakt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij deel uit van de jury en legt de OVM de geselecteerde kandidaatstelling voor aan haar raad van bestuur, waarin een sociaal afgevaardigde zetelt die moet toezien op de naleving van het reglementaire kader.*

*De OVM Lojega heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij correct en volledig over de benoeming in kwestie ingelicht. Die heeft geen onregelmatigheden vastgesteld in de toepassing van omzendbrief 696 en heeft het vergoedingsvoorstel, op basis van barema A500 en met erkenning van elf jaar anciënniteit, goedgekeurd.*

229 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Elk systeem is voor verbetering vatbaar. Manifeste gevallen van vriendjespolitiek roepen vragen op.*

*De raden van bestuur van de OVM's bestaan voor het grootste deel uit vertegenwoordigers van de aandeelhouders, in de eerste plaats de gemeenten. Die raden van bestuur hebben het laatste woord bij aanwervingen. Daarin zitten mensen die banden hebben met vertegenwoordigers aangesteld door een schepen of de burgemeester.*

*De procedures zijn dus niet objectief, er is sprake van vriendjespolitiek. Directeursfuncties worden op dezelfde manier uitgedeeld als verkozen mandaten.*

*Laten we situaties als die van Le Logement molenbeekoïes vermijden.*

231 *Familie-ondersjes bij OVM's zullen vroeg of laat tot problemen leiden. Er is duidelijk sprake van een gebrek aan transparantie en van belangenvermenging. Misschien moet een externe instantie instaan voor de beheersfuncties.*

233 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- Ik kan mij niet uitspreken over het specifieke geval waarnaar de heer Mampaka Mankamba verwijst, maar het moet wel worden uitgeklaard. Iedereen verdient een duidelijk antwoord.

U hebt geen antwoord gegeven op mijn bijkomende vragen over Brussel Huisvesting. Ik zal daar een aparte vraag over stellen. De administratie heeft een waterhoofd en telt tientallen directeurs. Er gaat te veel geld naar instellingen en te weinig geld naar bakstenen. Het is nochtans de kerntaak van een staatssecretaris voor huisvesting om ervoor te zorgen dat mensen gehuisvest zijn. Ik pleit dan ook voor een eengemaakte Brusselse huisvestingsmaatschappij, waardoor in één klap zestien directeurs overbodig worden. Dat is een gigantische efficiëntiewinst voor Brussel.

Daarnaast lijkt het mij nuttig om de huidige situatie te onderzoeken. Hoeveel geld gaat er vandaag naar de verloning van de administratie en de topambtenaren?

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Tout système est perfectible. Des dispositions ont été mises en place pour éviter toute forme de favoritisme. Toutefois, lorsque nous constatons des cas manifestes de népotisme, nous devons nous poser des questions.

Les conseils d'administration des SISP sont majoritairement composés de représentants des actionnaires, en premier lieu les communes. Une disposition régionale prévoit qu'un représentant de la Région doit être présent. Ce n'est pas toujours le cas. Nous avons heureusement voté des dispositions pour qu'au niveau communal, les représentants de l'opposition issus de groupes démocratiques puissent faire partie de certains comités de gestion des SISP.

Les conseils d'administration ont le dernier mot sur la décision d'embaucher une personne. Or, dans ces conseils figurent des gens qui ont des intérêts - peut-être pas des filiations directes comme la femme d'un échevin ou l'enfant d'un bourgmestre -, liés à des représentants désignés par ce dernier. Ces procédures manquent donc d'objectivité. Il y est question de favoritisme. Des postes de directeurs sont pratiquement distribués au même titre que des mandats politiques de représentation.

Je ne mets pas en question l'intégralité de vos propos, mais il convient de consulter les recommandations du rapport porté par M. Vossaert pour éviter de nous retrouver dans la même situation qu'avec Le Logement molenbeekoïes, que nous avons tous déplorée.

Vu la consanguinité présente au sein d'une SISP, des failles en matière de transparence dans la gestion surgiront un jour. En l'espèce, la chose publique se gère dans l'entre-soi.

Peut-être faudrait-il prévoir un organe externe pour désigner les gestionnaires sur la base d'un concours, par exemple. Je persiste dans l'idée qu'il y a là un conflit d'intérêts.

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Le cas spécifique pointé par M. Mampaka Mankamba mérite d'être clarifié.*

*Quant à mes questions au sujet de Bruxelles Logement, vous n'y avez pas répondu. L'administration compte des dizaines de directeurs. Je plaide pour une société de logement bruxelloise unifiée, ce qui représenterait un gain d'efficacité gigantesque pour Bruxelles.*

*Combien d'argent consacre-t-on à la rémunération de l'administration et des fonctions dirigeantes ?*

*Enfin, il est grand temps que Bruxelles s'attelle à mettre en place un système d'audit efficace, tous domaines confondus.*

- *L'incident est clos.*

Tot slot pleit ik voor een efficiënt auditsysteem, niet alleen inzake huisvesting, maar ook in andere beleidsdomeinen. Het wordt hoog tijd dat Brussel daar werk van maakt.

*- Het incident is gesloten.*

**VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER PEPIJN KENNIS**

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

**betreffende "de monitoring van de uithuiszettingen".**

**De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Voor de Brusselse Burgerassemblee is huisvesting een grondrecht, dat afdwingbaar moet zijn. Uit huisvesting vloeien immers tal van andere sociale rechten voort.

Elke burger heeft het recht op een dak boven zijn hoofd. Daarom vraagt de Brusselse Burgerassemblee de invoering van een breed scala aan juridische middelen om dat recht te kunnen afdwingen.

Om deze middelen te kunnen ontwikkelen, zijn cijfergegevens onontbeerlijk. Voor zover ik weet, bestaan er geen betrouwbare cijfers over uithuiszettingen in Brussel. In het Noodplan voor huisvesting is nochtans sprake van de invoering van een monitoring van de uithuiszettingen. Hoever staat u daarmee?

In de voorlopige resultaten van de studie van Bru-Home, een onderzoeksproject van de ULB en de VUB, proberen de onderzoekers de dynamiek die aan de basis van de uithuiszettingen ligt, in kaart te brengen in het verslag 'Mapping housing evictions in Brussels'.

De onderzoekers leggen een reeks dringende problemen bloot met betrekking tot het verzamelen en uitwisselen van gegevens, de samenwerking tussen en de efficiëntie van de Brusselse instellingen inzake huisvesting en uithuiszettingen. Zij stellen dat er geen toegankelijk en betrouwbaar overzicht is van de uithuiszettingen. De gegevens over de verzoeken tot uithuiszettingen, de rechtszaak en het vonnis om tot een effectieve uithuiszetting over te gaan, variëren dan ook sterk.

Voor u als staatssecretaris, maar ook voor de diensten is het belangrijk om over betrouwbare cijfers te beschikken om de omvang van het probleem te kunnen inschatten. Alleen wanneer u over correcte statistieken beschikt, kunt u dit probleem terdege aanpakken. Een gebrek aan cijfergegevens draagt bij aan de onzichtbaarheid van het probleem.

De gegevens over uithuiszettingen die OCMW's, politiediensten, gemeenten en gerechtsdeurwaarders verzamelden, werden in de studie vergeleken. Ze stemmen zelden overeen. De onderzoekers konden de gegevens

**DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. PEPIJN KENNIS**

**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 monitoring des expulsions domiciliaires".**

**M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *Pour l'assemblée citoyenne bruxelloise, le logement est un droit fondamental dont découle une foule d'autres droits sociaux. C'est pourquoi elle en appelle à un vaste panel d'outils juridiques pour faire valoir ce droit.*

*Cependant, le développement de tels outils ne peut se faire sans données chiffrées. Qu'en est-il du monitoring des expulsions domiciliaires annoncé dans le plan d'urgence logement ?*

*Dans le cadre du projet de recherche Bru-Home, mené par l'ULB et la VUB, les chercheurs tentent d'établir la dynamique à la base des expulsions domiciliaires. Ils constatent l'absence d'un relevé fiable et accessible de ces expulsions, pourtant indispensable pour appréhender le problème comme il se doit. Les données collectées par les CPAS, les services de police, les communes et les huissiers de justice correspondent rarement.*

*Avez-vous pris connaissance des résultats provisoires du projet de recherche Bru-Home ? Quelles conclusions en tirez-vous ?*

*Travaillez-vous à une base de données centralisée des expulsions domiciliaires, en collaboration avec les CPAS, les services de*



uiteindelijk verzamelen door bij het vredegerecht stapels papieren te doorploegen. Efficiënt is anders.

De OCMW's worden overspoeld met beslissingen die het risico op uithuiszetting inhouden, maar de vonnissen zelf krijgen ze niet te zien. Dat maakt het moeilijk om uithuiszettingen te voorkomen, terwijl het beleid volgens ons net het recht op huisvesting moet garanderen. Uithuiszettingen zijn veelal het gevolg van een beperkte achterstand van minder dan 700 euro in de betaling van de huur, terwijl een uithuiszetting de gemeenschap via het OCMW veel meer kost.

Hoever staat u met het plan om de uithuiszettingen te monitoren? Hebt u kennisgenomen van het onderzoeksproject Bru-Home? Welke conclusies trekt u uit de voorlopige onderzoeksresultaten? Overweegt u om er gebruik van te maken om de monitoring op te zetten? Hoever staat u daarmee?

Wordt er werk gemaakt van een gecentraliseerde en toegankelijke databank van uithuiszettingen? Werken de OCMW's, politiediensten, gemeenten, gerechtsdeurwaarders en vredegerechten daaraan mee? Wanneer mogen we de centrale database verwachten? Zijn er obstakels?

Ondernam u al actie om de informatiestroom te optimaliseren? Hebt u overleg gehad met uw federale collega? Anticipeert u op problemen in verband met de Algemene Verordening gegevensbescherming?

Overweegt u om een duidelijk onderscheid te maken tussen de verschillende vormen van informatie om zo de efficiëntie van de informatie-uitwisseling te waarborgen en uithuiszettingen te voorkomen?

<sup>243</sup> **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- De heer Kennis verwijst terecht naar het interessante onderzoek Bru-Home. Daarin las ik dat er in 2018 3.908 uithuiszettingen waren in het Brussels Gewest. Dat is een onrustwekkend aantal, want al die gezinnen belanden op straat en in structurele armoede.

Opvallend is het feit dat acht op de tien uithuiszettingen gebeuren wegens achterstallige huur. Vaak is die huurachterstand niet zo hoog. Het is onrustwekkend dat gezinnen hun woning verliezen om enkele honderden of duizenden euro's, want de sociale schade die ze lijden, is veel groter.

Daarom roep ik alle collega's op om er samen voor te zorgen dat het Brussels Gewest het systeem overneemt dat in Vlaanderen werd ingevoerd. Een fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen zou in Brussel duizenden gezinnen ervoor kunnen behoeden dat ze in structurele armoede terechtkomen.

Het systeem berust op een begeleidingsovereenkomst tussen het OCMW, de huurder en de verhuurder, waarin een afbetalingsplan wordt vastgelegd waarmee alle partijen zich akkoord hebben verklaard. Zo kan de huurder zijn huurwoning behouden en kan de verhuurder er zeker van zijn dat de achterstallige huur betaald wordt. Het OCMW kan er met een

*police, les communes, les huissiers de justice et la justice de paix ? Y a-t-il des obstacles à sa mise en œuvre ?*

*Avez-vous déjà entrepris des actions pour optimiser l'échange d'information ? Vous êtes-vous concertée avec votre collègue au niveau fédéral ? Anticipez-vous des problèmes liés au règlement général sur la protection des données ?*

*Envisagez-vous d'opérer une distinction entre les différentes formes d'information afin d'en garantir l'efficacité et ainsi éviter les expulsions ?*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- *Le projet de recherche Bru-Home recensait 3.908 expulsions domiciliaries en 2018 en Région bruxelloise. Huit expulsions sur dix sont dues à des arriérés de loyer, souvent peu élevés. C'est pourquoi j'en appelle à ce que la Région bruxelloise adopte le système mis en place en Flandre. Ce fonds de lutte contre les expulsions domiciliaries éviterait à des milliers de familles bruxelloises de sombrer dans une pauvreté structurelle.*

*Le système repose sur une convention d'accompagnement conclue entre le CPAS, le locataire et le propriétaire, comprenant un plan de paiement approuvé par l'ensemble des parties. Vous avez déjà exprimé votre intérêt pour un système similaire. Pouvez-vous clarifier votre vision ? Un tel fonds verra-t-il bientôt le jour ?*

kleine bijdrage mensen voor behoeden dat ze niet dieper in de problemen raken.

U gaf eerder blijk van interesse in een soortgelijk systeem. Het is evenwel niet duidelijk hoever u daarmee staat en of u andere systemen overweegt. Kunt u uw visie verduidelijken? Komt er binnenkort een fonds ter bestrijding van uithuiszettingen?

245

**Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).**- Het is belangrijk om een goed beeld van de situatie te krijgen, want we kennen de volledige omvang van het probleem niet. Ik ben het ermee eens dat we geen goede maatregelen kunnen treffen zonder betrouwbare statistieken. De studie van de ULB en VUB was een goede eerste stap. De onderzoekers hebben echter laten weten dat de conclusies de werkelijkheid niet weerspiegelen. De heer Kennis heeft de reden daarvoor duidelijk uiteengezet.

Het is ook belangrijk om te weten waar het precies fout loopt en wat de meest voorkomende oorzaken zijn. Zoals de collega's al hebben gezegd, gaat het vaak om achterstallige huur. Soms weigeren huurders ook te vertrekken na het aflopen van hun huurcontract. Voor de beslissing van een uithuiszetting wordt genomen, wordt er een heel proces doorlopen. We moeten daar zicht op hebben, anders nemen we misschien maatregelen die niet doeltreffend zijn.

Bij het treffen van maatregelen mag de compensatie voor de verhuurders niet vergeten worden. De OCMW's moeten de compensatie objectiveren en verbeteren. We gaan er altijd van uit dat de overgrote meerderheid van de verhuurders te goeder trouw is. Als de huurder zijn huur niet kan betalen, moet hij uiteraard begeleiding krijgen en moet alles in het werk worden gesteld om een uithuiszetting te vermijden. De verhuurder mag niet in de kou blijven staan, want dat heeft ook een negatieve impact op allerlei andere zaken. Ik heb het natuurlijk niet over huisjesmelkers. Maakt een compensatie deel uit van de plannen?

247

**Mevrouw Latifa Aït Baala (MR)** (*in het Frans*).- *De hervorming van de procedure voor uithuiszettingen behelst ook de opvolging van die uithuiszettingen.*

*Er zijn vandaag zeer weinig cijfers beschikbaar over de uithuiszettingen in ons gewest. Het project Bru-Home wil dat verhelpen.*

*Over welke gegevens beschikt u vandaag? In welke mate zijn ze toegankelijk voor de verschillende betrokken partijen?*

*Beschikt u over recente cijfergegevens betreffende de uithuiszettingen uit openbare woningen?*

*Werkt u samen met Bru-Home?*

**Mme Carla Dejonghe (Open Vld)** (*en néerlandais*).- *Je conviens que nous ne pouvons pas prendre de bonnes mesures sans statistiques fiables. L'étude réalisée par l'ULB et la VUB constitue une première étape importante mais, à en croire les chercheurs, ses conclusions ne reflètent pas la réalité.*

*Il est important de connaître les principales causes d'expulsion. Il s'agit souvent d'arriérés de loyer. Parfois aussi, les locataires refusent de quitter les lieux à l'expiration du bail. Sachant que toute une procédure doit être suivie avant la décision d'expulsion, il y a lieu d'en tenir compte pour ne pas prendre de mesures inefficaces.*

*Dans le cadre des mesures à prendre, n'oublions pas la compensation pour les propriétaires. Si un locataire ne peut payer son loyer, il doit certes bénéficier d'un accompagnement pour éviter l'expulsion, mais le propriétaire ne peut être laissé pour compte.*

**Mme Latifa Aït Baala (MR).**- Dans votre réforme de la procédure d'expulsion domiciliaire, un point touche effectivement au suivi des expulsions. Je remercie notre collègue M. Kennis d'avoir mis ce point important à l'ordre du jour. Je me joins aux propos tenus par mes collègues.

