



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 16 JUNI 2022**

—

ZITTING 2021-2022

—

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

—

Commission du logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 16 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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

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

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Direction des comptes rendus
Tél. : 02 549 68 00
E-mail : criv@parlement.brussels

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse
www.parlement.brussels

INHOUD

ACTUALITEITSDEBAT	1
De uitbetaling van de huurtoelagen	1
Sprekers:	
Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)	
De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	
De heer Pepijn Kennis (Agora)	
Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)	
De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)	
De heer Arnaud Verstraete (Groen)	
Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	6
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "het opstellen van besluiten ter uitvoering van de ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	9
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de stijging van de rentevoeten en het effect daarvan op de aantrekkelijkheid van	

SOMMAIRE

DÉBAT D'ACTUALITÉ	1
Le paiement de l'allocation loyer	
Orateurs :	
Mme Françoise De Smedt (PTB)	
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
M. Pepijn Kennis (Agora)	
Mme Zoé Genot (Ecolo)	
M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)	
M. Arnaud Verstraete (Groen)	
Mme Joëlle Maison (DéFI)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Question orale de Mme Joëlle Maison	6
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'élaboration des arrêtés portant exécution de l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs".	
Question orale de Mme Joëlle Maison	9
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
concernant "la hausse des taux d'intérêt et son impact sur l'attractivité des prêts hypothécaires octroyés par le Fonds du logement".	

de door het Woningfonds verstrekte hypothecaire leningen".

Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba

12

Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba 12

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 koopoptie voor de nieuwe woningen die door SVK's worden beheerd".

concernant "l'option d'achat pour les logements neufs gérés par les AIS".

Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba

14

Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba 14

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

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

betreffende "de commissies voor de toewijzing van gemeentelijke woningen".

concernant "les commissions d'attribution de logements communaux".

Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis

17

Question orale de M. Pepijn Kennis 17

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 opnemen van de rechten van huurders in huurcontracten".

concernant "la mention des droits des locataires dans les contrats de bail".

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

ACTUALITEITSEDEBAT

DÉBAT D'ACTUALITÉ

De uitbetaling van de huurtoelagen

Le paiement de l'allocation loyer

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (*in het Frans*).- Tijdens de vorige commissievergadering gaf u ons cijfers van 2 juni 2022.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Le paiement des allocations loyer a déjà été évoqué lors de la dernière réunion de notre commission. Vous nous aviez alors fourni des chiffres datant du 2 juin dernier, sans préciser si vous nous communiqueriez le rapport hebdomadaire de l'administration. Or nous aimerions disposer de ce dernier pour connaître l'évolution des paiements, comme nous l'autorise notre mission de contrôle du gouvernement.

Hoeveel huurtoelagen zijn er intussen uitbetaald?

À ce jour, quels sont les paiements d'allocation loyer qui ont réellement eu lieu ?

Kunnen we wekelijks het verslag van de administratie krijgen?

Comptez-vous nous communiquer de manière hebdomadaire le rapport de l'administration ?

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Meer dan 12.000 gezinnen hebben recht op een huurtoelage op basis van een ordonnantie die het parlement heeft aangenomen, maar u slaagt er niet in om dat recht toe te kennen en de toelage uit te betalen. Tijdens de vorige vergadering antwoordde u dat 1.772 dossiers in behandeling waren, maar dat nog maar 651 ervan werden uitbetaald. Hoeveel toelagen zijn er vandaag uitbetaald? Voor welk bedrag?

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (*en néerlandais*).- Plus de 12.000 ménages remplissent les conditions d'octroi d'une allocation loyer sur la base de l'ordonnance adoptée par le parlement, mais vous ne parvenez pas à mettre ce système en place. À ce jour, combien d'allocations loyer ont-elles été versées ? Pour quel montant ?

Hoewel u de maatregel twee en een half jaar geleden aankondigde, slaagt u er niet in het systeem op poten te zetten. U voert daarvoor allerlei argumenten aan, zoals de Europese gegevensbeschermingverordening, maar die verordening is op 4 mei 2016 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd en van toepassing sinds 25 mei 2018. Intussen zijn we 2022. Dat is dus maar een mager argument.

Vous ne suivez pas votre propre arrêté d'exécution, qui prévoit en son article 15 que l'allocation loyer est due à compter du jour de l'introduction de la demande auprès de Bruxelles Logement et que l'allocation est payée après la période due selon une périodicité définie par le gouvernement et ne pouvant excéder trois mois. Pour quelle raison n'y parvenez-vous pas ?

Een ander probleem is dat u uw eigen uitvoeringsbesluit niet volgt. Volgens artikel 15 is de huurtoelage verschuldigd vanaf de dag van de indiening van de aanvraag bij Brussel Huisvesting en wordt de toelage betaald na de verschuldigde periode en volgens een periodiciteit bepaald door de minister, die evenwel de drie maanden niet mag overschrijden. Het geld moet dus binnen drie maanden op de rekening van de begunstigden staan. Waarom slaagt u daar niet in?

M. Pepijn Kennis (Agora) (*en néerlandais*).- L'assemblée citoyenne bruxelloise demande que la Région joue un rôle spécifique dans la concrétisation du droit constitutionnel au logement, demande à laquelle le gouvernement répond avec l'allocation loyer.