Comme nous le rappelons assez régulièrement au sein de cette commission, le logement est un droit et une question de dignité humaine. En ce qui concerne les expulsions domiciliaires au sein de notre Région, les experts s'accordent à dire que très peu de données sont aujourd'hui disponibles. Le projet Bru-Home, qui s'étale de 2019 à 2023, s'est fixé pour objectif de remédier à ce problème en documentant les expulsions au sein de notre ville-région.

De quelles données disposez-vous aujourd'hui ? Dans quelle mesure sont-elles accessibles et exploitables par les différentes parties prenantes ?

249

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Ik ben op de hoogte van Bru-Home, het onderzoek over de uithuiszettingen in Brussel. Mijn medewerkers overlegden regelmatig met de onderzoekers van het Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire over de voorlopige en definitieve resultaten van het onderzoek en over het voorontwerp van ordonnantie over uithuiszettingen, dat op 28 april 2022 in eerste lezing is goedgekeurd.

Door dit voorontwerp van ordonnantie worden procedureregels voor gerechtelijke uithuiszettingen opgenomen in de Brusselse Huisvestingscode en wordt een monitoring van de uithuiszettingen gestart. Die moet vanaf 2024 jaarlijks op de website van Brussel Huisvesting worden gepubliceerd. De monitoring zal worden uitgevoerd op basis van de vonnissen van de vrederechters in de negentien kantons, die per e-mail worden meegedeeld aan het Observatorium Brussel Huisvesting.

Het voorontwerp van ordonnantie bevat meerdere voorstellen om de informatie-uitwisseling tussen het vrederecht en de OCMW's te verbeteren. Ten eerste wordt de termijn tussen de kennisgeving van het inleidend verzoekschrift en de zitting voor de rechter verlengd van acht tot veertig dagen, zodat het OCMW voor de inleidende zitting een degelijk sociaal onderzoek kan uitvoeren en binnen die termijn gepaste hulp kan aanbieden aan de huurders onder de vorm van een betalingsplan of een oplossing voor herhuisvesting.

Ten tweede zullen de OCMW's en eerstelijnsinstanties beter worden geïnformeerd. Alle aanvragen tot uithuiszetting en beslissingen waarbij een uithuiszetting wordt toegestaan, moeten aan het OCMW worden meegedeeld.

Ten derde kan het OCMW voortaan op eigen initiatief contact opnemen met een huurder die uit zijn woning dreigt te worden gezet.

Ten vierde moet het verzoekschrift voor een uithuiszetting de contactgegevens bevatten van de persoon die uit zijn woning dreigt te worden gezet, zodat het OCMW vlot contact kan opnemen.

Ten vijfde wordt de termijn tussen de kennisgeving van de uithuiszetting en de daadwerkelijke uithuiszetting verlengd van vijf tot vijftien dagen om de huurder de mogelijkheid te bieden contact op te nemen met het OCMW of de eerstelijnsinstanties en een herhuisvestingsoplossing te vinden.

À ce jour, disposez-vous de chiffres actualisés concernant les expulsions domiciliaires des logements publics ?

Des distinctions sont-elles éventuellement faites entre les différents types d'expulsion, à savoir judiciaires, administratives et illégales ?

Dans quelle mesure collaborez-vous avec le projet Bru-Home dans le cadre du développement de votre suivi ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *S'agissant de Bru-Home, mes collaborateurs ont régulièrement consulté les chercheurs de l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire sur les résultats préliminaires et finaux de l'étude et sur l'avant-projet d'ordonnance sur les expulsions.*

*Cet avant-projet prévoit l'insertion de règles de procédure pour les expulsions judiciaires dans le Code bruxellois du logement ainsi qu'un suivi des expulsions. Il propose diverses solutions pour améliorer l'échange d'informations entre le juge de paix et les CPAS :*

*- le délai entre la notification de la demande et l'audience devant le juge sera porté à 40 jours, afin que le CPAS puisse envisager un plan de paiement ou une solution de relogement avec le locataire ;*

*- les CPAS et les instances de première ligne seront mieux informés. Toutes les demandes d'expulsion et les décisions autorisant l'expulsion devront être communiquées au CPAS ;*

*- le CPAS peut désormais contacter de sa propre initiative un locataire risquant d'être expulsé ;*

*- la demande d'expulsion doit contenir les coordonnées de l'intéressé, afin que le CPAS puisse la contacter rapidement ;*

*- le délai de notification de l'expulsion est porté à 15 jours afin de permettre au locataire de contacter le CPAS pour trouver une solution de relogement.*

251 Ik wacht nog op het antwoord van de federale minister van Justitie en de vrederechters, die over het voorontwerp van ordonnantie werden geraadpleegd.

Mevrouw Dejonghe, er zijn middelen vrijgemaakt voor de oprichting van een fonds om de eigenaars te vergoeden.

253 *(verder in het Frans)*

*Mevrouw Aït Baala, u vraagt heel precieze cijfers. Kunt u hiervoor een schriftelijke vraag indienen?*

255 **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Ik ben blij dat u het probleem van de uithuiszettingen ter harte neemt. Volgens de studie waren er naar schatting 4.350 uithuiszettingen in 2018. De mediane huurachterstand bedroeg 2.700 euro. In 68% van de uithuiszettingen bedroeg de huurachterstand minder dan 5.000 euro.

Het is belangrijk om op basis van die vaststellingen richting te geven aan het beleid. Ik ben blij dat u dat doet en dat u voor het voorontwerp van ordonnantie in contact staat met de onderzoekers. De zaken gaan de goede richting uit. Het delen van informatie is al een belangrijke eerste stap. De volgende stap moet erin bestaan dat de OCMW's effectief ingrijpen om een uithuiszetting te voorkomen, aangezien dat nog veel meer kosten met zich meebrengt, onder meer voor de herhuisvesting van die personen.

Ik kijk alvast uit naar de bespreking van de ordonnantie, aangezien die in de richting lijkt te gaan van wat de Brusselse Burgerassemblee vraagt.

257 **Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).**- Het is heel goed dat de termijn wordt verlengd, zodat de OCMW's kunnen ingrijpen. Bovendien bevat het voorontwerp maatregelen waardoor het OCMW gemakkelijker contact kan opnemen met huurders met een achterstallige huur om een financiële oplossing uit te werken of om een andere woning te vinden.

Tot slot dank ik u omdat u de eigenaars niet in de kou laat staan.

259 **Mevrouw Latifa Aït Baala (MR)** *(in het Frans).*- *Ik zal een schriftelijke vraag indienen. Regelmatig vinden zeer gewelddadige uithuiszettingen plaats. Dat is onbegrijpelijk.*

*Een uitsplitsing van die gegevens is nodig om de uithuiszettingen op te volgen, vooral wanneer het gaat om kwetsbare huurders en kinderen.*

*- Het incident is gesloten.*

*J'attends encore l'avis du ministre fédéral de la justice et des juges de paix.*

*Mme Dejonghe, des moyens ont été dégagés pour la création d'un fonds d'indemnisation des propriétaires.*

*(poursuivant en français)*

*Mme Aït Baala, vous demandez des chiffres très précis qui nécessiteront quelques recherches. Je vous invite donc à m'adresser une question écrite à ce sujet.*

**M. Pepijn Kennis (Agora)** *(en néerlandais).*- *L'étude évoque 4.350 expulsions en 2018 et des arriérés de loyers médians de 2.700 euros.*

*Il importe d'orienter la politique en fonction de ces résultats et d'être en contact avec les chercheurs pour l'avant-projet d'ordonnance. La prochaine étape doit consister en une intervention des CPAS pour éviter une expulsion.*

*Je me réjouis par avance de la discussion de l'ordonnance, car elle semble aller dans le sens de ce que demande l'assemblée citoyenne bruxelloise.*

**Mme Carla Dejonghe (Open Vld)** *(en néerlandais).*- *Les mesures prévues dans l'avant-projet permettront aux CPAS d'intervenir plus rapidement.*

*Je vous remercie également de ne pas abandonner les propriétaires à leur sort.*

**Mme Latifa Aït Baala (MR).**- Je déposerai une question écrite afin d'obtenir l'information demandée. Cela étant, la problématique du monitoring et des expulsions est un élément essentiel des politiques publiques relatives au logement. Nous avons régulièrement connaissance d'expulsions d'une extrême violence. Cette violence est incompréhensible, surtout lorsque des enfants sont mis à la rue.

Une ventilation de ces données est nécessaire et doit permettre un suivi efficace des expulsions, en particulier quand il s'agit d'allocataires vulnérables et d'enfants. Certaines situations sont rocambolesques, puisque les expulsions alimentent en définitive le sans-abrisme. Soyons-y vraiment attentifs.

263 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE**

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

263 **betreffende "de evaluatie van de fusie van de openbare vastgoedmaatschappijen".**

265 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- U weet dat de fusie van de huisvestingsmaatschappijen een van mijn stokpaardjes is. De Brusselse Huisvestingscode bevat de bepalingen over de organisatie van de openbare vastgoedmaatschappijen, die als maatschappelijk doel voornamelijk het bouwen en ter beschikking stellen van sociale woningen hebben. Samen beheren ze meer dan 39.000 sociale woningen. Die zestien sociale huisvestingsmaatschappijen beschikken over een gezamenlijk vermogen van 617 miljoen euro en hebben in 2019 een winst geboekt van bijna 5 miljoen euro. Daarnaast ontvingen ze samen 33 miljoen euro aan subsidies in 2019 en 36 miljoen euro in 2020. Dat is heel veel geld.

Tegelijkertijd stellen we vast dat er meer dan 50.000 huishoudens op een wachtlijst staan voor de huur van een sociale woning. Het gaat om ongeveer 133.000 Brusselaars, meer dan 10,5% van de bevolking. Sinds begin 2020 groeiden de wachtlijsten in Brussel bovendien met 8,3%. Er kwamen ongeveer 3.000 aanvragen voor woningen bij, terwijl het aantal verhuurde sociale woningen dat jaar daalde.

De subsidiebedragen enerzijds en de wachtlijsten anderzijds tonen aan dat de middelen niet efficiënt worden beheerd en aangewend. Daarom pleit ik voor een verdere rationalisatie van de zestien huisvestingsmaatschappijen zodat de bouw, het beheer en het ter beschikking stellen van sociale woningen doeltreffender kan georganiseerd en samengebracht worden, zoals in Vlaanderen.

267 Ik roep de regering met klem op om die efficiëntieoefening voort te zetten en het aantal huisvestingsactoren af te bouwen. Dat is de enige manier om een dringend en structureel antwoord te bieden op de grote vraag naar sociale woningen.

De fusie werd in 2018 afgerond, maar tot dusver werd er geen evaluatieprocedure opgestart. Op een eerdere vraag antwoordde u dat de vertegenwoordigers in het begeleidingscomité in oktober zouden worden aangesteld. Is dat ondertussen gebeurd? Wat zijn de verdere stappen voor de evaluatie en wat is het tijdschema?

Wanneer zult u de overheidsopdracht uitschrijven? Wat is de stand van zaken?

Beschikt uw administratie over studies en kosten-batenanalyses over een verdere hervorming van de socialehuisvestingssector?

- *L'incident est clos.*

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

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

**concernant "l'évaluation de la fusion des sociétés immobilières de service public".**

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (*en néerlandais*).- *Les sociétés immobilières de service public (SISP) gèrent plus de 39.000 logements sociaux, disposent d'un patrimoine cumulé de 617 millions d'euros, ont engrangé près de 5 millions d'euros de bénéfices en 2019 et perçoivent plus de 30 millions d'euros de subsides annuels.*

*Malgré tous ces moyens, plus de 50.000 ménages, soit plus de 10 % des Bruxellois, attendent un logement social. Et la demande ne cesse d'augmenter. Tout cela démontre un manque d'efficacité dans la gestion et l'affectation des moyens.*

*Il convient en conséquence de poursuivre la rationalisation des sociétés de logement, et notamment la réduction du nombre d'acteurs dans le secteur.*

*La fusion des SISP s'est achevée en 2018, mais n'a pas encore été évaluée. Les membres du comité d'accompagnement ont-ils été nommés comme prévu ? Quel est le calendrier des prochaines étapes de l'évaluation ? Où le marché public en est-il ?*

*Votre administration dispose-t-elle d'études relatives à une réforme plus poussée du secteur du logement social ? La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a-t-elle remis des avis ?*

*Suivez-vous la réorganisation en profondeur du secteur du logement social en Flandre, par laquelle les sociétés de logement social et les agences de location sociale fusionneront en sociétés de logement ? En tirez-vous des leçons pour Bruxelles ? Il est dommage que vous n'ayez pas de contacts avec votre homologue flamand à cet égard.*

Heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij adviezen uitgebracht?

In Vlaanderen is er een fundamentele reorganisatie aan de gang, waarbij zowel huisvestingsmaatschappijen als verhuurkantoren fuseren en worden gerationaliseerd tot woonmaatschappijen. Zo wil de Vlaamse regering een goed werkende sector creëren die de burgers een efficiënte dienstverlening biedt.

Volgt u de ontwikkelingen op dat vlak in Vlaanderen? Kunt u er lessen uit trekken voor Brussel? Staat u in contact met minister Diependaele, uw Vlaamse ambtgenoot? U schudt het hoofd. U hebt blijkbaar geen contact met hem. Dat kan ik alleen maar betreuren.

Waarom doet u niet meer voor de socialehuisvestingssector?

<sup>269</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- De fusie van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) is op 1 januari 2018 afgerond. Het aantal OVM's is in iets meer dan vier jaar tijd teruggebracht van 33 naar 16. Aan het eind van dat proces werd beslist de rationalisering van de socialehuisvestingssector een eerste keer te evalueren.

Die evaluatie heeft betrekking op:

- de kosten van alle werkzaamheden;
- de juridische handelingen;
- de impact van de operationele fusies, onder meer op de professionalisering van de sector, rekening houdend met het menselijk aspect;
- de eerste schaaffecten;
- de impact op de uitvoering van de opdrachten van de OVM's, gelet op de tijd die aan de werkzaamheden werd besteed.

De evaluatie heeft tot doel de efficiëntie van de fusie van openbare vastgoedmaatschappijen na te gaan en verbeteringen voor te stellen voor nieuwe werkzaamheden, zowel vanuit het standpunt van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) als van de OVM's.

De overheidsopdracht werd op 28 april 2022 uitgeschreven, nadat het directiecomité het bestek tijdens de vergadering van 25 april 2022 had goedgekeurd en het beperkt overlegcomité er dezelfde dag zijn zeg over deed.

De opdracht wordt geraamd op 65.000 euro exclusief btw. Het gaat om een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking. De maximale uitvoeringstermijn van de opdracht bedraagt 200 kalenderdagen. Het is de bedoeling dat het eindverslag klaar is tegen de vergadering van de raad van bestuur van de BGHM van december 2022.