De heer Pepijn Kennis (Agora).- De Brusselse Burgerassemblee vraagt dat het gewest een specifieke rol speelt in het verwezenlijken van het grondwettelijk recht op huisvesting. Met de huurtoelage komt de regering aan die vraag tegemoet, in die zin dat ze de kwetsbaarsten helpt om het verschil tussen de huurprijs op de privémarkt en die van de sociale woning waarop ze eigenlijk recht hebben maar die er niet is, te overbruggen.

Des informations me sont parvenues selon lesquelles des demandeurs dont le dossier s'est vu attribuer le statut "en cours

Ik heb dit dossier de voorbije weken nauwlettend gevolgd. U gaf twee weken geleden de recentste informatie op basis van een wekelijkse rapportage. U zei toen dat er 3.123 dossiers zijn behandeld. Daarvan waren er 1.772 in behandeling, in 651 dossiers was de huurtoelage uitbetaald, in 418 was de aanvraag afgewezen en in 282 dossiers was er bijkomende informatie vereist.

Later in het debat zei u dat de huurtoelage in die 651 dossiers uitbetaald was. Ik krijg echter andere berichten. Zo zijn er aanvragers wiens dossier de status 'in uitbetaling' draagt, maar die nog geen geld op hun rekening hebben ontvangen. Met een dossier in uitbetaling kunnen zij hun huur niet betalen, daarvoor moet het geld op hun rekening staan. Zij hebben een e-mail gekregen waarin staat dat ze binnen de twee maanden een bedrag van 2.600 euro zullen ontvangen. Daar zijn ze niets mee als ze aan het einde van deze maand hun huur niet kunnen betalen, terwijl de huurtoelage nu net bedoeld is om dergelijke betalingsproblemen op te vangen.

Hoeveel van de ongeveer 12.300 aanvragen moeten nog worden behandeld? In hoeveel gevallen moet de huurtoelage nog worden uitbetaald?

In het vorige actualiteitsdebat vroeg ik u om de wekelijkse update aan het parlement mee te delen. Het parlement heeft die cijfers echter niet gekregen. Kunt u ze ons alsnog bezorgen? Wat stond er in het recentste wekelijkse rapport van de administratie?

Hoeveel gezinnen hebben ondertussen hun huurtoelage op hun rekening ontvangen?

115 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Net als de heer Kennis heb ik vernomen dat iemand te horen kreeg dat hij aan de voorwaarden voldeed en dat hij binnenkort bericht zou krijgen over de bedragen die hij zou ontvangen. Hij zou binnen de twee maanden 2.000 euro op zijn rekening krijgen, waarna zijn huurtoelage maandelijks zou worden uitbetaald.*

Waarom moet dat nog zo lang duren, als hij aan alle voorwaarden voldoet?

117 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Al sinds 2002 neemt mijn fractie, die al die tijd tot de oppositie behoorde, initiatieven om een huurtoelage tot stand te brengen.*

de paiement" n'ont pas encore reçu l'argent sur leur compte et ne sont donc pas en mesure de payer leur loyer.

Sur les quelque 12.300 demandes, combien doivent-elles encore être traitées ? Dans combien de cas l'allocation loyer n'a-t-elle pas encore été versée ?

Lors du précédent débat d'actualité, je vous ai demandé de fournir au parlement une mise à jour hebdomadaire, mais aucun chiffre ne nous est encore parvenu. Que contenait le dernier rapport hebdomadaire de l'administration ?

Mme Zoé Genot (Ecolo).- J'ai reçu le même témoignage que M. Kennis : un candidat reçoit un message lui confirmant qu'il remplit bien les conditions et qu'il lui sera prochainement envoyé un courrier précisant les montants qu'il percevra dans les prochains jours. Ce message ajoute qu'un premier montant de plus de 2.000 euros lui sera versé dans les deux mois, suivi d'un paiement mensuel de l'allocation.

Nous avons beaucoup discuté précédemment de la difficulté de mettre en place un système permettant d'identifier les candidats remplissant bien les conditions, pour éviter que des demandeurs ne doivent rembourser ultérieurement l'allocation.

En l'occurrence, je peine à comprendre la situation : ce candidat remplit assurément les conditions, mais ne reçoit pourtant pas son dû. Je suppose que s'il a reçu ce message lui confirmant être dans les conditions et lui annonçant le prochain paiement, c'est que les vérifications avaient été menées à bien.

À quel niveau se situe donc la pierre d'achoppement, entre ces vérifications et le versement de l'allocation ?

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Quand nous avons commencé à parler de l'allocation loyer dans cette assemblée, c'est-à-dire en 2002, lorsque M. Vincent De Wolf, M. Olivier de Clippele et une série d'autres ont déposé la première proposition

Huidig minister Maron wou de toekenning van de huurtoelage pas goedkeuren na een bevrozing van de huurprijzen. Vandaag valt er geen socialist te bespeuren. Waar is de heer Casier? Mevrouw Carthé verzette zich tegen de huurtoelage, omdat ze meende dat die een mattheüseffect teweeg zou brengen. De huurprijzen zouden stijgen, waardoor de gemene huisbezitters geld zouden verdienen.

Mevrouw de staatssecretaris, bij de uitwerking van de huurtoelage hebt u een ruime doelgroep genomen. Zelfs mensen van kwade wil moeten erkennen dat u goed werk hebt geleverd.

Ik ben er echter van overtuigd dat een aantal personeelsleden van de administratie u stokken in de wielen steken. Ik hoef geen wekelijkse cijfers. Ik wil liever dat u orde op zaken stelt in uw administratie.

de résolution, vous étiez encore en humanités. Je me suis amusé à compter les différents textes : 2002, 2006, 2010, 2015, 2019. Avec toujours une constante. Mon groupe, bien que dans l'opposition depuis vingt ans, a été à l'initiative de l'allocation loyer.

Jadis se tenait à ma place M. Alain Maron, aujourd'hui ministre, qui subordonnait alors l'octroi de l'allocation loyer au blocage de loyer. J'ai beau regarder, je ne vois pas de socialistes aujourd'hui. Où est parti M. Martin Casier ? En face, Mme Michèle Carthé s'élevait contre l'allocation loyer qui risquait, selon elle, de créer un effet d'aubaine. Les loyers allaient augmenter, et les vilains propriétaires allaient récolter de l'argent.

Mme la secrétaire d'État, j'ai beaucoup d'admiration pour la manière dont vous avez mené ce dossier. M. Michel Lemaire, à qui je dois mon entrée en politique, m'a recommandé de vous laisser mettre cette allocation à votre sauce. Vous l'avez fait. Il vous a fallu un an. Vous avez visé large, 12.500 personnes. Même les personnes de mauvaise foi se doivent de saluer votre travail.

Mais je suis certain que des personnes, quelque part au sein de cette administration, vous sabotent. Vous faites partie du plus grand groupe majoritaire de ce parlement et de ce gouvernement. À votre place, je réunirais mes collaborateurs et tout le monde et j'investirais cette administration autonome et trop puissante.

Vous allez nous donner des chiffres toutes les semaines. C'est bien gentil. 500 aujourd'hui, 300 la semaine prochaine. Vous avez choisi l'automatisme. Sincèrement, je ne vous blâme pas, mais je vous dis, pour avoir vécu la misère dans mon ancien parti, que des gens de votre groupe politique, dans cette administration, sont en train de vous pourrir le dossier de votre vie.

Je ne vous demande pas de chiffres. Retournez dans votre administration et allez demander ce qui se passe.

M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).- *L'objectif de l'accord de gouvernement d'octroyer automatiquement une allocation loyer à 12.500 ménages est extrêmement ambitieux et constitue un énorme défi.*

Il est compréhensible que tout le monde soit préoccupé par les problèmes de paiement. Vous nous avez assuré lors de la dernière réunion que le système était désormais opérationnel et qu'un audit avait été lancé pour déterminer ce qui n'avait pas fonctionné.

Pourriez-vous refaire le point aujourd'hui ?

¹¹⁹ **De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- De doelstelling in het regeerakkoord om aan 12.500 gezinnen automatisch een huurtoelage toe te kennen, is bijzonder ambitieus en veel ambitieuzer dan wat de voorbije decennia ooit is aangekondigd. Het is een enorme uitdaging.

Het is begrijpelijk dat iedereen bezorgd is over de betalingsproblemen. Iedereen wil dat de gezinnen snel hun huurtoelage ontvangen. U hebt ons tijdens de vorige vergadering verzekerd dat de machine nu op gang is: 651 dossiers bevonden zich in de betalingsfase en na de zomer zouden alle aanvragen verwerkt zijn. Daarnaast deelde u mee dat er een audit is gestart om na te gaan wat er fout is gelopen.

We hadden vandaag graag een nieuwe stand van zaken gehoord, zodat we kunnen nagaan of er vooruitgang is geboekt.

121

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *DéFI heeft de huurtoelage altijd als een van de speerpunten van zijn strijd beschouwd.*

(Opmerkingen van de heer Mampaka Mankamba)

Daarom hebben we er ook op aangedrongen om ze in de gewestelijke beleidsverklaring op te nemen.

U bevindt zich in een lastig parket, maar dat stelt niets voor in vergelijking met de problemen waarmee 12.500 gezinnen kampen. Toch valt u niets te verwijten. U hebt de huurtoelage immers uitgebreid en de bedragen verhoogd.

Ik wil niet zover gaan als de heer Mampaka Mankamba en beschuldigingen van sabotage uiten, maar het loopt wel degelijk fout bij de administratie. Uw interne audit zal dat niet verhelpen. Er moet een externe audit komen.

125

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik beperk me tot de actuele cijfers, want u stelt iedere week dezelfde vragen:*

- *er zijn 4.124 dossiers geopend;*
- *er werden tot nu toe 1.250 huurtoelagen betaald;*
- *806 dossiers zijn afgewezen;*
- *in 488 dossiers is aanvullende informatie opgevraagd.*

De redenen voor afwijzing zijn:

- *een te hoog inkomen;*
- *gezinnen die al een herhuisvestingstoelage genieten;*
- *gezinnen die al in een sociale woning of een woning van een sociaal verhuurkantoor wonen.*

In de brief die de betrokkenen hebben ontvangen, staat dat ze hun toelage binnen de twee maanden ontvangen, maar over het algemeen gebeurt de betaling binnen de veertien dagen.

Mevrouw De Smedt, ik ben niet van plan wekelijks verslag uit te brengen, maar ik wil uw vragen beantwoorden zodat democratische controle van de regering mogelijk blijft. Tijdens de volgende commissievergaderingen kan ik u ook vertellen hoeveel huurtoelages zijn uitbetaald. We hebben aanzienlijke vooruitgang geboekt.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- L'allocation loyer a toujours été au cœur du combat de DéFI.

(Remarques de M. Mampaka Mankamba)

C'est un dispositif auquel nous tenons, puisque nous avons insisté pour qu'il figure dans la déclaration de politique régionale du gouvernement actuel. Je partage donc les propos de mes collègues quant au désarroi de ces 12.500 familles qui se trouvent dans des situations hallucinantes. Quelques allocations seulement ont été versées.