*Pourquoi n'en faites-vous pas plus pour ce secteur ?*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *À l'issue de la fusion des SISP, il a été décidé de réaliser une première évaluation de la rationalisation du secteur du logement social bruxellois. Elle portera notamment sur le coût des opérations, les premiers effets d'échelle et la professionnalisation du secteur ainsi que sur son impact pour le personnel et les usagers. En mesurant l'efficacité du processus, elle vise à proposer des améliorations, tant du point de vue de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) que des SISP.*

*Le marché public a été lancé ce 28 avril. Son coût est estimé à 65.000 euros hors TVA. Il s'agit d'une procédure négociée sans publication préalable. Le rapport final de l'évaluation devrait être discuté au conseil d'administration de la SLRB en décembre 2022.*

*Dès que l'évaluation commencera, nous mettrons sur pied un comité d'accompagnement composé de l'adjudicataire, de la SLRB, de membres de mon cabinet et de représentants des fédérations de SISP.*

Zodra de evaluatieopdracht van start gaat, richten we een begeleidingscomité op waarin de opdrachtnemer, de BGHM, leden van mijn kabinet en vertegenwoordigers van de OVM-federaties zitting krijgen.

<sup>271</sup> Verscheidene studies werden uitgevoerd, in het bijzonder over de uitvoering van de beheersovereenkomst en over de verwachtingen van de OVM's ten aanzien van de BGHM. Dit is echter de eerste studie die over de algemene reorganisatie van de OVM's gaat.

Wat uw vraag over Vlaanderen betreft, moet u weten dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen in november 2016 de BGHM naar haar ervaringen heeft gevraagd in het kader van de rationalisatie van de sociale huisvestingssector. In november 2020 vroegen de Vlaamse administratie en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen een vergadering met de BGHM om duidelijkheid te krijgen over het proces dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan de gang was.

De rationalisatie van de OVM's was een gevolg van de politieke akkoorden naar aanleiding van de zesde staats hervorming en de herfinanciering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze was bedoeld om de algemene efficiëntie van de sector te verbeteren. Nu is het wachten op de evaluatie om een beter zicht te krijgen op de kosten van het hele proces, de eerste schaafeffecten en - niet te vergeten - de professionalisering van de sector en de impact daarvan op zowel personeel als gebruikers.

<sup>273</sup> **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Mijn reactie op uw antwoord is voorzichtig positief. Het is goed dat de studie in de markt wordt gezet en dat de evaluatie er komt. Het is belangrijk om de zaak op een gedegen manier te staven en ik heb er vertrouwen in dat dat ook zal gebeuren. Op die manier zullen we kunnen evalueren wat de rationalisatie van 43 naar 16 openbare vastgoedmaatschappijen precies heeft opgeleverd en hoe de sector er vandaag voor staat.

Ik wil er echter nogmaals voor pleiten om goed over de volgende stap na te denken. Vlaanderen gaat veel verder wat het beheer van deze sector betreft. Daar worden de huisvestingsmaatschappijen op zeer grote schaal samengevoegd.

Bovendien zou u een fusie van de sociale verhuurkantoren moeten bewerkstelligen, waarvan er zeventien of negentien zijn. Op die manier zou u een enorme efficiëntiewinst kunnen boeken.

Als we uitgaan van het aantal nieuwe sociale woningen, kunnen we niet anders dan besluiten dat we hopeloos achter de feiten aan hollen. Het gaat allemaal veel te traag, hoewel er veel middelen in de sector worden geïnvesteerd. De resultaten beantwoorden jammer genoeg niet aan de verwachtingen.

- *Het incident is gesloten.*

<sup>277</sup> **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE**

*Plusieurs études ont déjà été réalisées, notamment sur la mise en œuvre du contrat de gestion et sur les attentes des SISP à l'égard de la SLRB. Mais l'évaluation sera la première étude sur la réorganisation des SISP.*

*Enfin, sachez qu'en 2016, c'est la Société flamande du logement social (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, VMSW) qui a demandé des informations à la SLRB sur la rationalisation du secteur du logement social et qu'en 2020, ce sont l'administration flamande et la VMSW qui ont demandé à rencontrer la SLRB pour avoir des précisions sur le processus bruxellois.*

*La rationalisation des SISP découle des accords politiques liés à la sixième réforme de l'État et au refinancement de la Région de Bruxelles-Capitale, et avait pour objectif d'améliorer l'efficacité du secteur.*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *C'est une bonne chose que l'évaluation se prépare.*

*Je vous invite à bien réfléchir à la suite, car la Flandre va plus loin dans les regroupements. Pour gagner en efficacité, vous devriez en plus procéder à une fusion des agences immobilières sociales.*

*Si l'on considère le nombre de nouveaux logements sociaux, nous ne pouvons que constater que nous avons toujours une guerre de retard, malgré les moyens importants investis dans le secteur. Les résultats sont bien en deçà des attentes.*

- *L'incident est clos.*

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

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

277 **betreffende "de spending review voor het sociaal huisvestingsbeleid".**

279 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Het toeval wil dat dat ik enkele minuten geleden een e-mail van de commissiesecretaris heb ontvangen over de uitgavenbeoordeling. Ik heb evenwel geen tijd gehad om dat document te analyseren en in mijn vraag te betrekken. Ik zal mijn vraag dus voorlezen zoals ik ze heb ingediend.

Meer dan 10,5% van de Brusselse bevolking staat op een wachtlijst voor een sociale woning en de gemiddelde wachttijd bedraagt bijna 12 jaar. Die wachttijd toont aan dat de middelen in de huisvestingssector niet efficiënt worden beheerd. Zo zijn er 19 gemeenten, 19 OCMW's, 16 sociale huisvestingsmaatschappijen en 24 sociale verhuurkantoren die elk hun eigen woningbestand beheren en hun eigen procedures hebben. Dat is onoverzichtelijk en moet anders. Een uitgavenbeoordeling kan daarbij een nuttig instrument zijn.

In oktober antwoordde u dat de uitgavenbeoordeling een nieuwe maatregel is die bij wijze van proefproject in de sectoren huisvesting en mobiliteit wordt toegepast. Inzake huisvesting zijn er vier doelstellingen vastgesteld: de wachtlijst verminderen, de financiële duurzaamheid van het systeem waarborgen, de financiële transparantie van de sector verbeteren en de doeltreffendheid van het sociale huisvestingsbeleid verbeteren.

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

Op 23 april 2021 stelden de experts het methodologische kader voor en op 24 juni 2021 deelden de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse hun vaststellingen mee. Daarnaast lichtten ze de vooruitzichten tot 2040 bij ongewijzigd beleid toe.

Op 29 september 2021 ging de werkgroep dieper in op de voor- en nadelen van de beleidsopties. Tegen eind dit jaar zal ze haar eindverslag aan de regering bezorgen.

Hoever staat de uitgaventoets? Is die gepubliceerd? Wat zijn volgens u de belangrijkste vaststellingen? Welke structurele hervormingen worden voorgesteld? Welke procedure volgt de werkgroep?

Gaat u met de voorstellen aan de slag? In welke mate wilt u ze tot uitvoering brengen?

283 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Zoals ik al meermaals heb uitgelegd, is de uitgavenbeoordeling (spending

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

**concernant "la spending review consacrée à la politique du logement social".**

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Plus de 10,5 % de la population bruxelloise est en attente d'un logement social, depuis en moyenne près de douze ans. Ce délai d'attente montre à quel point la gestion du secteur est inefficace, avec une multiplicité d'opérateurs, de listes de logements et de procédures.*

*En octobre, vous disiez lancer un projet pilote d'examen des dépenses (spending review) visant quatre objectifs : réduire la liste d'attente, garantir la viabilité financière du système, renforcer sa transparence et optimiser la politique en matière de logement social.*

*Lors de la première réunion, le 26 mars 2021, les experts ont proposé un calendrier et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a dressé un état des lieux du secteur du logement social.*

*Après avoir établi des prévisions, à politique inchangée, le groupe de travail a réalisé, en septembre, une analyse comparative des options stratégiques. Il présentera son rapport au gouvernement d'ici à la fin de cette année.*

*L'examen des dépenses a-t-il été publié ? Quels sont les principaux constats ? Adhérez-vous aux réformes proposées ?*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *Comme je l'ai déjà expliqué à plusieurs reprises, l'examen des*



review) een instrument dat de Europese Commissie promoot om de kwaliteit van de overheidsfinanciën te verbeteren en middelen intelligenter uit te geven.

De regering heeft de sociale huisvesting gekozen voor een proefproject, dat van maart tot december 2021 liep. De uitgavenbeoordeling had betrekking op de volgende doelstellingen:

- de wachttijd inkorten;
- de financiële haalbaarheid van het systeem garanderen;
- de financiële transparantie van de sector verbeteren;
- de efficiëntie van het socialehuisvestingsbeleid verbeteren.

De experts hebben het eindverslag in december 2021 aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bezorgd, die het in januari 2022 aan de raad van bestuur heeft voorgelegd.

Ik heb de conclusies en voorgestelde hervormingen in de uitgavenbeoordeling al uitvoerig toegelicht in mijn antwoord op de mondelinge vraag van mevrouw Maison van 20 januari. Voorts zal ik de uitgavenbeoordeling volgende week voorstellen aan de regering, die dan zal beslissen wat er moet gebeuren.

<sup>285</sup> **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- U herhaalt eigenlijk enkel mijn vraag, zonder erop te antwoorden.

<sup>287</sup> Ik hoop dat we volgende week de spending review kunnen inzien. Ondertussen heb ik de e-mail van de secretaris geopend en ik stel vast dat het eindrapport in het Frans en het Engels is doorgestuurd, maar niet in het Nederlands. Sinds wanneer is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tweetalig Frans en Engels?

<sup>287</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- De onderzoekers zijn het Nederlands niet machtig.

<sup>287</sup> **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- In de Taalwet is nochtans vastgelegd dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tweetalig Nederlands en Frans is. Dit rapport vormt dus een inbreuk op de taalwetgeving.

U hebt er geen probleem mee dat het rapport in het Frans en het Engels is opgesteld, maar niet in het Nederlands wordt bezorgd. Dat is niet hoe een regeringslid zich hoort te gedragen tegenover de meerderheid van de burgers in dit land. U zegt dat het Nederlands er niet toe doet en dat we net zo goed Engels kunnen spreken. Dat getuigt van bijzonder weinig respect.

Dat neemt niet weg dat ik het rapport grondig zal bestuderen. Ik hoop er informatie in te vinden op basis waarvan ik uw beleid kan beoordelen.

- *Het incident is gesloten.*

*dépenses est un instrument visant à optimiser l'utilisation des deniers publics.*

*Le gouvernement a choisi de le tester dans le secteur du logement social, de mars à décembre 2021, avec les quatre objectifs que vous avez cités.*

*La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a reçu le rapport des experts en décembre 2021 et l'a soumis au conseil d'administration en janvier 2022. J'en ai déjà détaillé les conclusions et propositions dans ma réponse à la question orale de Mme Maison du 20 janvier. Je présenterai le rapport au gouvernement la semaine prochaine.*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Vous ne répondez pas à ma question.*

*J'ai reçu à l'instant le rapport, en français et en anglais.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *Les experts ne parlent pas le néerlandais.*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Pour respecter la législation linguistique de notre Région - et la majorité des citoyens de notre pays -, le rapport devrait pourtant être rédigé dans les deux langues, et pas seulement en français et en anglais.*

*J'espère néanmoins y trouver de quoi pouvoir évaluer votre politique.*

- *L'incident est clos.*

309 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PEPIJN KENNIS**

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

309 **betreffende "de stand van zaken van de doelstellingen qua sociale woningen in Brussel".**

311 **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- De Brusselse Burgerassemblee, die bestaat uit 89 bij lottrekking aangewezen Brusselaars die de Brusselse diversiteit weerspiegelen, vraagt om het recht op huisvesting te waarborgen voor mensen in een kwetsbare situatie, een groep die blijft groeien in Brussel.

Sociale huisvesting is een van de basisinstrumenten om dat recht te waarborgen en om die mensen uit de bestaansonzekerheid te helpen. De behoeften nemen altijd maar toe. Meer dan 50.000 mensen staan op een wachtlijst voor een sociale woning. Er werden 4.000 tot 5.000 dak- of thuislozen geteld en jaarlijks worden ongeveer 4.000 mensen uit hun woning gezet. De regering heeft in het regeerakkoord de doelstelling opgenomen om op het hele gewestelijk grondgebied 15% woningen van sociale aard te creëren. Op 1 januari 2020 waren er iets meer dan 40.000 sociale woningen op een totaal van 586.000 woningen. Dat is 7% sociale woningen. We zijn dus nog ver verwijderd van de doelstelling van 15%.

Met het Noodplan voor huisvesting wil de regering een oplossing aanreiken voor 15.000 mensen op de wachtlijsten. Dat is een ambitieuze doelstelling. In het plan is er echter geen overzichtstabel van die 15.000 oplossingen opgenomen. Hoeveel hebben betrekking op de huurtoelage en hoeveel op andere maatregelen? Er worden 7.132 sociale huurwoningen gepland, waarvan 5.433 klaar moeten zijn op 31 mei 2024. Er is nog heel wat werk om de beoogde resultaten te behalen. Hoe ziet u de verdeling van die 15.000 oplossingen?

Hoe wilt u die 15% woningen van sociale aard realiseren? Wat is de verdeling van dat percentage in absolute cijfers? Over hoeveel sociale huurwoningen, middelgrote woningen, bescheiden woningen, community land trust-woningen, woningen van citydev.brussels enzovoort gaat het? Volstaan de cijfers in het Noodplan voor de huisvesting om die 15% te realiseren?

313 In het regeerakkoord beloofde u ook een oplossing voor 15.000 gezinnen. Kunt u een overzicht geven van de vorderingen per categorie? Hoe evolueert dat aantal? Waaruit bestaan de oplossingen precies?

Wat is ten slotte de stand van zaken betreffende de 7.132 sociale huurwoningen, de publieke woningen die omgevormd zouden worden tot sociale woningen, de woningen van Community Land Trust Brussel en de aankoop-renovatiestrategie? Over de huurtoelagen hebben we het daarnet al gehad.

**QUESTION ORALE DE M. PEPIJN KENNIS**

**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 point sur les objectifs en matière de logement social à Bruxelles".**

**M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).**- *L'assemblée citoyenne bruxelloise demande de garantir le droit au logement des personnes en situation de vulnérabilité, un groupe qui ne cesse de croître à Bruxelles.*

*Le logement social est l'un des outils fondamentaux pour garantir ce droit et aider ces personnes à sortir de la précarité. L'accord de gouvernement mentionne l'objectif de créer 15 % de logements sociaux. Au 1er janvier 2020, on comptait 7 % de logements sociaux : nous sommes donc encore loin du compte.*

*Avec le plan d'urgence logement, le gouvernement veut apporter une solution aux 15.000 personnes inscrites sur la liste d'attente. Toutefois, le plan ne comprend pas de tableau détaillant les différentes solutions. Combien de personnes bénéficieront d'une allocation loyer ? Qu'en est-il des autres mesures ?*

*L'accord de gouvernement prévoit une solution pour 15.000 familles. En quoi consistent ces solutions ?*

*Enfin, où en sont les 7.132 logements sociaux, les logements publics devant être transformés en logements sociaux, les logements de Community Land Trust Brussel et la stratégie d'achat-rénovation ?*

315 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Ik weet niet of u op de hoogte bent, maar het Uitgebreid Bureau heeft zeven van uw vragen geschrapt. Ik zal daar dus geen antwoord op geven.

315 **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Die informatie heb ik niet ontvangen, maar ik zal daarover eventueel een schriftelijke vraag indienen.

315 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- De doelstelling om in het hele gewest 15% woningen van sociale aard te hebben, die evenwichtig zijn verdeeld over de gemeenten en wijken, werd geëvalueerd en komt aan bod in de vijfde monitoring van de openbare woonprojecten te Brussel. Die monitoring werd gerealiseerd door de referent huisvesting en is gemakkelijk te raadplegen op de website van [perspective.brussels](http://perspective.brussels). De monitoring is zeer volledig en toont de verdeling van de woningen van sociale aard op gemeentelijk en op wijkniveau.