Vous êtes dans une position inconfortable, mais bien moins que ces familles. Ce n'est toutefois pas votre faute. Vous avez eu la volonté d'élargir le dispositif et d'en augmenter les montants. On ne peut vous en faire le reproche.

Mais - sans parler de sabotage comme l'a fait M. Mampaka Mankamba - quelque chose dysfonctionne au sein de l'administration. Vous dites avoir sollicité un audit interne, mais je pense que cela ne servira à rien. Il faut un audit externe pour identifier ce qui s'est mal passé, et savoir comment y remédier pour les nombreux dossiers qui jalonneront encore cette législature et les suivantes.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je ne répondrai pas à nouveau aux questions qui me sont déjà posées toutes les semaines et je me limiterai à vous donner les chiffres actualisés :

- 4.124 dossiers sont ouverts ;
- 1.250 allocations loyer ont été payées à ce jour ;
- 806 dossiers ont été rejetés ;
- 488 dossiers sont en attente d'informations complémentaires.

Les causes de rejet sont les suivantes :

- dépassement du seuil de revenus ;
- ménages déjà bénéficiaires d'une allocation de relogement ;
- ménages qui occupent déjà un logement social ou un logement d'une agence immobilière sociale.

Dans le courrier envoyé aux personnes concernées pour leur annoncer que leur dossier est en ordre, il est indiqué qu'elles recevront l'allocation dans un délai de deux mois. En réalité, le paiement est généralement effectué dans les quinze jours. C'est par simple mesure de précaution que le courrier annonce un délai de deux mois. Comme vous le savez, c'est Bruxelles Finances et budget qui traite le paiement.

Mme De Smedt, je me réunis régulièrement avec l'administration. Je n'ai pas l'intention de vous faire rapport chaque semaine, mais je suis disposée à me présenter devant

¹²⁷ *Op 7 juli geef ik u opnieuw een stand van zaken. Het is zinloos om het debat telkens opnieuw te voeren.*

Overigens mogen personen die geen lid zijn van deze commissie, zich niet mengen in het debat.

¹²⁷ **De voorzitter.-** Dat spreekt voor zich, maar ik hoorde niemand dat doen.

¹²⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).-** *Ik heb het zeer goed gehoord.*

¹³³ **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).-** *Het is belangrijk dat we de cijfers wekelijks krijgen, zodat we de vorderingen in het dossier kunnen volgen. Het zou fijn zijn als u ze spontaan gaf.*

¹³³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).-** *Ik zei net dat ik ze zou geven als er vragen over komen in de commissie.*

¹³³ **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).-** *We moeten er dus naar blijven vragen.*

U beloofde dat tegen het einde van de zomer alle 12.000 gezinnen hun toelage zouden ontvangen, maar aan het huidige tempo vrees ik dat dat niet zal lukken.

U had het eerder ook over een automatisering. Het systeem blijft echter bijzonder traag. Ik vraag mij af wat er is geautomatiseerd.

¹³⁹ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).-** U zegt dat er nu 1.250 huurtoelagen 'in uitbetaling' zijn, maar zelfs collega's van de meerderheid wijzen erop dat 'in uitbetaling' niet betekent dat ze betaald zijn. De mensen hebben het geld dus nog steeds niet op hun rekening. In uw eigen besluit staat nochtans dat de

vous pour répondre à vos questions et permettre ainsi le contrôle démocratique du gouvernement par les parlementaires. Je peux aussi vous dresser le bilan du paiement des allocations loyer lors des prochaines réunions de notre commission.

La progression des paiements d'allocation loyer est significative, puisqu'ils sont passés de 609 à 1.250 et que beaucoup de dossiers sont traités. Nous avançons !

Le 7 juillet, date à laquelle je suis à nouveau invitée à répondre aux questions des parlementaires au sein de cette commission, je présenterai un nouvel état des lieux des paiements effectués par l'administration.

Il est inutile de refaire le débat à chaque fois.

Par ailleurs, nous devons également nous accorder sur le règlement d'une commission : les personnes extérieures ne peuvent en aucun cas interférer dans les débats.

M. le président.- Cela va de soi. Mais je n'ai entendu aucune intervention de ce type.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Pour ma part, je l'ai très bien entendu.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Effectivement, nous sommes passés de 609 à 1.250. Contrairement à ce que vous dites, il est très important de disposer des chiffres de semaine en semaine, afin de contrôler le bon avancement du dossier. Nous aurions voulu les obtenir spontanément, sans devoir vous poser à chaque fois de nouvelles questions.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je viens de dire que lorsque des questions sont posées en commission, je vous ferai d'initiative un état des lieux des paiements de l'allocation loyer.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Nous allons donc encore devoir venir avec des questions. Soit.

Vous avez promis que, d'ici la fin de l'été, les 12.000 familles seraient payées. Aujourd'hui, 4.000 dossiers sont ouverts et 1.250 payés. À ce rythme-là, je n'ai pas l'impression que les 12.000 paiements seront effectués d'ici la fin de l'été !

La dernière fois, vous avez précisé que 700.000 euros avaient été dégagés pour automatiser davantage le système. J'ai pourtant l'impression qu'il reste très lent, avec de multiples vérifications à opérer. Je ne comprends donc pas ce qui a été automatisé, malgré tout l'argent mis sur la table.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Vous dites que 1.250 allocations loyer sont "en cours de paiement", ce qui ne signifie pas qu'elles ont été payées. Cela contrevient*

huurtoelage binnen de drie maanden na de aanvraag uitbetaald moet zijn. U respecteert dus uw eigen regels niet.