Ik wil verduidelijken dat de term “van sociale aard” betrekking heeft op de woningen die bedoeld worden in het Noodplan voor huisvesting: woningen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de sociale verhuurkantoren, [citydev.brussels](http://citydev.brussels), de Community Land Trust Brussel en het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, maar ook woningen die verhuurd worden door de Gewestelijke Grondregie en lokale overheidsdiensten of die geproduceerd worden door de instrumenten voor stedelijke herwaardering. Voor de doelstelling van 15% moet dus niet alleen rekening worden gehouden met de woningen van het Noodplan voor huisvesting.

321 De cijfergegevens van de monitoring hebben alleen betrekking op projecten op gewestniveau.

Sommige gemeenten willen hun vastgoedpatrimonium uitbouwen, ongeacht of dat door een gemeentelijke regie of door een OCMW wordt beheerd. Daar heb ik geen duidelijk beeld van.

Wat het totale aantal woningen betreft, blijkt uit de monitoring dat op 1 januari 2020 op gewestniveau 11,2% van de woningen voldeed aan de definitie van een woning van sociale aard. Op gemeenteniveau bereiken vijf gemeenten - Anderlecht, Ganshoren, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Node en Watermaal-Bosvoorde - de doelstelling van 15% woningen van sociale aard op hun grondgebied. De gemeente Evere zit met 14,74% dicht bij de doelstelling, net als Brussel-Stad met 14,39%.

Als we rekening houden met de op 1 januari 2020 geplande woningen, stijgt het gewestelijke gemiddelde aan sociale woningen met 2,18 procentpunten en komen we aan 13,40%.

Over het algemeen lijkt het duidelijk dat het zelfs op lange termijn voor de gemeenten van de eerste kroon bijzonder moeilijk zal zijn om de 15% sociale woningen te halen, omdat

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *Le Bureau élargi a supprimé sept de vos questions. Je n'y répondrai donc pas.*

**M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).**- *Je n'ai pas reçu cette information, mais je déposerai une question écrite si nécessaire.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *L'objectif de disposer de 15 % de logements à finalité sociale a été évalué et fait l'objet du cinquième monitoring des projets de logements publics à Bruxelles. Celui-ci montre la répartition des logements à finalité sociale au niveau des communes et des quartiers et est accessible sur le site de [perspective.brussels](http://perspective.brussels).*

*Notez que le terme "à finalité sociale" fait référence aux logements visés dans le plan d'urgence logement : les logements de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des agences immobilières sociales, de [citydev.brussels](http://citydev.brussels), de Community Land Trust Brussel et du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, mais aussi ceux loués par la Régie foncière et les services publics locaux ou produits par les instruments de revitalisation urbaine.*

*S'agissant du nombre total de logements, le monitoring montre qu'au 1er janvier 2020, 11,2 % des logements répondaient à la définition de logement à finalité sociale. Les communes d'Anderlecht, de Ganshoren, de Molenbeek-Saint-Jean, de Saint-Josse-ten-Noode et de Watermael-Boitsfort ont atteint l'objectif des 15 %, et les communes d'Evere et de la Ville de Bruxelles s'en approchent.*

*Si l'on tient compte des logements prévus pour le 1er janvier 2020, la moyenne régionale de logements sociaux a grimpé à 13,40 %.*

*Même à long terme, il sera difficile pour les communes de la première couronne d'atteindre l'objectif de 15 % de logements sociaux, car elles ne disposent que de peu de terrains, à moins de recourir au "clé sur porte".*

*Je peux vous assurer que l'objectif de 15.000 solutions sera atteint et même dépassé, grâce à la construction ou à l'achat de logements sociaux, à la réforme de l'allocation loyer, à la socialisation du parc public, qui seront disponibles au tarif du logement social, et aux logements supplémentaires dans les agences immobilières sociales.*

zij weinig of geen grond ter beschikking hebben, tenzij ze gebruikmaken van het sleutel-op-de-deur-aankoopmechanisme.

Ik kan u verzekeren dat de doelstelling van 15.000 oplossingen zal worden gehaald en zelfs ruimschoots zal worden overschreden, dankzij de bouw of aankoop van 4.650 sociale woningen, de hervorming van de huurtoelage met 12.000 nieuwe begunstigden, de socialisering van het openbare woningenbestand met 1.750 openbare woningen, die beschikbaar zullen zijn aan het tarief voor sociale woningen, en meer dan 2.500 extra woningen bij de sociale verhuurkantoren.

Voorts herinner ik eraan dat de cel coördinatie een verslag van het Noodplan voor huisvesting opstelt. De cel zal dat verslag tegen de zomer aan het stuurcomité en de regering voorstellen.

323 **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Het is belangrijk dat de spreiding behouden wordt. Daarom hoop ik dat u meer zult inzetten op sleutel-op-de-deuroplossingen en dat er ook in de eerste kroon sociale woningen bij komen.

Als er toch een tussentijds verslag aan de regering moet worden uitgebracht over het Noodplan voor huisvesting, lijkt het me interessant om het ook in de commissie toe te lichten. Zo kunt u ons een algemene update over de uitvoering van het plan geven.

- *Het incident is gesloten.*

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

327 **betreffende "de glijdende huurovereenkomst".**

329 **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- De Brusselse Burgerassemblee wil een doeltreffend huisvestingsbeleid, vooral voor kwetsbare mensen. Wie kwetsbaar is, heeft het moeilijker om een woning op de privémarkt te huren. Met een glijdende huurovereenkomst kan zo iemand begeleiding krijgen. De maatregel past bij de aanbeveling van de Burgerassemblee.

De glijdende huurovereenkomst is tijdens de vorige regeerperiode ingevoerd en bestaat erin dat een gemeente, OCMW of andere organisatie de medeondertekenaar van het huurcontract wordt en de huur een tijdlang betaalt. De organisatie onderverhuurt dan aan de persoon in kwestie.

Uiteindelijk gaat de verantwoordelijkheid over naar de bewoner, die vanaf dan de volwaardige huurder wordt. Dat kan een eigenaar over de streep trekken om aan kansarmen te verhuren. Het inkomen is jammer genoeg nog altijd een bron van huurdiscriminatie.

*Enfin, la cellule coordination présentera un rapport sur le plan d'urgence logement au comité de pilotage et au gouvernement d'ici à l'été.*

**M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).**- *Pour maintenir une certaine répartition, il faut se concentrer davantage sur les solutions clé sur porte et créer du logement social supplémentaire, y compris dans la première couronne.*

*Il serait intéressant de présenter à notre commission tout rapport intermédiaire éventuel sur le plan d'urgence logement.*

- *L'incident est clos.*

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

**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 bail glissant".**

**M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).**- *L'assemblée citoyenne bruxelloise souhaite une politique de logement efficace, en particulier pour le public précarisé. Le bail glissant, instauré durant la précédente législature, participe à cet objectif.*

*Concrètement, une commune, un CPAS ou une autre organisation cosigne le bail, paie le loyer durant une période donnée et sous-loue le bien à une personne défavorisée. Cela peut décider un bailleur réticent.*

331 In hoeverre wordt dit mechanisme gebruikt door de sociale verhuurkantoren? Die streven een gelijkaardige doelstelling na, maar zouden het mechanisme als complementair instrument kunnen aanwenden. Wordt het nog altijd beschouwd als een belangrijk instrument om de toegang tot huisvesting te vergemakkelijken? Wat wordt er gedaan om het mechanisme beter bekend te maken, zodat organisaties er effectief gebruik van maken?

Hoeveel verenigingen hebben een vergunning om als medeondertekenaar van een glijdende huurovereenkomst op te treden? Hoeveel van die overeenkomsten zijn er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest?

Werd het instrument geëvalueerd? Hebt u daar cijfers over? Hebt u informatie over het aantal huurders die nadien hoofdhuurder werd?

Kunnen de glijdende huurovereenkomsten gebruikt worden om de huurprijzen te doen dalen? De sociale verhuurkantoren beogen hetzelfde doel. Overweegt u een hervorming, waarbij het systeem zou worden afgeschaft?

333 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst is nog steeds van toepassing in het Brussels Gewest. Brussel Huisvesting heeft de uitvoering ervan geëvalueerd.

In het regeringsbesluit van 5 april 2019 is de lijst vastgesteld van actoren die gemachtigd zijn om de glijdende huurovereenkomst toe te passen. In dat besluit wordt het recht erkend van 22 categorieën actoren om die huurovereenkomst te sluiten, op basis van hun initiële erkenning. Het betreft een groot aantal gewestelijke, maar ook gemeenschapsinitiatieven. Het recht om de glijdende huurovereenkomst toe te passen wordt dus niet per vereniging toegekend. Het wordt automatisch toegekend, zodra een vereniging over een van de erkenningen beschikt die in het besluit zijn vermeld.

Wat de toepassing van de glijdende huurovereenkomst betreft, heeft Brussel Huisvesting een enquête opgesteld en naar 399 organisaties verzonden. Er werden ook twee herinneringen verstuurd. Dat leverde in totaal 38 antwoorden op. Slechts twee respondenten verklaarden dat ze de glijdende huurovereenkomst toepasten. De twee organisaties hebben in totaal 21 huurovereenkomsten ondertekend: de ene 15 en de andere 6. De huurders waren volgens de respondenten ofwel daklozen met een verslavingsprobleem, hiv-positieve personen of mensen met een evolutieve genetische aandoening.

Een aantal belemmeringen voor de toepassing van de glijdende huurovereenkomst waren al voor de evaluatie bekend, namelijk:

- het systeem biedt weinig toegevoegde waarde ten opzichte van het systeem van de sociale verhuurkantoren;

*Dans quelle mesure ce mécanisme est-il utilisé par les agences immobilières sociales ? Comment mieux le faire connaître ?*

*Combien d'associations sont-elles habilités à cosigner un bail glissant ? Combien existe-t-il de contrats de ce type en Région de Bruxelles-Capitale ?*

*L'instrument a-t-il été évalué ?*

*Les baux glissants peuvent-ils être utilisés pour exercer une pression à la baisse sur les loyers ? Envisagez-vous une réforme qui supprimerait ce système ?*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *Le mécanisme du bail glissant est toujours en vigueur en Région bruxelloise et a été évalué par Bruxelles Environnement.*

*L'arrêté du gouvernement du 5 avril 2019 reconnaît à 22 catégories d'acteurs le droit de signer ce type de bail.*

*L'enquête élaborée par Bruxelles Logement a été envoyée à 399 destinataires et seuls deux répondants ont déclaré avoir eu recours à ce type de bail. Les locataires concernés sont soit des sans-abri avec un problème d'assuétude, soit des personnes séropositives ou atteintes d'une maladie génétique évolutive.*

*Les obstacles à la mise en œuvre de ce type de bail sont notamment sa faible valeur ajoutée par rapport au système des agences immobilières sociales, le risque financier à charge de l'asbl en cas de comportement problématique du sous-locataire ou le profil extrêmement limité de celui-ci.*

- er gelden dezelfde beheersvoorwaarden als op de privémarkt, ook wat de huurprijs betreft;

- in geval van problematisch gedrag van de onderhuurder moet de vzw het financieel risico dragen;

- het profiel van de potentiële huurder is zeer beperkt: het moet iemand zijn die financieel in staat is om een private huurwoning te betalen, maar tegelijk op andere vlakken niet zelfstandig is;

- de duur van de huurovereenkomst is niet verenigbaar met situaties waarbij intensieve sociale begeleiding nodig is.

<sup>335</sup> De respondenten voegden daar nog de volgende obstakels aan toe:

- het tekort aan personeel voor sociale begeleiding;

- het feit dat het mechanisme onvoldoende bekend is, vooral bij verhuurders;

- het feit dat de glijdende huurovereenkomst of het huurbeheer geen deel uitmaakt van de opdrachten of prioriteiten van de beheerder;

- het risico dat er een tegenstrijdige situatie ontstaat voor de begunstigde: de beheerder moet de huurder begeleiden, maar tegelijkertijd is hij de verhuurder die het huurgeld int en zich mogelijk tegen de huurder keert, bijvoorbeeld voor de rechtbank bij een geschil.

Om die redenen, maar vooral gezien de opgebouwde vertrouwensrelatie tussen de vzw's die sociale begeleiding bieden en de sociale verhuurkantoren, zal de toepassing van de glijdende huurovereenkomst waarschijnlijk heel beperkt blijven.

Ik kan echter niet uitsluiten dat het mechanisme in specifieke gevallen een interessante oplossing biedt. Daarom heb ik een ontmoeting gepland met de twee verenigingen die op dat vlak het actiefst zijn, om de analyse te verfijnen en na te gaan of het model moet worden verbeterd.

<sup>337</sup> **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Het antwoord is duidelijk: als er slechts 10% respons is op de enquête en er maar twee respondenten glijdende huurovereenkomsten gebruiken, dan wordt het systeem niet veel gebruikt en is de impact niet groot. Het is goed dat u de verenigingen zult ontmoeten om na te gaan of het systeem moet worden aangepast.

Weinig mensen zijn op de hoogte van het systeem. Misschien is het interessant om een campagne te voeren om er meer ruchtbaarheid aan te geven, als u beslist om ermee door te gaan, anders bestaat het risico dat het een overbodige maatregel blijft.

- *Het incident is gesloten.*

<sup>341</sup> **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PEPIJN KENNIS**

*Les répondants ont également évoqué, entre autres obstacles, le manque de personnel pour l'accompagnement social, la méconnaissance du mécanisme par les bailleurs et le risque de situation ambiguë vis-à-vis du bénéficiaire.*

*Pour toutes ces raisons, l'utilisation du bail glissant restera sans doute très limitée.*

*J'ai néanmoins prévu de rencontrer les deux associations les plus actives dans ce domaine en vue d'une amélioration éventuelle du modèle.*

**M. Pepijn Kennis (Agora)** *(en néerlandais).*- *Les résultats de l'enquête indiquent clairement une sous-utilisation du système. C'est donc une bonne idée de rencontrer les associations pour envisager un ajustement de celui-ci.*

- *L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE M. PEPIJN KENNIS**

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

341 **betreffende "huurders die niet komen opdagen wanneer ze  
gedagvaard worden".**

343 **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- In de studie Huurders welkom  
van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) lees  
ik dat bij dagvaardingen voor uithuiszettingen de huurders vaak  
niet komen opdagen. Onderneemt u daar actie tegen?

De BBROW wijst op vijf mogelijke oorzaken.

Ten eerste komen aangetekende gerechtelijke brieven vaak niet  
aan. Er zou zelfs mee geknoeid worden. Misschien kan een  
verplichte individuele brievenbus op dat gebied helpen.

Ten tweede onderschept in een aantal gevallen de verhuurder de  
post om op die manier een veroordeling bij verstek uit te lokken.

Ten derde stellen de onderzoekers vast dat verhuurders tijdens de  
vakantieperiodes disproportioneel veel uithuiszettingsverzoeken  
indienen in de hoop dat hun huurders de brief van het gerecht  
niet ontvangen.

Ten vierde is er weinig juridische ondersteuning voor burgers  
waarbij die zich comfortabel voelen in de rechtbank, terwijl in  
het regeerakkoord is opgenomen dat de regering daar positief  
tegenover staat. Ik vernam dat de vrederechters geen vragende  
partij zijn. Wat bent u op dat gebied van plan?

Ten vijfde wordt nog de mogelijkheid vermeld om een vonnis  
aan te vechten of in beroep te gaan. Die zou evenwel sinds  
augustus 2017 niet meer bestaan. Onderneemt u in dat kader  
actie?