U hebt nog steeds niet geantwoord op de vraag hoeveel toelagen er daadwerkelijk uitbetaald werden.

Mevrouw Maison zegt dat het uw schuld niet is. Ik vind dat ze zich toch wat kritischer mag opstellen, want er bestaat zoiets als politieke verantwoordelijkheid. Een minister of staatssecretaris is nu eenmaal verantwoordelijk voor de werking van de administratie waarvoor hij of zij bevoegd is. In dit geval is die werking disfunctioneel. Alle commissieleden, ook die van de meerderheid, zijn het erover eens dat uw administratie niet naar behoren functioneert.

De vraag om opheldering klinkt steeds luider en dat verdient een onderzoekscommissie. Velen vragen zich af waarom het zo lang duurt, waarom er na maanden, zelfs jaren vertraging nog steeds geen schot in de zaak komt, waarom de externe studie van Deloitte zo veel kost en wie er allemaal betrokken is bij de studies. U hebt het over een interne audit, maar dat volstaat natuurlijk niet. Dit vereist op zijn minst een externe audit. Er zijn voldoende elementen om te rechtvaardigen dat we deze zaak tot op de bodem uitspitten, vooral omdat het om 12.500 gezinnen gaat.

¹⁴¹ **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Ik sluit me deels aan bij het betoog van mijn collega's.

Het dossier gaat vooruit, maar het gaat te langzaam. Van de 12.000 gezinnen wachten er nog heel veel op hun huurtoelage. Aan dit tempo zal het niet snel in orde komen.

De effectieve uitbetaling laat op zich wachten, terwijl de budgetten wel zijn goedgekeurd. Ik begrijp dat u daar niet altijd greep op hebt, maar de problemen van mensen die een huurtoelage nodig hebben, zijn uiterst reëel: op het einde van de maand moeten ze de huur kunnen betalen.

De interne audit stemt me licht optimistisch. Ik vrees echter dat die niet zal volstaan om op alle vragen een antwoord te krijgen. Hoe komt het dat het dossier zo traag vordert? Hoe komt het dat de automatisering niet volledig kan worden bewerkstelligd?

Als er niets verandert, zullen veel gezinnen nog lang op hun huurtoelage moeten wachten. Die zal uiteindelijk misschien retroactief worden toegekend, maar het is vandaag dat ze het geld nodig hebben. We kunnen niet aanvaarden dat ze wegens achterstallige betalingen uit hun woning worden gezet.

¹⁴³ - *De incidenten zijn gesloten.*

(Een bezoeker wordt verwijderd uit de commissiezaal.)

¹⁴⁹ **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

à votre propre arrêté qui prévoit que l'allocation loyer doit être versée dans les trois mois suivant la demande.

Vous n'avez toujours pas dit combien d'allocations ont été effectivement versées.

Mme Maison estime que vous n'êtes pas responsable, mais un ministre ou un secrétaire d'État est responsable du fonctionnement de l'administration dont il a la charge, et tous les membres de la commission conviennent que votre administration est dysfonctionnelle.

La demande de clarification est de plus en plus pressante et cela mériterait une commission d'enquête parlementaire, ou tout au moins un audit externe.

M. Pepijn Kennis (Agora) *(en néerlandais).*- *Je rejoins en partie mes collègues.*

Le dossier progresse, mais avec trop de lenteur.

Le paiement effectif se fait attendre, alors que les budgets ont été approuvés. Je comprends que vous ne puissiez pas toujours tout contrôler mais les intéressés doivent pouvoir payer leur loyer à la fin du mois. Nous ne pouvons pas accepter qu'ils soient expulsés pour cause d'arriérés.

Je suis raisonnablement optimiste pour ce qui concerne l'audit interne, mais je crains qu'il n'apporte pas une réponse à toutes les questions. Pourquoi le dossier avance-t-il si lentement ? Pourquoi le système ne peut-il être entièrement automatisé ?

- *Les incidents sont clos.*

(Un visiteur est exclu de la salle de commission).

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

149 **betreffende "het opstellen van besluiten ter uitvoering van de ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen".**

151 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *In oktober 2021 keurde het parlement het voorstel van ordonnantie goed dat het mogelijk maakt om een paritaire huurcommissie op te richten en buitensporige huurprijzen te bestrijden. Een deel van de bepalingen uit de tekst werd op 2 december 2021 van kracht. Sinds die datum zijn partijen die een huurovereenkomst sluiten verplicht om er de referentiehuurprijs voor het betrokken pand in te vermelden.*

Voorts staat in de Brusselse Huisvestingscode dat er een paritaire huurcommissie komt die niet-bindende adviezen zal verstrekken over de huurprijzen. Daarnaast werd er een omschrijving in opgenomen van wat als een buitensporige huurprijs wordt beschouwd.

De uitvoering van de overige bepalingen uit de ordonnantie is afhankelijk van de goedkeuring van verscheidene uitvoeringsbesluiten. Toen u daar op 3 februari 2022 vragen over kreeg, zei u dat u drie verschillende besluiten uitwerkt. Het eerste betreft de samenstelling en de werking van de paritaire huurcommissie, het tweede het opstellen van een lijst van kwaliteitsproblemen aan woningen of hun omgeving en een derde de datum van inwerkingtreding van de bepalingen betreffende de herziening van een buitensporige huurprijs door de vrederechter. Die laatste kunnen echter maar in werking treden wanneer de regering de richthuurprijzen heeft herzien. Daarvoor moeten eerst meer gegevens over de huurprijzen worden verzameld.

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'élaboration des arrêtés portant exécution de l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- En sa séance plénière du 8 octobre 2021, le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté la proposition d'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative (CPL) et à lutter contre les loyers abusifs.

Après avoir été promulgué le 28 octobre 2021, ce texte a été publié au Moniteur belge et une partie de ses dispositions ont ainsi pu entrer en vigueur le 2 décembre dernier. Depuis cette date, les parties signataires d'un bail d'habitation sont tenues de mentionner dans le contrat de bail le loyer médian de référence du bien visé, ou l'intervalle de loyers autour du loyer médian de référence du bien visé, tel que repris dans la grille indicative des loyers.

En outre, le Code bruxellois du logement prévoit désormais l'instauration d'une commission paritaire locative chargée d'émettre des avis non contraignants sur la justesse du loyer. Il importe également de relever que la définition de la notion de loyer présumé abusif est, à présent, insérée dans le code.

Si plusieurs articles de l'ordonnance du 28 octobre 2021 produisent d'ores et déjà leurs effets, les autres dispositions de ce texte entreront en vigueur à une date fixée par le gouvernement régional, entre autres parce que leur mise en œuvre est conditionnée à l'adoption de plusieurs arrêtés d'exécution.

Lorsque certains de mes collègues vous ont interrogée à ce sujet le 3 février dernier, vous nous avez informés que votre cabinet s'attachait à élaborer trois arrêtés distincts. Un premier arrêté aurait pour objet de définir les modalités de composition, d'organisation et de fonctionnement de la CPL, ainsi que le mode de rémunération de ses membres.

Un deuxième devrait établir la liste exhaustive des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement, dont l'existence pourrait conduire la CPL ou le juge de paix à conclure au caractère abusif d'un loyer, quand bien même celui-ci serait conforme à la grille indicative.

Enfin, un troisième arrêté devrait déterminer la date d'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de l'ordonnance, à savoir les dispositions organisant notamment l'action en révision du loyer abusif devant le juge de paix.

À cet égard, il convient de rappeler que, dans les développements de la proposition d'ordonnance et dans le commentaire des articles, le législateur régional bruxellois soutient que les dispositions ayant trait à l'action judiciaire en révision du

153 *Hoever staat u met die uitvoeringsbesluiten?*

Kon de regering een paritaire huurcommissie samenstellen? Bij de goedkeuring van de tekst verklaarde het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat dat het er geen deel van wilde uitmaken. Kon u het syndicaat toch nog overtuigen, of duidde u andere vertegenwoordigers van de verhuurders aan? Legde u de procedure vast voor de behandeling van vragen om advies aan de paritaire huurcommissie? Zo ja, kunt u die beschrijven?

Hoe vaak zal de commissie samenkomen? Welke vergoeding krijgen de leden?

Stelde de regering een lijst op van aanzienlijke intrinsieke gebreken aan een woning of in de omgeving ervan? Zo ja, kunt u die voorstellen?

Heeft de regering de righthuurprijzen herzien op basis van het onderzoek van het Observatorium van de Huurprijzen in 2020? Zo ja, klopt het dat ze werden bijgewerkt op basis van een steekproef van amper 5% van alle private huurwoningen in Brussel en dat de artikelen 8 tot 13 daardoor nog niet in werking kunnen treden?

153 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De uitvoeringsbesluiten betreffende de paritaire huurcommissie zijn bijna klaar. Ik leg ze begin september aan de regering voor, zodat de commissie in de eerste helft van 2023 kan worden opgericht.*

Het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat blijft bij zijn standpunt. Ik zal aan de regering een aantal voorstellen doen om ervoor te zorgen dat de eigenaars correct vertegenwoordigd zijn als daar geen verandering in komt.

De indicatieve huurprijzen werden inderdaad aangepast op basis van de drie recentste rapporten van het Observatorium van de Huurprijzen, die 15.000 huurcontracten betreffen. Ik leg de

loyer abusif ne pourront entrer en vigueur que "lorsque le gouvernement aura procédé à une révision de la grille indicative des loyers permettant d'améliorer sensiblement la représentativité de cet instrument".

Et le législateur de préciser qu'"afin de garantir un niveau satisfaisant de représentativité et de fiabilité de la grille indicative, il est indispensable de collecter davantage de données et de pouvoir disposer, dans les meilleurs délais, d'un échantillon avoisinant 10 % de l'ensemble des baux du marché locatif bruxellois".

Où en est le processus d'élaboration des différents arrêtés portant exécution de l'ordonnance du 28 octobre 2021 ?

Le gouvernement a-t-il pu établir la composition de la CPL ? Lors de l'adoption de l'ordonnance, le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires avait clairement annoncé que ses représentants refuseraient catégoriquement de faire partie de cet organe. Êtes-vous finalement parvenue à convaincre le syndicat de siéger au sein de la CPL, ou avez-vous dû désigner d'autres associations et organisations comme représentants des propriétaires-bailleurs ? Avez-vous défini les différentes étapes de la procédure de traitement des demandes d'avis introduites auprès de la CPL ? Si oui, pourriez-vous les décrire ?

À quelle fréquence se réunira la CPL ? Quid de la rémunération de ses membres ?