345 Hebt u de studie van de BBROW gelezen? Bent u zich bewust  
van het probleem?

Zet de regering stappen om ervoor te zorgen dat de brieven  
aankomen, bijvoorbeeld door een individuele en beveiligde  
brievenbus verplicht te maken? We hebben het al gehad over de  
individuele registratie van woningen. Misschien kunnen beide  
aan elkaar worden gekoppeld?

Welke maatregelen neemt u om ervoor te zorgen dat huurders op  
de hoogte worden gesteld van hun eventuele uithuiszetting?

Welke maatregelen treft u om huurders te begeleiden in de  
rechtbank en zo hun aanwezigheid te verhogen? Welke steun  
kent u toe aan de verenigingen die eerstelijnsrechtsbijstand  
bieden?

**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 locataires qui ne se présentent pas à une  
assignation en justice".**

**M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).**- *Une étude du  
Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat révèle que  
les locataires ne donnent souvent pas suite aux assignations en  
justice.*

*Il fournit cinq explications possibles :*

*- le courrier recommandé n'atteint pas son destinataire ;*

*- le propriétaire l'intercepte parfois pour obtenir une  
condamnation par défaut ;*

*- de nombreuses demandes d'expulsion sont introduites durant  
les vacances, dans l'espoir que les locataires ne reçoivent pas le  
courrier ;*

*- en cas de comparution, les citoyens bénéficient de peu  
de soutien juridique, alors que l'accord de gouvernement y  
était favorable ; les juges de paix, quant à eux, ne sont pas  
demandeurs ;*

*- enfin, le courrier mentionnerait encore une possibilité de  
contestation ou de recours, pourtant supprimée depuis 2017.*

*Que fait le gouvernement pour veiller à ce que les locataires  
reçoivent bien leur assignation en justice, par exemple par  
un système de boîte aux lettres individuelle obligatoire et  
d'inscription individuelle du domicile ?*

*Quelles mesures prenez-vous pour accompagner les locataires  
devant le tribunal ? Soutenez-vous les associations de première  
ligne qui offrent une assistance juridique ?*

*Avez-vous déjà consulté le ministre fédéral de la justice à  
ce sujet ? Que faites-vous pour que les droits des locataires  
menacés d'expulsion soient défendus par les juges de paix ?*

Kwam die problematiek al ter sprake in contacten met de federale minister van Justitie, die meer impact heeft op de vrederechters? Wat was het resultaat?

Welke andere stappen zet u opdat de rechten van de huurders op het vlak van uithuiszettingen worden verdedigd bij de vrederechter?

<sup>347</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Ik heb al meermaals gewezen op de studie van de BBROW die in oktober 2020 is gepubliceerd en op de zeer verontrustende cijfers die daarin worden aangekaart:

- bij huurgeschillen wordt slechts 3% van de rechtszaken aangespannen door huurders. Dat betekent dus dat 97% van de zaken met betrekking tot een huurovereenkomst voor de vrederechter wordt gebracht door een verhuurder;

- 9 op de 10 zaken die door een verhuurder worden aangespannen, gaan over huurschulden en gaan vaak gepaard met een verzoek tot uithuiszetting wegens niet-naleving van de verplichtingen van de huurovereenkomst;

- 50% van de huurders die voor het vredegericht worden gedaagd, verschijnt niet op de zitting om uitleg te geven en zich te verweren.

Zoals ik op 31 december 2020 al meedeelde, heb ik een juridisch expert gevraagd om de bescherming en de doeltreffendheid van het recht op huisvesting op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te evalueren en wijzigingen voor te stellen die in de ordonnanties of in de regelgeving moeten worden doorgevoerd om dat in de praktijk te brengen. De opdracht heeft betrekking op alle huisvestingsaangelegenheden in ruime zin waarop het gewest een impact kan hebben via zijn mogelijk impliciete bevoegdheden. Ik denk daarbij aan huurovereenkomsten, uithuiszettingen enzovoort.

In juli 2021 heb ik het evaluatieverslag en de voorstellen voor de wijzigingen ontvangen. Een eerste deel van de wijzigingen werd geconcretiseerd in een voorontwerp van ordonnantie en twee uitvoeringsbesluiten, die op 28 april van dit jaar in eerste lezing door de regering zijn goedgekeurd. Dankzij de maatregelen in dat voorontwerp van ordonnantie kunnen we iets doen tegen het rampzalige aantal vonnissen dat bij verstek wordt uitgesproken en waarbij de huurder niet aanwezig is om zijn argumenten aan te voeren.

Ten eerste worden de proceduretermijnen aangepast, zodat het OCMW efficiëntere hulp kan bieden. De procedure voor huurgeschillen wordt herzien om de tussenkomst van de OCMW's en de eerstelijnsverenigingen te bevorderen. Huurders die uit hun woning gezet dreigen te worden, kunnen zo beter worden begeleid en in overleg met de eigenaar kan er een alternatieve oplossing worden gevonden, zoals herhuisvesting of een betalingsplan.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *J'ai déjà fait référence plusieurs fois à l'étude du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, dont les chiffres sont inquiétants :*

*- 97 % des litiges locatifs sont portés devant le juge de paix par les propriétaires ;*

*- dans 9 cas sur 10, le litige concerne des arriérés de loyer et souvent une demande d'expulsion pour non-respect des obligations contractuelles ;*

*- 50 % des locataires assignés devant le juge de paix ne s'y présentent pas.*

*J'ai demandé à un expert en la matière d'évaluer la protection et l'efficacité du droit au logement à Bruxelles et de proposer des modifications à intégrer dans les ordonnances ou la réglementation.*

*J'ai reçu son rapport d'évaluation et ses propositions en juillet 2021. Une première série d'entre elles se sont concrétisées par un avant-projet d'ordonnance et deux arrêtés d'exécution, approuvés en première lecture par le gouvernement le 28 avril de cette année.*

*Premièrement, la révision des délais de procédure permet un meilleur accompagnement par les CPAS et les associations de première ligne, en vue de trouver une autre solution.*



Een tweede maatregel betreft de OCMW's. Die kunnen voortaan proactief contact opnemen met huurders die uit hun woning gezet dreigen te worden, en dit alvorens de beslissing tot uithuiszetting wordt genomen en zonder de termijn van drie dagen af te wachten die van kracht is.

349 Daarom moet het uithuiszettingsverzoek ook het telefoonnummer en het e-mailadres bevatten van de persoon die uit zijn woning dreigt te worden gezet. Met die bijkomende informatie kunnen de OCMW's gemakkelijker, sneller en efficiënter contact opnemen.

De maatregel gaat gepaard met een systematische mededeling aan de OCMW's van de uithuiszettaansvragen en van de beslissingen waarbij de uithuiszetting wordt toegestaan.

Ten derde worden huurders beter geïnformeerd. Ze moeten een gedetailleerde ingebrekestelling ontvangen. Een model daarvan zal een maand voor de verzending van het verzoek beschikbaar zijn op de website van Brussel Huisvesting. Daardoor wordt het voor de huurder gemakkelijker om voor de uithuiszettaansprocedure regelingen te treffen en contact op te nemen met eerstelijnsverenigingen of het OCMW.

Ten vierde is het ontbreken van een individuele brievenbus bij een woning een belangrijk element dat ertoe leidt dat huurders geen gebruik maken van hun rechten en er geen toegang toe hebben. Voortaan moet elke woning een individuele brievenbus hebben, zodat alle huurders de ingebrekestelling en de gerechtelijke vordering ontvangen die aan hen is gericht.

Ten vijfde moeten de procedurekosten beperkt blijven voor de in gebreke blijvende huurder voor wie een uithuiszettaans dreigt en die al een overmatige schuldenlast heeft. Daarom zullen de kosten voor de dagvaarding, die nu ten laste zijn van de verliezende partij, in de toekomst ten laste zijn van de eisende partij. Het is logisch dat de eisende partij, die om een geding in te leiden kan kiezen tussen het kosteloze verzoekschrift en de betalende dagvaarding, de kosten voor die keuze draagt.

351 **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Kunnen organisaties mensen nu beter bijstaan als ze naar de vrederechter moeten?

De verplichting van een individuele brievenbus is in ieder geval een stap in de goede richting.

Ik hoop dat u met uw federale ambtgenoot zult bekijken hoe de vrederechter er mee voor kan zorgen dat alle partijen komen opdagen.

- *Het incident is gesloten.*

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

*Deuxièmement, les CPAS peuvent contacter de manière proactive les locataires menacés d'expulsion, sans devoir attendre trois jours, comme c'est le cas actuellement. À cet effet, la demande d'expulsion doit mentionner le numéro de téléphone et l'adresse électronique de l'intéressé. Cette mesure suppose la transmission systématique aux CPAS de toutes les demandes d'expulsion et décisions favorables.*

*Troisièmement, les locataires seront informés plus en détail. Un mois avant l'envoi de la demande d'expulsion, un modèle de mise en demeure sera publié sur le site de Bruxelles Logement, ce qui leur laissera le temps de contacter les organismes susceptibles de les aider.*

*Quatrièmement, toute habitation devra dorénavant disposer d'une boîte aux lettres individuelle.*

*Cinquièmement, les frais d'assignation, actuellement à charge du perdant, seront dorénavant à charge de la partie demanderesse, qui pourrait opter pour une requête gratuite.*

**M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *La boîte aux lettres individuelle est déjà un plus.*

*J'espère que l'accompagnement des locataires sera plus efficace et que des solutions seront trouvées pour que les deux parties se présentent chez le juge de paix.*

- *L'incident est clos.*

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

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

355 **betreffende "de centrale gegevensbank van huurcontracten".**

357 **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- De deelnemers van de Brusselse Burgerassemblee stellen dat er nood is aan een betere registratie van de huurovereenkomsten. U zei daarnet in uw antwoord over de glijdende huurovereenkomsten dat u daarover een enquête hebt moeten uitvoeren. Dat is deels het gevolg van het feit dat er geen centrale gegevensbank bestaat en dat veel huurcontracten niet worden geregistreerd. Het ontbreken van die cijfers bemoeilijkt natuurlijk het beleid.

Naar schatting wordt ongeveer 10% van alle huurcontracten geregistreerd. Als u daar andere cijfers over hebt, hoor ik die graag. De Brusselse Burgerassemblee vraagt om dat te veranderen, bijvoorbeeld door de huurders aan te moedigen om hun huurovereenkomst te registreren. Op die manier kan er een link met de fiscaliteit worden gemaakt en kunnen de werkelijke huurinkomsten worden belast in plaats van de fictieve. Ook kan de regering met fiscale maatregelen verhuurders aanmoedigen om redelijke huurprijzen te vragen.

Overeenkomstig actie 19 van het Noodplan voor huisvesting zullen de huurprijzen beter worden opgevolgd om over een betrouwbaar indicatief huurprijzenrooster te beschikken. Op die manier legitimeert u de marktprijzen, maar het is een stap vooruit om die prijzen te kennen en te weten wat er beweegt op de huurmarkt.

In diezelfde actie staat ook dat er een gecentraliseerde gegevensbank van de huurcontracten zal worden opgesteld die een getrouw beeld van de huurmarkt moet geven. Met die gegevens zou u uw beleid beter op de werkelijkheid kunnen afstemmen.

359 **Wat zijn de doelstellingen van een gecentraliseerde gegevensbank? Welke informatie komt erin terecht? Dient ze enkel om het rooster van de indicatieve huurprijzen te actualiseren? Werkt u zo de stijgende marktprijzen niet in de hand?**

Hoe wordt de gegevensbank samengesteld en wie zal ze spijsen? De gemeenten? Brussel Huisvesting? Hoe zal dat in zijn werk gaan? Hoe zorgt u ervoor dat alle huurcontracten daadwerkelijk in de gegevensbank worden opgenomen?

Wat hebt u al ondernomen om de gegevensbank te verwezenlijken? Zijn er nog belemmeringen? Onderzoekt de regering een koppeling van de informatie aan het fiscale beleid, om de fiscaliteit van de werkelijke huurprijzen in plaats van het kadastraal inkomen te beïnvloeden?

361 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Er komt inderdaad een centrale gegevensbank van huurovereenkomsten. Het doel is eindelijk een objectief en nauwkeurig beeld te krijgen van de huurrelatie door de gewestelijke registratie van de huurovereenkomsten in Brussel.

**concernant "la base de données centralisée sur les baux".**

**M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).**- *L'assemblée citoyenne bruxelloise demande un meilleur enregistrement des baux. Le manque de chiffres complique la politique.*

*Il semblerait que seuls 10 % des baux soient enregistrés. Pour augmenter ce taux, les locataires pourraient être encouragés à enregistrer leurs baux. Il serait alors possible d'imposer les loyers effectifs. Le gouvernement pourrait aussi encourager les propriétaires à demander des loyers raisonnables à l'aide de mesures fiscales.*

*Cela permettrait, conformément à l'action 19 du plan d'urgence logement, d'avoir un meilleur suivi des loyers et donc de disposer d'une grille indicative des loyers plus fiable.*

*La même action du plan préconise l'élaboration d'une base de données centralisée des baux pour avoir une image fidèle du marché locatif. Ces données vous permettraient de mieux adapter votre politique à la réalité.*

*Quels sont les objectifs d'une banque de données centralisée ? Quelles informations contiendra-t-elle ?*

*Comment sera-t-elle constituée et qui l'alimentera ? Comment ferez-vous en sorte que tous les baux y soient enregistrés ?*

*Quels sont les obstacles à sa concrétisation ? Le gouvernement envisage-t-il de lier ces informations à la politique fiscale, pour avoir un impact sur les loyers réels plutôt que sur le revenu cadastral ?*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *La constitution d'une base de données centralisée des baux est indispensable pour acquérir une meilleure connaissance du marché locatif, afin d'orienter au mieux nos politiques et de faciliter l'accès au logement.*

Momenteel gebeurt de registratie van de overeenkomsten via het platform MyRent van de FOD Financiën. Jammer genoeg zijn de gegevens op MyRent heel onvolledig en moeilijk te exporteren. Daarom wil het gewest een eigen instrument creëren. De gegevensbank van huurovereenkomsten is immers van essentieel belang om een goed beeld te krijgen van het profiel van de huurders en verhuurders op de privéhuurmarkt en van de verhuurde woningen.

Bovendien is een betere kennis van de huurmarkt noodzakelijk om het beleid te sturen en huisvesting toegankelijker te maken.

Over de werking van de gegevensbank kan ik nog geen technische details geven. Ik kan u wel zeggen dat er vanmorgen een brainstorming plaatsvond. Daarbij waren meerdere instanties betrokken, waaronder Brussel Huisvesting, Brussel Fiscaliteit, het Centrum voor Informatica voor het Brussels Gewest, Leefmilieu Brussel en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Het documenteren van het Brusselse woningbestand is niet alleen noodzakelijk om fiscale redenen, maar ook voor het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen, het kadaster van sociale woningen, de renovatiepremies en de EPB-certificaten.

Ik hoop dat er een kwaliteitsvol project tot stand komt, waarbij efficiënt te werk wordt gegaan, de middelen worden gebundeld en rekening wordt gehouden met de belangen van de verschillende actoren.

Het project moet bovendien worden afgestemd op de herziening van het indicatieve huurprijzenrooster, zodat de twee projecten op een samenhangende manier evolueren en elkaar aanvullen.

Op fiscaal vlak ten slotte is er in het regeerakkoord geen sprake van om de grondbelasting te baseren op de werkelijke huurprijzen in plaats van op het kadastraal inkomen. Een betere kennis van de huurprijzen zou wel nuttig kunnen zijn voor de evaluatie van het overheidsbeleid en als uitgangspunt voor nieuwe voorstellen.

**De heer Pepijn Kennis (Agora).** - Het is blijkbaar nog te vroeg om technische informatie te geven. De regeerperiode loopt dan ook nog twee jaar. Ik hoop dat u de gegevensbank in die tijd nog voor elkaar krijgt.

Een van de problemen die uit de studie van de VUB-ULB naar voren kwam, is dat de informatie over woningen erg versnipperd is over verschillende administraties en niveaus. Ik wens u goede moed met de gegevensbank, want het zal geen eenvoudige opdracht worden.

Ik hoop dat de centrale gegevensbank op termijn tot een breder beleid leidt, dat de private huurmarkt niet alleen legitimeert maar ook regelt, en een intelligent fiscaal beleid invoert zodat

*Actuellement, l'enregistrement se fait via la plateforme MyRent du SPF Finances, mais ces données sont malheureusement très incomplètes et difficilement exportables.*

*Concernant le fonctionnement de l'outil, je ne suis pas encore en mesure de vous fournir des détails techniques. Il s'agit de développer à l'échelle bruxelloise une véritable documentation patrimoniale.*

*J'espère que la démarche entamée permettra de mener un projet de qualité, alliant l'efficacité et la mutualisation de nos ressources ainsi que la rencontre des intérêts de multiples acteurs bruxellois.*

*Par ailleurs, ce projet devra être mené de façon coordonnée avec la refonte de la méthodologie de la grille indicative des loyers.*

*Enfin, l'accord de gouvernement ne prévoit pas de baser l'impôt foncier sur les loyers réels plutôt que sur le revenu cadastral. Néanmoins, une meilleure connaissance des loyers pratiqués pourrait servir à une évaluation de nos politiques publiques et de point de départ de nouvelles propositions.*

**M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).** - *J'espère que vous parviendrez à concrétiser ce projet avant la fin de la législature et que la base de données centralisée conduira à une politique plus large, qui non seulement légitime mais aussi réglemente le marché locatif privé et instaure une politique fiscale intelligente, afin que le logement redevienne abordable.*

*- L'incident est clos.*

huisvesting opnieuw betaalbaar wordt. U gaf immers terecht aan dat een probleem is.

*- Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

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

**betreffende "het effect van de inflatie op de financiële gezondheid van de SVK's".**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- Volgens recente ramingen zou de inflatie in België 7% bedragen in 2022.

*In deze commissie hebben de sociale verhuurkantoren (SVK's) op 31 maart 2022 de alarmbel geluid over de rampzalige gevolgen van die inflatie voor hun financiële gezondheid. Hun vaste kosten en loonkosten stijgen immers.*

*Bovendien bestaat het risico dat de huurachterstanden fors oplopen.*

*Een nog fundamenteeler probleem is dat de SVK's hun financiële bijdragen in de huur moeten verhogen.*

*Het besluit van 17 december 2015 bepaalt immers de maximumbedragen die de huurders moeten betalen en de maximumbedragen die de SVK's aan de verhuurders kunnen betalen. Dankzij de subsidies van het gewest staat het SVK in voor het verschil tussen de huur die aan de verhuurder wordt betaald en de huur die door de huurder wordt betaald.*

*Overeenkomstig het besluit van 17 december 2015 worden de maximale huurprijzen voor 2022 berekend op basis van de gezondheidsindex van augustus 2021, toen de inflatie nog vrij beperkt was. De huur die de SVK's aan de verhuurders betalen,*

**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'impact de l'inflation sur la santé financière des AIS".**

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- D'après de récentes estimations, le taux d'inflation pour l'année 2022 devrait s'élever à 7 % en Belgique - elle frôle aujourd'hui les 9 % -, soit un niveau inégalé depuis le début des années 1980.

Lors de la réunion de la commission du logement du 31 mars 2022, les représentants du secteur des agences immobilières sociales ont tenu à tirer la sonnette d'alarme en attirant l'attention des parlementaires sur les conséquences désastreuses de l'inflation galopante pour la santé financière des AIS. Ces dernières sont actuellement confrontées à une hausse de leurs frais fixes ainsi qu'à une croissance significative des dépenses liées aux rémunérations des membres de leur personnel, du fait de l'indexation automatique des salaires.

En outre, les AIS risquent de faire face à une augmentation substantielle du montant des arriérés locatifs, dans la mesure où une part non négligeable de leurs locataires pourrait bientôt se trouver dans l'incapacité d'honorer l'intégralité de leur loyer. Ceux-ci sont en effet fragilisés par la hausse du coût de la vie, et singulièrement par l'envolée des prix du gaz et de l'électricité. Songeons particulièrement à la situation des locataires des AIS qui ne bénéficient pas du tarif social pour l'énergie.

Plus fondamentalement encore, les AIS doivent actuellement accroître significativement les montants de leurs interventions dans les loyers, en raison du décalage entre l'indexation des loyers perçus par les bailleurs et l'indexation des loyers payés par les locataires.

Pour rappel, l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales détermine les montants maximaux que doivent payer les locataires des AIS, ainsi que les montants maximaux des loyers que les AIS peuvent verser aux propriétaires bailleurs leur ayant confié leurs biens en gestion. Grâce aux subsides octroyés par la Région, l'AIS prend en charge la différence entre le loyer dû au bailleur et le loyer payé par le locataire.

L'arrêté du 17 décembre prévoit en son article 20, paragraphe 1er, que les plafonds de loyers fixés au profit des locataires sont indexés chaque année au 1er janvier, sur la base de l'indice santé du mois d'août de l'année précédente. Les plafonds de loyers

*volgt echter de inflatie. Daardoor zijn de financiële bijdragen van de SVK's in de huurprijzen aanzienlijk toegenomen. De SVK's pleiten dan ook voor een snelle wijziging van het besluit van 17 december 2015.*

*Wat is de geschatte impact van de inflatie op de financiën van de SVK's?*

*Hoeveel zijn hun loonkosten en andere vaste kosten gestegen?*

*Zijn er veel sociale huurders die hun huur niet meer kunnen betalen wegens de hogere energiefactuur?*

*Hebt u de gevolgen van de inflatie besproken met de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest?*

*Zult u het besluit van 17 december 2015 wijzigen?*

*Zou de nieuwe maandelijkse indexatie in werking kunnen treden op 1 mei 2022, zoals de SVK's vragen? Zo niet, welke andere maatregelen hebt u getroffen?*

locataires applicables en 2022 ont ainsi été calculés sur la base de l'indice santé du mois d'août 2021, au cours duquel l'inflation était encore relativement modérée.

À la différence des loyers locataires, les loyers que les AIS versent aux bailleurs suivent directement l'inflation puisqu'ils sont indexés conformément à l'article 1728bis du Code civil, lequel dispose que le loyer peut être adapté annuellement au coût de la vie sur la base de l'indice des prix à la consommation du mois précédant celui de l'anniversaire de la prise d'effet du bail. Partant, les loyers bailleurs ont progressé bien plus rapidement que les loyers locataires au cours des six derniers mois, ce qui a entraîné une augmentation considérable des interventions financières des AIS dans les loyers.

Considérant que ce phénomène met en péril l'équilibre de leurs finances, les AIS bruxelloises plaident pour que le gouvernement régional modifie en urgence l'arrêté du 17 décembre 2015, de sorte que les plafonds de loyers fixés au bénéfice des locataires puissent dorénavant faire l'objet d'une indexation mensuelle.

Êtes-vous en mesure de nous fournir une estimation de l'impact que l'inflation aiguë enregistrée au cours des derniers mois a eu sur les finances des 24 AIS bruxelloises agréées ?

Quelle devrait être l'ampleur de la hausse des dépenses salariales et autres frais fixes des AIS en 2022 ?

Les AIS bruxelloises ont-elles constaté durant les derniers mois une augmentation significative du nombre de locataires qui s'avèrent incapables de payer l'intégralité de leur loyer, au motif que leur budget mensuel est grevé par l'explosion des factures d'énergie ?

Avez-vous rencontré les représentants de la Fédération des agences immobilières sociales afin d'évoquer les effets pervers induits par l'indexation différenciée des loyers bailleurs et des loyers locataires ?

Avez-vous décidé de modifier l'arrêté du 17 décembre 2015 en vue de prévoir une indexation mensuelle des plafonds repris dans la grille des loyers appliquée dans le secteur des AIS ?

Si oui, ce nouveau régime d'indexation mensuelle pourrait-il entrer en vigueur dès le 1er mai 2022, comme le demandent les AIS ? Si non, quelles mesures alternatives avez-vous adoptées en vue d'aider de toute urgence les AIS dont l'état des finances s'est largement détérioré en raison des conséquences de l'inflation ?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De impact van de inflatie is bijzonder moeilijk vast te stellen, omdat met meerdere factoren rekening moet worden gehouden, zoals de indexatie van de subsidies.*

*De problemen van de SVK's hebben vooral te maken met de indexatie van de huurprijzen. Dat is het gevolg van een verschil*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Comme vous l'avez bien résumé, l'impact de l'inflation dans les agences immobilières sociales (AIS) est particulièrement difficile à appréhender en raison de plusieurs éléments à prendre en compte comme l'indexation des subsides, les plafonds de loyers et l'indexation des loyers pour les bailleurs et les locataires.

Les difficultés soulevées par les AIS, non seulement lors de leur audition, mais aussi lors des concertations que nous avons

*in indexatie, zoals u hebt uiteengezet, maar ook van bepaalde praktijken van de SVK's zelf.*

*De SVK's indexeren immers de overeenkomsten met de verhuurders op hun vervaldatum, zelfs al leidt dat tot een overschrijding van de maximumbedragen van het besluit.*

*De indexatie voor de huurders beperken de SVK's echter wel tot de maximumbedragen van het besluit.*

*Bijgevolg worden de SVK's die ervoor gekozen hebben de indexatie voor de huurders te beperken, geconfronteerd met een situatie die op lange termijn moeilijk houdbaar is.*

*Momenteel is de enige oplossing voor de betrokken SVK's die praktijk los te laten en zich aan te sluiten bij de werkwijze van de andere SVK's.*

*Ik bereid een wijziging van het SVK-besluit voor om de indexering van de huurovereenkomsten af te stemmen op die van de subsidies en om de indexatie van de SVK-overeenkomsten te beperken.*

menées, portent essentiellement sur l'indexation des loyers. Cette situation est à la fois issue du décalage entre les différentes modalités d'indexation que vous avez évoquées dans votre question, mais aussi du développement de certaines pratiques par les AIS elles-mêmes.

L'interprétation des AIS est la suivante : les modalités d'indexation figurant dans les baux étant calquées sur les modalités de l'article 1728bis du Code civil, elles s'imposent au plafonnement des loyers prévus par l'arrêté AIS. Bien que cette interprétation soit discutable, elle n'en reste pas moins pratiquée par l'ensemble des AIS. Il en découle que toutes les AIS indexent à 100 % les contrats avec les bailleurs à leur date anniversaire, même quand cette indexation amène à un dépassement des plafonds de l'arrêté.

Toutefois, les pratiques des AIS divergent pour l'indexation des contrats des locataires. En effet, bien que les modalités d'indexation pour les locataires soient exactement les mêmes que pour les bailleurs, certaines AIS ont choisi de contenir l'indexation pour les locataires aux plafonds de l'arrêté, tandis que d'autres l'appliquent à 100 %, comme pour les bailleurs.

Par conséquent, les AIS ayant fait le choix de limiter l'indexation imputée aux locataires sont confrontées à une situation difficilement tenable à long terme : le montant versé au bailleur est indexé à 100 %, mais celui payé par le locataire ne suit pas le même mouvement. C'est donc à cette situation que se réfèrent les AIS auditionnées par votre assemblée.

Nous nous trouvons donc dans une situation où les difficultés de certaines AIS sont issues de pratiques sociales qui tiennent compte de la situation socioéconomique de leurs locataires. Actuellement, la seule solution à disposition des AIS concernées est d'abandonner cette pratique pour s'aligner sur les pratiques des autres AIS.

Vous conviendrez qu'il n'appartient pas aux personnes les plus précarisées d'assumer le coût d'une poussée inflationniste soudaine issue d'événements aussi exceptionnels qu'une pandémie et qu'une guerre aux portes de l'Europe. C'est pourquoi, j'ai donné instruction à l'administration de préparer une modification de l'arrêté AIS afin d'aligner les modalités d'indexation des contrats sur celles des subsides, résolvant ainsi le problème de calendrier que nous connaissons actuellement, et de plafonner l'indexation des contrats AIS.

En effet, si le principe d'une indexation régulière et proportionnée est parfaitement légitime, il me semble normal que le coût des chocs inflationnistes exceptionnels soit partagé en fonction de la capacité de chacun.

**Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Dans ma question, je soulignais l'écart entre les dates d'indexation. Nous avons compris de l'audition des représentants des agences immobilières sociale (AIS) que l'indexation des locataires se basant sur les chiffres du mois d'août 2021 et celle des bailleurs pouvant se faire indifféremment au moment de la date anniversaire du bail,

<sup>375</sup> **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans). - *U wilt de indexatie voor de verhuurders dus bevriezen. Vreest u dan niet dat het SVK-systeem minder aantrekkelijk wordt voor de verhuurders?*

*Tijdens deze regeerperiode zou het aantal woningen in SVK-beheer met 2.500 toenemen. Loopt u met die wijziging niet het risico dat u de verhuurders afschrikt om hun eigendom aan een SVK toe te vertrouwen?*

singulièrement lorsque la poussée inflationniste a été plus élevée l'écart se creuse au détriment des AIS.

Vous évoquez également les pratiques différenciées des AIS par rapport à l'indexation du plafond bailleur et du plafond locataire. Vous suggérez donc de geler l'indexation bailleur, de la limiter à 100 % de part et d'autre. L'arrêté en question étant sujet à interprétation, vous le clarifierez dans la perspective de limiter cette indexation.

Peut-être limiterez-vous en effet le creusement de l'écart entre le plafond locataire et le plafond bailleur, mais ne craignez-vous pas que le système AIS ne devienne moins attractif pour les bailleurs ?

Vous avez indiqué à M. Kennis qu'il y aurait une croissance de 2.500 logements pris en gestion par des AIS durant la législature. Ne pensez-vous pas que vous risquez par cette modification de dissuader les propriétaires bailleurs de confier leur bien en gestion à une AIS ?

<sup>377</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik denk niet dat die wijziging van de indexatie de kleine eigenaars of investeerders zal afschrikken, want een SVK biedt zoveel voordelen: een gegarandeerd financieel rendement, renovatiepremies en een vrijstelling van de onroerende voorheffing.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Personnellement, je ne crois pas que cette modification de l'indexation va dissuader les petits propriétaires ou les investisseurs, car la mise en gestion de son bien auprès d'une agence immobilière sociale présente tellement d'avantages.

*De bevrozing van de indexering zal de groei van de SVK's dus niet stuiten, maar uiteraard moet er een evaluatie komen.*

Parmi ceux-ci, il y a le rendement financier garanti, vu la certitude que vous avez de percevoir votre loyer. L'inflation que nous connaissons aujourd'hui ne fait pas du tout partie du calcul financier des propriétaires ou des promoteurs. De plus, vous n'avez jamais de vide locatif. Si des rénovations sont nécessaires, vous avez accès aux primes à la rénovation. Enfin, vous bénéficiez aussi d'une exonération du précompte immobilier.

Par conséquent, je ne pense pas que ce gel de l'indexation va freiner l'investissement et la croissance des AIS. Mais, bien sûr, une évaluation devra être réalisée.

<sup>379</sup> **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Ik deel uw mening niet. Het verschil tussen een huurprijs op de privémarkt en van een SVK bedraagt 30/32%, soms 40/42% voor grotere woningen.*

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Vous êtes optimiste et je ne partage pas votre vision. La différence entre un loyer qu'on pourrait obtenir sur le marché locatif privé et un loyer d'agence immobilière sociale est de 30/32 %, parfois 40/42 % pour les plus grands logements, et cet écart va encore se creuser.