Le gouvernement a-t-il dressé la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement ? Si oui, pourriez-vous nous la présenter ?

Le gouvernement a-t-il bien procédé à une révision de la grille indicative des loyers en s'appuyant sur les données collectées dans le cadre de l'enquête de l'Observatoire des loyers réalisée en 2020 ? Si oui, confirmez-vous que la version actualisée de la grille indicative repose sur un échantillon représentant à peine 5 % de l'ensemble des baux du marché locatif privé bruxellois, et que le gouvernement ne peut donc encore faire entrer en vigueur les articles 8 à 13 de l'ordonnance du 28 octobre 2021, compte tenu de la volonté exprimée par le législateur ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Les arrêtés d'exécution relatifs à la commission paritaire locative sont en cours de finalisation. Ils seront soumis au gouvernement à la rentrée de septembre et ladite commission paritaire locative sera mise en place dans le courant du premier semestre 2023.

S'agissant de l'intention exprimée par le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires de ne pas siéger dans cette commission, mon cabinet a eu l'occasion de rencontrer ses représentants, qui m'ont confirmé cette position. Des propositions seront soumises au gouvernement pour que les bailleurs soient néanmoins valablement représentés dans l'éventualité où le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires venait à confirmer définitivement son intention.

nieuwe huurprijzen binnenkort ter goedkeuring aan de regering voor.

Daarnaast werk ik aan een volledige herziening van de werkwijze voor de herziening van de righthuurprijzen, waarbij ook gegevens van overheidsdiensten kunnen worden gebruikt.

157 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*- *Het verheugt mij dat u vooruitgang boekt met dit dossier en dat er binnenkort een verzoeningsprocedure voor verhuurders en huurders komt.*

- Het incident is gesloten.

161 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

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

161 **betreffende "de stijging van de rentevoeten en het effect daarvan op de aantrekkelijkheid van de door het Woningfonds verstrekte hypothecaire leningen".**

165 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*- *Het Woningfonds kan aan gezinnen met een laag, bescheiden of middelgroot inkomen een woonlening toekennen die goedkoper is dan bij een traditionele bank.*

De voorbije tien jaar heeft het Woningfonds ongeveer 800 woonleningen per jaar toegekend. Dat aantal is vrij stabiel

Je vous confirme que le travail d'actualisation de la grille indicative des loyers sur la base des données des trois derniers rapports de l'Observatoire des loyers est bien clôturé. Cette version reposera donc sur un total de 15.000 baux. Elle sera prochainement soumise à l'approbation du gouvernement avant publication sur le site loyers.brussels.

Les Bruxellois et Bruxelloises auront ainsi à leur disposition, dans les semaines à venir, une version améliorée et affinée de la grille indicative des loyers, en attendant l'élaboration de la grille basée sur la future méthodologie. En effet, un travail de révision complète de la méthodologie est en cours. Il permettra d'exploiter non seulement les résultats d'enquêtes, comme c'est le cas actuellement, mais aussi des données administratives, comme la future base de données des logements et celle des certificats de performance énergétique des bâtiments.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Il est vrai qu'au printemps 2020, jugeant le sujet urgent, vous vous étiez adressée au gouvernement et le dossier avait fini par aboutir sur les bancs du parlement. Après un an et demi de travaux, nous sommes parvenus à un accord, avec un texte que j'estime comporter un certain nombre de vertus, notamment pour lutter contre les loyers abusifs ou présumés abusifs. Si leur proportion est évidemment infime sur la totalité du marché locatif privé, ces loyers abusifs existent bel et bien.

Je me réjouis de voir ce dossier avancer, avec l'arrivée prochaine d'un outil de conciliation entre bailleurs et locataires pour ce cas de figure.

Dans la lettre d'orientation, vous aviez annoncé l'application de cet outil pour juillet 2022 ou la fin 2022 ; ce sera donc apparemment pour début 2023.

Nous reviendrons de toute manière sur le sujet.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "la hausse des taux d'intérêt et son impact sur l'attractivité des prêts hypothécaires octroyés par le Fonds du logement".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale peut accorder à des ménages disposant de revenus faibles, modestes ou moyens, des prêts hypothécaires destinés à financer l'achat d'une habitation à des conditions plus avantageuses que celles qui leur sont proposées par les banques traditionnelles.

gebleven, met een uitschieter in 2021, toen meer dan 910 leningen werden verstrekt.

Vier vijfde van de leners van het Woningfonds heeft een inkomen dat onder de inkomensgrens voor sociale huisvesting ligt. Tot nu toe hebben nog maar weinig middelgrote inkomens een lening bij het fonds aangevraagd. Dat komt vooral door het kleine verschil tussen de rentevoeten van het Woningfonds en die van de traditionele banken, die sinds 2015 historisch laag liggen.

Sinds begin 2022 zien we echter een geleidelijke stijging van de langetermijnrente, nadat verscheidene grote centrale banken hun rentevoeten verhoogden om de inflatie tegen te gaan.

Volgens recente statistieken op de website spaargids.be bedroeg de gemiddelde vaste rente voor een woonlening van twintig jaar 1,71% in april 2022, tegen 1,4% in januari 2022. Dat is een stijging met 0,3 procentpunt, en die stijging zal de komende maanden waarschijnlijk aanhouden.