*U had de subsidies kunnen verhogen. Dat hebt u niet gedaan. We zullen zien wat de gevolgen zijn.*

Je trouve que les AIS sont un formidable outil de socialisation du logement bruxellois. Vous auriez pu augmenter leur subside, ou combler par un subside régional la différence causée par cet écart qui se creuse et qui est dénoncé par les gestionnaires des AIS. Vous en avez décidé autrement, j'en prends note et nous verrons bien ce qu'il en ressortira.

*- Het incident is gesloten.*

*- L'incident est clos.*

<sup>383</sup> **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

**QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

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

383 **betreffende "de invoering van een gewestelijk instrument voor een gecentraliseerd beheer van de wachtlijsten van de verschillende SVK's".**

385 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).** - *In tegenstelling tot openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) kunnen sociale verhuurkantoren (SVK's) op grond van hun eigen reglement nieuwe huurders in vrijgekomen woningen onderbrengen.*

*Hoewel de 24 erkende Brusselse SVK's elk zo'n reglement kunnen opstellen, moeten die beantwoorden aan de Brusselse Huisvestingscode en het besluit van 21 december 2017 betreffende woningen die door OVM's en SVK's worden verhuurd.*

*Daardoor moeten SVK's een anonieme, chronologisch gerangschikte lijst met kandidaat-huurders bijhouden. Wanneer ze woningen toewijzen, moeten ze in principe de chronologische volgorde van die wachtlijst respecteren. In hun reglement kunnen ze echter wegingsfactoren opnemen, waardoor ze van die regel kunnen afwijken. Het moet dan wel om gezinnen in een uiterste noodsituatie gaan.*

*Doordat elk sociaal verhuurkantoor zijn eigen toewijzingsregels heeft, doen sommige kandidaat-huurders bij meerdere SVK's een aanvraag. Dat leidt tot bijzonder veel nodeloze administratie.*

*De Brusselse regering kondigt in haar Noodplan voor huisvesting aan dat ze de wachtlijsten van de SVK's wil bundelen. Ook de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) is daarvoor gewonnen.*

387 *De federatie is van mening dat de toekenning van woningen onder SVK-beheer voortaan strikt chronologisch moet gebeuren. De sector pleit er tegelijkertijd voor om SVK's in samenspraak*

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

**concernant "la création d'un outil régional de gestion centralisée des listes d'attente des différentes AIS".**

**Mme Joëlle Maison (DéFI).** - À la différence des sociétés immobilières de service public, les agences immobilières sociales (AIS) peuvent gérer de façon relativement autonome leur parc locatif, leurs inscriptions et leurs attributions de logements. Lorsque des habitations se libèrent, l'AIS les propose à certains de ses candidats locataires sur la base de son propre règlement d'attribution, qui détermine la procédure et les critères d'attribution.

Si chacune des 24 AIS bruxelloises agréées peut élaborer son propre règlement d'attribution, elle doit néanmoins veiller à se conformer au Code bruxellois du logement et à l'arrêté du 21 décembre 2017 relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales.

Ces dispositions législatives et réglementaires imposent à chaque AIS de tenir un registre reprenant la liste anonymisée de ses candidats locataires classés dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes. Quand une AIS procède à l'attribution de logements disponibles, elle doit, en principe, suivre l'ordre chronologique de la liste d'attente. Le règlement d'attribution de l'AIS peut toutefois prévoir que l'ordre chronologique soit pondéré par un système de titres de priorité décrit dans ledit règlement. Une AIS ne peut déroger à son règlement d'attribution qu'en faveur de ménages se trouvant dans une situation d'extrême urgence.

Chaque AIS disposant de son propre régime d'attribution, certains candidats locataires introduisent une demande d'obtention de logement auprès de différentes AIS, et figurent donc simultanément sur plusieurs listes d'attente. Outre le fait que la coexistence de 24 règlements d'attribution pose de réels problèmes de lisibilité, le phénomène des inscriptions multiples génère une charge administrative particulièrement lourde, tant pour les candidats locataires que pour le personnel des AIS.

Le gouvernement bruxellois a annoncé dans le plan d'urgence logement qu'il entendait mettre en place un outil régional centralisant les listes d'attente des différentes AIS. Lors de la réunion de la commission du logement du 31 mars 2022, les représentants de la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) se sont clairement prononcés en faveur de la création d'une liste d'attente centralisée commune à l'ensemble des 24 AIS bruxelloises agréées.

La Fedais estime que les logements gérés par les AIS devraient dorénavant être attribués sur l'unique base de l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, sans que celui-



*met de regering een bepaald deel van de woningen voor specifieke doelgroepen te laten voorbehouden.*

*Elke SVK zou voor de verlening van zijn erkenning een toewijzingsplan moeten uitwerken met de percentages van woningen die worden toegewezen in chronologische volgorde, aan prioritaire doelgroepen of aan huurders die van woning moeten veranderen.*

*Wat hebt u ondernomen om een gewestelijk centraal beheer van de SVK-wachlijsten op te zetten? Heeft de regering de praktische voorwaarden al vastgelegd? Wordt Brussel Huisvesting er verantwoordelijk voor?*

*Hebt u beslist om een systeem met meerdere inschrijvingen in het leven te roepen? Op die manier zouden kandidaat-huurders een referentie-SVK en een tweedelijns-SVK kunnen kiezen. Wat hebt u gedaan om de inschrijvingsprocedures te uniformiseren?*

*Bent u van plan om de toekenningsregels te harmoniseren? Wat denkt de regering over de voorstellen van de FEDSVK?*

ci soit pondéré par un quelconque système de titres de priorité. Le secteur plaide néanmoins pour que les AIS puissent, en parallèle, réserver un certain pourcentage de leurs logements à des publics cibles spécifiques, choisis d'un commun accord avec le gouvernement régional.

Dans le cadre de la procédure de renouvellement de son agrément, chaque AIS devrait élaborer, en concertation avec le gouvernement, un plan d'attribution déterminant la part d'attributions basées sur l'ordre chronologique, la part d'attributions prioritaires réservées aux publics cibles et la part de mutations.

Quelles démarches avez-vous entreprises en vue de créer un outil régional de gestion centralisée des listes d'attente des AIS ? Le gouvernement a-t-il déjà défini les modalités de ce nouveau dispositif ? Celui-ci sera-t-il géré par Bruxelles Logement ? Le gouvernement vise-t-il uniquement à centraliser la gestion administrative des inscriptions tout en conservant des listes d'attente distinctes pour les 24 AIS, ou plutôt à fusionner ces listes afin de constituer un registre unique des candidats locataires pour l'ensemble du secteur ?

Avez-vous décidé d'instituer un régime d'inscriptions multiples, à l'instar du secteur du logement social ? Cela permettrait au candidat locataire de choisir une "AIS de référence" et des "AIS de seconde ligne".

Quelles initiatives avez-vous prises en vue d'uniformiser les procédures d'inscription auprès des diverses AIS ?

Avez-vous également résolu d'harmoniser les règlements d'attribution des AIS afin d'appliquer des critères d'attribution identiques dans l'ensemble du secteur ?

Que pense le gouvernement régional des propositions de la Fedais en la matière (création d'une liste d'attente centralisée commune à l'ensemble des AIS, suppression du système des titres de priorité, quotas d'attributions prioritaires réservées aux publics cibles, insertion d'un plan d'attribution détaillé dans l'agrément) ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Le plan d'urgence logement prévoit la mise en place d'un outil régional centralisé des différentes listes d'attente pour les agences immobilières sociales.

Pour répondre à ce projet, les AIS ont pris l'initiative, à travers leur fédération, de lancer une réflexion en interne qui vise une simplification et une mutualisation des procédures, tout en préservant les spécificités du secteur.

Aujourd'hui, chaque AIS est tenue d'avoir un règlement d'attribution et un registre d'inscriptions. Le principe général de l'inscription et de l'attribution repose sur le respect de l'ordre chronologique.

389

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Het centrale beheer van de wachlijsten van de sociale verhuurkantoren (SVK's) is een van de doelstellingen in het Noodplan voor huisvesting. Naar aanleiding daarvan heeft de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) nagegaan hoe de procedures eenvoudiger en eenvormiger kunnen worden.*

*Momenteel moet elk SVK een toewijzingsreglement en een inschrijvingsregister hebben. Het algemene principe is dat de toewijzing in chronologische volgorde plaatsvindt. Daarnaast hebben een aantal SVK's specifieke projecten met partner-zw's op grond waarvan bijzonder kwetsbare mensen onderdak krijgen.*

*Volgens het voorstel van de FEDSVK moeten we een onderscheid maken tussen algemeen en specifiek SVK-vastgoed. Elke SVK zou zelf mogen bepalen hoe het zijn vastgoed over beide categorieën verdeelt.*

*Inschrijvingen voor een algemene woning zou bij de FEDSVK worden gecentraliseerd, terwijl de SVK's met hun partners de specifieke woningen zouden beheren. Aanvragers zouden in louter chronologische volgorde in een gemeenschappelijke database terecht komen. Huurders zouden wel voorkeurscriteria kunnen opgeven. De besprekingen zijn echter nog niet rond en er kan nog een en ander wijzigen.*

*Samen met de FEDSVK werken we aan een haalbaarheidsstudie om na te gaan hoe zwaar de centralisering administratief zou doorwegen en welke software nodig is.*

À côté de ce principe général, de nombreuses AIS participent à des projets spécifiques avec des asbl partenaires pour des projets de logements à l'attention de publics particulièrement vulnérables : sans-abri, mineurs étrangers non accompagnés, personnes handicapées, anciens détenus, etc. La spécificité de ces projets ne permet pas de les inscrire dans le cadre de la liste classique de l'AIS, même si les principes de transparence et d'égalité de traitement continuent évidemment à s'appliquer.

La proposition de la Fédération des agences immobilières sociales repose sur une série de principes. Il conviendrait d'abord de distinguer l'ensemble des logements AIS en deux catégories : d'une part les logements AIS classiques généralistes et, d'autre part, les AIS spécifiques, faisant l'objet d'un accord avec un partenaire. Chaque AIS serait libre de définir la ventilation de son parc entre ces deux catégories.

L'inscription pour un logement généraliste serait centralisée à la Fedais, tandis que les logements spécifiques seraient gérés par chaque AIS avec ses partenaires. Les candidats seraient inscrits dans un registre commun uniquement sur la base de l'ordre chronologique. Il n'y aurait pas de points de priorité. En revanche, le locataire serait en mesure de sélectionner des critères de préférence au moment de son inscription : la localisation, la ou les AIS de prédilection, les caractéristiques du logement, etc. Ces choix seraient ensuite pris en compte pour l'attribution.

Néanmoins, je dois attirer votre attention sur le fait que ces éléments doivent être pris avec précaution. Les discussions sont toujours en cours et leur contenu est susceptible d'évoluer.

Enfin, avec la Fedais, nous travaillons actuellement au lancement d'une étude de faisabilité, afin de déterminer au mieux la charge administrative que cette centralisation représenterait, mais aussi de déceler les écueils éventuels dans la mise en œuvre, tels que le développement informatique, le respect de la vie privée ou encore l'évolution de l'arrêté.

**Mme Joëlle Maison (DéFI).** - J'entends que vous séparez les agences immobilières sociales en deux catégories, et qu'une gestion totalement centralisée mais prévoyant un droit de préférence du locataire s'appliquerait à la première. Toutefois, ce système doit encore être défini par le gouvernement en fonction des évaluations de la charge administrative et des concertations avec les agences immobilières sociales.

*- 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,

<sup>391</sup> **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans). - *U deelt de sociale verhuurkantoren in twee categorieën in. De eerste categorie zouden onder centraal beheer komen. Hoe dat precies in zijn werk zou gaan, moet de regering nog bepalen.*

*- Het incident is gesloten.*

#### <sup>395</sup> MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

<sup>395</sup> aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

395 **betreffende "de resultaten van de audits van de Zuiderhaard en de Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node (GW)".**

397 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft in 2019 een interne auditcel opgericht om doorlichtingen te organiseren bij de zestien openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). Die audits betreffen zeven werkprocessen, waaronder aankoopprocedures en voorraadbeheer. Het doel is te bepalen in welke mate de OVM's de risico's dekken die inherent zijn aan de bovenvermelde processen.*

*Er zijn twee audits per semester gepland, zodat na vier jaar alle OVM's doorgelicht moeten zijn. Uit de audits bij de eerste zes maatschappijen blijkt dat een aantal risico's onvoldoende gedekt zijn. Op basis daarvan heeft de auditcel aanbevelingen geformuleerd.*

*In de tweede helft van 2021 hebben de auditoren de Zuiderhaard en de Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node onder de loep genomen. U zei dat de auditverslagen in februari 2022 zouden worden bekrachtigd door de raad van bestuur van de BGHM. Is dat gebeurd? Wat zijn de resultaten van die twee audits?*

399 *Hoe hebben die twee OVM's gereageerd op de conclusies van de auditrapporten?*

*Welke aanbevelingen hebben de auditoren geformuleerd voor GW en de Zuiderhaard?*

**concernant "les résultats des audits du Foyer du Sud et des Habitations à bon marché (HBM) de Saint-Josse-ten-Noode".**

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- En 2019, sur la base des conseils de la société de consultance Deloitte, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a créé en son sein une cellule d'audit interne. Celle-ci est composée de deux agents ayant suivi une formation spécifique et a pour principale mission de réaliser des audits organisationnels auprès des seize sociétés immobilières de service public (SISP).

Ces audits portent sur l'analyse de sept processus de travail : la gouvernance des risques, les procédures d'achat, la gestion des stocks, la remise en état des logements, le décompte des charges locatives, les arriérés locatifs et la gestion des ressources humaines. Leur objectif est de déterminer dans quelle mesure les SISP parviennent à couvrir les risques inhérents aux processus de travail susvisés.

Les dirigeants de la SLRB ont élaboré un calendrier de travail qui prévoit la réalisation de deux audits par semestre, ce qui signifie que l'ensemble des SISP bruxelloises devraient faire l'objet d'un audit en l'espace de quatre ans. Conformément à ce calendrier, la cellule d'audit interne a entamé ses travaux en organisant des audits auprès de six premières sociétés : L'Habitation moderne, Log'iris, l'Alliance bruxelloise coopérative, Le Foyer anderlechtois, Comensia et Le Foyer laekenois. Ils ont permis de recenser un certain nombre de risques insuffisamment couverts par les six sociétés examinées. Sur la base de ces constats, la cellule d'audit interne a formulé des recommandations à l'intention des six SISP, que les directions concernées se sont engagées à mettre en œuvre dans les plus brefs délais.

Au cours du second semestre de l'année 2021, les auditores de la SLRB ont poursuivi leurs travaux en se penchant sur les SISP Foyer du Sud et Les Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode (HBM). En réponse à une récente question parlementaire, vous nous avez informés du fait que les rapports d'audit de ces deux sociétés devraient être validés par le conseil d'administration de la SLRB en février 2022.

La cellule d'audit interne de la SLRB a-t-elle bien transmis les rapports finaux des audits menés auprès du Foyer du Sud et des HBM ?

Dans l'affirmative, pourriez-vous nous présenter les résultats de ces deux audits ? Les auditores ont-ils pointé 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 de ces deux SISP ?

Comment les directions de ces deux SISP ont-elles réagi aux conclusions des rapports d'audit ? Ont-elles contesté le bien-fondé de certaines observations ?

Pourriez-vous passer en revue les diverses recommandations que les auditores de la SLRB ont formulées à l'intention des HBM et

*Welke initiatieven hebben de directies al genomen om gevolg te geven aan die aanbevelingen?*

*Welke algemene lessen trekt de regering uit de audits van de eerste acht OVM's?*

401

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De conclusie van de audits van GW en de Zuiderhaard luidt dat beide OVM's belangrijke stappen hebben gezet richting professionalisering. Een aantal risico's zijn echter onvoldoende gedekt.*

*Bij de Zuiderhaard gingen vier processen gepaard met een hoog risiconiveau. Bij GW vertoonde het aankoopproces een zeer hoog risiconiveau en vertoonden drie andere processen een hoog risico.*

*Er zijn geen ernstige structurele tekortkomingen vastgesteld, maar wel een gebrek aan efficiëntie en onvoldoende risicobeheersing.*

*Beide OVM's hebben de gegrondheid van de meeste opmerkingen niet betwist. Wel vond de Zuiderhaard het hoge risiconiveau inzake personeelsbeleid overdreven.*

*De BGHM heeft voor de Zuiderhaard een aantal aanbevelingen geformuleerd, zoals het lokale strategische plan professionaliseren door de verantwoordelijkheden, termijnen enzovoort in detail te beschrijven, of een aankoopprocedure invoeren gaande van de vaststelling van de behoeften tot de betaling en archivering.*

du Foyer du Sud pour leur permettre de remédier aux éventuels dysfonctionnements observés et de réduire ainsi le niveau de risque afférent aux différents processus de travail examinés ?

Quelles initiatives les directions de ces deux sociétés ont-elles déjà prises en vue de concrétiser les recommandations émises par cette cellule d'audit interne ?

Quels enseignements généraux le gouvernement a-t-il tirés des audits organisationnels réalisés auprès des huit premières SISP dans le courant des années 2020 et 2021 ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le 24 février 2022, le conseil d'administration de la SLRB a pris acte des rapports finaux des audits du Foyer du Sud et des Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode (HBM). Les deux audits concluent que ces SISP ont franchi des étapes importantes vers une organisation professionnelle. Toutefois, un certain nombre de risques ne sont pas suffisamment couverts.

Pour le Foyer du Sud, quatre processus présentaient, au moment de l'audit, un niveau de risque élevé : les achats, la gestion des stocks, la gestion des décomptes de charges et la gestion des ressources humaines. Aux HBM, le processus des achats présentait un niveau de risque très élevé, et trois autres un niveau de risque élevé : la gouvernance, la gestion des stocks et la remise en service des logements.

Les constats généraux des deux audits ne révèlent pas de dysfonctionnements structurels graves, mais plutôt un manque d'efficacité de certains processus et une maîtrise des risques trop peu aboutie.

Les deux SISP n'ont pas contesté le bien-fondé de la majorité des observations des auditeurs. Le Foyer du Sud a trouvé "disproportionné" le niveau de risque élevé concernant la gestion des ressources humaines et a apporté des précisions de contexte pour le volet ayant trait au décompte des charges. Les HBM ont apporté certaines précisions de contexte.

Un certain nombre de recommandations ont été émises par la SLRB à l'endroit de ces deux SISP.

Pour le Foyer du Sud, il faudrait :

- professionnaliser le plan stratégique local en détaillant les responsabilités, les délais, les tâches, les personnes impliquées, etc. ;

- utiliser le plan stratégique local comme un véritable outil de pilotage de l'organisation et communiquer son contenu à l'ensemble du personnel ;

- créer le rôle de contrôleur de gestion au sein de la société et l'intégrer dans les différentes procédures ;

- mettre en place une procédure d'achat couvrant l'identification des besoins jusqu'au paiement et archivage, en indiquant les

intervenants et en précisant quels achats se font sans ou avec marché public ;

- définir une matrice d'approbation des achats, détaillant pour chaque type d'achat et selon le montant considéré les personnes autorisées à approuver l'achat et les documents sur la base desquels l'approbation est donnée ;

- établir une stratégie de gestion du cadastre des contrats en cours ;

- mettre en place une procédure de gestion des stocks et d'inventaire ;

- mettre en place l'étiquetage des articles de stock selon une numérotation interne propre, sur la base d'une structure logique ;

- formaliser la procédure relative à la mise en non-valeur des arriérés ;

- formaliser une procédure de décomptes des charges et des consommations ;

- mettre en conformité le calcul et la répartition des décomptes de charges avec l'arrêté locatif ;

- mettre en place une politique d'évaluation harmonisée appliquée à l'ensemble des services et adaptée à la vision stratégique de l'entité, ainsi qu'un référentiel d'évaluation ;

- établir des fiches de fonction pour l'ensemble des fonctions, selon un canevas commun ;

- définir un budget dédié aux ressources humaines ;

- mettre en place une politique de promotion, comprenant notamment une matrice d'approbation des promotions et définissant un cycle de promotion.

Les recommandations pour les HBM sont les suivantes :

- procéder rapidement à la mise à jour des statuts, afin d'éviter le blocage de la société en cas d'indisponibilité de l'un des mandataires habilités à engager la SISP ;

- formaliser les délégations de pouvoir au sein du comité de gestion ;

- poursuivre la formalisation des procédures en les adaptant si nécessaire, et veiller à les partager afin de pouvoir assurer la continuité des services ;

- instaurer un système de séparation des tâches afin d'appliquer le principe des "quatre yeux" ;

- formaliser la grille d'approbation des engagements ;

<sup>403</sup> *De aanbevelingen voor de Goedkope Woningen van Sint-Joosten-Node betreffen onder meer een snelle update van de statuten en de formalisering van de bevoegdheidsdelegaties in de raad van bestuur.*

*Zowel de Zuiderhaard als de Goedkope Woningen van Sint-Joosten-Node heeft een actieplan opgesteld met maatregelen voor elke aanbeveling.*

*Een evaluatierapport van de eerste acht audits wordt eind 2022 aan de raad van bestuur van de BGHM voorgelegd. In dat rapport worden de actieplannen van de audits van 2020 en 2021 opgevolgd.*

- mettre en place un système permettant d'automatiser la gestion du stock en lien avec les bons de livraison et les bons de travail, afin d'assurer la traçabilité des mouvements de stock et la valorisation correcte des marchandises ;
- prendre les mesures adéquates pour sécuriser le stock afin de garantir la protection des actifs ;
- proposer un plan d'apurement dès l'apparition de la créance, avec un nombre d'échéances limitées permettant un remboursement rapide ;
- fixer un objectif clair de réduction des créances locatives par rapport au chiffre d'affaires ;
- mettre en œuvre dans les trois mois le contrat-cadre de rénovation par entreprise extérieure, afin d'accélérer la cadence des remises en location ;
- établir un plan d'action visant à résorber à court terme le stock actuel de logements en vacance locative ;
- développer une stratégie à moyen terme définissant les pistes de réaction possibles dès qu'un plafond de logements en vacance locative est atteint ;
- élaborer un système d'évaluation soutenant l'évolution des employés et couvrant les besoins de formation.

Concernant votre question sur les initiatives déjà prises par les deux SISP à la suite de ces recommandations, tant le Foyer du Sud que les HBM ont dressé un plan d'action reprenant pour chaque recommandation les mesures de remédiation, le responsable de la mesure et un délai de réalisation.

Enfin, concernant votre dernière question sur les enseignements généraux tirés des audits organisationnels réalisés auprès des huit premières SISP dans le courant des années 2020 et 2021, un rapport-bilan sera réalisé et soumis au conseil d'administration de la SLRB en fin d'année 2022. Celui-ci intégrera le suivi des plans d'action des audits réalisés en 2020 et 2021.

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je me réjouis de cette initiative et je constate qu'il était utile de créer cette cellule d'audit interne et d'y affecter deux personnes, étant donné le nombre élevé de recommandations. Une petite question : en quoi consiste la stratégie des quatre yeux ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je me renseignerai pour vous communiquer ces informations lors de la prochaine réunion de commission.

- *L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

<sup>405</sup> **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Deze interne auditcel bewijst zijn nut. Kunt u de zogenaamde 'vierogenstrategie' toelichten?*

<sup>407</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ik zal hierover informatie inwinnen en u die tijdens de volgende commissievergadering meedelen.*

- *Het incident is gesloten.*

<sup>411</sup> **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

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

411 **betreffende "de nieuwe beheersovereenkomst van het Woningfonds".**

413 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *De Brusselse regering en het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moeten een nieuwe beheersovereenkomst opstellen voor de periode 2022-2026, aangezien de vorige eind 2021 is afgelopen.*

*Die beheersovereenkomst is een belangrijk instrument, gezien de vele opdrachten van het Woningfonds: de toekenning van hypotheekleningen tegen een lage rentevoet voor gezinnen met een laag of gemiddeld inkomen, de toekenning van groene leningen enzovoort.*

*Uit de evaluatie van het adviesbureau Isis Consult blijkt dat de meeste doelen uit de vorige beheersovereenkomst zijn verwezenlijkt. De resultaten inzake hypotheekleningen liggen echter een beetje onder de verwachtingen.*

*Op basis daarvan hebben de regering en het Woningfonds voor de nieuwe beheersovereenkomst een reeks prioriteiten bepaald: een betere communicatiestrategie, een betere kwaliteit en toegankelijkheid van de dienstverlening, enzovoort. Ten slotte wil de regering het beleid van het Woningfonds inzake hypotheekleningen herzien.*

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

**concernant "le nouveau contrat de gestion du Fonds du logement".**

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Le contrat de gestion 2017-2021 conclu entre la Région 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 rédiger un nouveau contrat de gestion pour la période 2022-2026.

Cet instrument revêt une importance capitale, compte tenu de la multiplicité des missions confiées au Fonds du logement, qui comprennent notamment :

- l'octroi de crédits hypothécaires à taux réduits pour aider les ménages disposant de revenus faibles ou moyens à accéder à la propriété ;
- la production de logements acquisitifs modérés ;
- la mise en location de logements modérés ;
- l'octroi de prêts verts ;
- des aides à la constitution de la garantie locative.

Afin d'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 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 avaient été assignés.

Si Isis Consult relève une multitude d'éléments positifs et de progrès enregistrés au cours des cinq dernières années, l'évaluateur externe constate néanmoins qu'en ce qui concerne la production de crédits hypothécaires, les résultats obtenus sont légèrement en-deçà des attentes exprimées dans le contrat de gestion, dans la mesure où le Fonds du logement n'a pas pu accroître le nombre de prêts octroyés d'une centaine d'unités par an, comme il était pourtant prévu.

Sur la base de cette évaluation, le gouvernement bruxellois et la direction du Fonds du logement ont entamé des négociations. Vous avez expliqué le 14 octobre 2021 que le gouvernement entendait mettre l'accent sur plusieurs thématiques prioritaires, à savoir :

- l'amélioration de la stratégie de communication du Fonds du logement, afin que ses missions soient mieux connues des ménages bruxellois ;

<sup>415</sup> *In principe moest de nieuwe beheersovereenkomst eind januari 2022 klaar zijn, maar u meldde dat het proces wat vertraging had opgelopen.*

*Zijn de regering en de directie van het Woningfonds er ondertussen in geslaagd een nieuwe beheersovereenkomst te sluiten? Kunt u de inhoud en de doelstellingen toelichten? Wat zijn de grote verschillen met de vorige beheersovereenkomst? Hoe zal het aantal hypotheekleningen opgevoerd worden?*

*Bevestigt u dat het Woningfonds een aantal nieuwe beleidsmaatregelen toch niet zal uitvoeren omdat het daarvoor geen middelen kreeg in het kader van het Noodplan voor huisvesting?*

<sup>417</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *We nemen alle activiteiten van het Woningfonds onder de loep en leggen samen de strategische oriëntaties voor de komende vijf jaar vast. Die diepgaande dialoog neemt veel tijd in beslag, maar de samenwerking verloopt goed.*

*De ontwerpovereenkomst zal nu worden voorgelegd aan de Inspectie van Financiën met de bedoeling het dossier voor het zomerreces aan de ministerraad voor te leggen.*

- le renforcement de la qualité et de l'accessibilité des services rendus aux usagers, en veillant notamment à réduire le délai moyen de traitement des demandes ;

- la possibilité, pour le Fonds du logement, d'accorder des crédits à la consommation destinés à financer des travaux de rénovation ou d'économie d'énergie.

Enfin, le gouvernement compte mettre à profit le processus de renouvellement du contrat de gestion pour initier une réflexion sur une éventuelle révision de la politique d'octroi de crédits hypothécaires du Fonds du logement.

En principe, ce nouveau contrat de gestion devait être finalisé en janvier 2022, mais le 3 février, vous nous avez informés que le travail de rédaction avait pris un peu de retard, car le fonds avait dû réaliser des projections complémentaires afin d'estimer les besoins de rénovation énergétique de son patrimoine locatif à l'horizon 2040 pour se conformer aux exigences de la stratégie Révolution.

Le gouvernement bruxellois et la direction du Fonds du logement sont-ils bien parvenus à conclure leur nouveau contrat de gestion ? Si oui, pourriez-vous nous en présenter le contenu et passer en revue les objectifs stratégiques et opérationnels que le nouveau contrat de gestion assigne au Fonds du logement pour les cinq prochaines années ?

Quels engagements le gouvernement régional a-t-il pris envers le fonds pour les cinq années à venir ? Pourriez-vous nous présenter les aspects pour lesquels le contrat de gestion 2022-2026 devrait marquer une rupture par rapport au contrat de gestion 2017-2021 ?

Les parties en cause ont-elles pu identifier de nouvelles mesures contribuant 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 dans le cadre du plan d'urgence logement, 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 pour financer les droits d'enregistrement et les frais d'actes ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Je dois malheureusement vous demander d'encore patienter, car la rédaction du nouveau contrat de gestion prend beaucoup de temps. Nous devons passer en revue l'ensemble des activités de cet acteur important de la politique du logement et définir ensemble les orientations stratégiques pour les cinq prochaines années. Il est donc assez normal que cela implique un dialogue approfondi et de nombreux allers-retours entre mon cabinet et le Fonds du logement, qui demandent beaucoup de travail aux deux parties.

La collaboration se passe bien. Le projet de contrat va maintenant être soumis à l'Inspection des finances avec pour objectif de présenter le dossier au conseil des ministres avant la



419 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Hopelijk lukt dat.*

*In het Noodplan voor huisvesting hebt u geen nieuwe opdrachten voor het Woningfonds opgenomen, omdat die volgens u in de beheersovereenkomst thuishoorden. Men moet wel haast maken, want het einde van de regeerperiode komt al in zicht.*

*- Het incident is gesloten.*

pause estivale. Je vous communiquerai ensuite le résultat de ces délibérations. Pour le reste, les priorités que je vous ai communiquées lors de mes réponses précédentes sont toujours d'actualité et seront intégrées au texte final.

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Je suis déçue que ce ne soit pas encore le cas, mais contente de l'échéancier que vous annoncez avant la pause estivale.

Il est vrai que, dans le cadre du plan d'urgence logement, vous n'aviez pas attribué de nouvelles politiques au Fonds du logement, en disant que ce serait plutôt l'apanage du contrat de gestion. Il est donc important que celui-ci soit rédigé rapidement, puisqu'il nous reste deux ans de législature, soit un an et demi de travail effectif. Par ailleurs, il est essentiel de pouvoir tracer une nouvelle politique en prévision du budget 2023 et des discussions y relatives.

Certes, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a fait l'objet d'une attention soutenue, d'un échéancier et de crédits importants. Mais, pour le Fonds du logement également, il est nécessaire de définir de nouvelles politiques pour le reste de la législature et au-delà, puisque le futur contrat de gestion ira jusqu'en 2026.

*- L'incident est clos.*