¹⁶⁷ *Volgens de deskundigen leidt een verhoging van de hypotheekrente met een procentpunt tot een vermindering van de leencapaciteit met ongeveer 10%. De geleidelijke stijging van de hypotheekrente zou de goedkopere woonleningen van het Woningfonds dus weleens aantrekkelijker kunnen maken.*

Hoe is de hypotheekrente van het Woningfonds sinds eind 2021 geëvolueerd? Is het verschil tussen de hypotheekrente van het Woningfonds en die van de traditionele banken de voorbije zes maanden toegenomen? Heeft het Woningfonds begin 2022 een aanzienlijke stijging van het aantal leningaansvragen vastgesteld? Is die stijging vooral te danken aan aanvragen van middeninkomens?

Welke maatregelen heeft het Woningfonds genomen om het hoofd te bieden aan een eventuele toename van het aantal hypotheekaanvragen? Werd het personeel uitgebreid? Kan het Woningfonds meer woningleningen toekennen dan in de voorgaande jaren of moet het met een vast budget werken? Hoeveel extra middelen denkt u dat het fonds nodig zal hebben om het hoofd te kunnen bieden aan een mogelijke toename van de hypotheekaanvragen?

Au cours de la dernière décennie, le Fonds du logement a octroyé, en moyenne, environ 800 crédits hypothécaires par an et a ainsi conservé ses parts de marché, soit environ 10 % des prêts alloués aux primo-acquérents en Région bruxelloise. Le nombre d'emprunts hypothécaires contractés auprès du Fonds du logement est demeuré relativement stable, ne connaissant que de légères fluctuations d'année en année. On peut toutefois relever avec satisfaction que 2021 a été un excellent cru avec plus de 910 crédits alloués pour financer l'acquisition d'un bien immobilier.

Lorsqu'on examine le profil des emprunteurs du Fonds du logement, on constate que plus de 80 % d'entre eux disposent de revenus inférieurs au plafond de revenus d'admission au logement social. Jusqu'à présent, les ménages à revenus moyens ont été peu nombreux à solliciter l'obtention d'un prêt hypothécaire auprès de ce fonds. Le manque d'engouement s'explique principalement par la faible ampleur du différentiel entre les taux d'intérêt pratiqués par le Fonds du logement et les taux proposés par les banques traditionnelles qui se trouvent, depuis 2015, à un niveau historiquement bas.

Depuis le début de l'année 2022, on assiste néanmoins à une remontée progressive des taux d'intérêt à long terme sur les marchés financiers, plusieurs grandes banques centrales, dont la Réserve fédérale des États-Unis, ayant décidé de relever leurs taux directeurs afin de lutter contre l'inflation galopante. Dans ce contexte, la plupart des banques belges ont rehaussé leurs taux d'intérêt hypothécaires officiels.

Les statistiques récemment publiées par le site guide-epargne.be révèlent que le taux fixe moyen pratiqué par les banques belges pour les crédits hypothécaires sur vingt ans s'élevait à 1,71 % en avril dernier, soit une progression de 0,3 point de pourcentage par rapport à janvier 2022 où il était de 1,4 %.

Cette hausse va probablement se poursuivre durant les prochains mois. Or, les experts s'accordent généralement à considérer qu'une augmentation d'un seul point de pourcentage du taux d'intérêt hypothécaire se traduit de facto par une réduction de la capacité d'emprunt d'environ 10 %.

En réalité, la remontée graduelle des taux d'intérêt hypothécaires pourrait avoir pour conséquence de rendre plus attractifs les prêts à taux réduits octroyés par le Fonds du logement. Certains ménages à revenus moyens pourraient en effet se tourner vers celui-ci afin de bénéficier de conditions de crédit nettement plus favorables que celles actuellement proposées par le secteur bancaire privé.

Comment les taux d'intérêt pratiqués par le Fonds du logement pour les crédits hypothécaires ont-ils évolué depuis la fin de l'année 2021 ? Le différentiel entre le taux moyen accordé par le Fonds du logement et les taux moyens pratiqués par les banques traditionnelles s'est-il accru au cours des six derniers mois ? Le Fonds du logement a-t-il enregistré en ce début d'année 2022 une augmentation significative du nombre de demandes d'obtention d'un prêt hypothécaire ? Dans l'affirmative, cette augmentation

est-elle principalement due à un afflux de demandes émanant de candidats emprunteurs disposant de revenus moyens ?

Quelles dispositions la direction du Fonds du logement a-t-elle prises afin de faire face à une éventuelle croissance du nombre de demandes de crédit hypothécaire ? A-t-elle dû renforcer les effectifs du service chargé de traiter les demandes d'obtention de prêts hypothécaires ? En cas de hausse sensible du nombre de demandes, le Fonds du logement peut-il décider d'accorder un nombre de crédits hypothécaires largement supérieur à celui des années précédentes ou doit-il, au contraire, travailler dans le cadre d'une enveloppe fermée le contraignant à plafonner le nombre de prêts pouvant être octroyés ?

Pourriez-vous nous fournir une estimation de l'ampleur des moyens budgétaires supplémentaires que le gouvernement régional devrait allouer au Fonds du logement pour permettre à ce dernier de faire face à une éventuelle augmentation du nombre de demandes d'octroi de crédits résultant d'une remontée progressive des taux d'intérêt hypothécaires pratiqués par les banques privées ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Les taux d'intérêts pratiqués par le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale sont réglementés par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 mars 2008. Dans l'état actuel de cette réglementation, ils varient entre 1,7 et 2,5 % pour les crédits visant l'acquisition d'un logement. La fixation du taux au sein de cette fourchette dépend de la composition et des revenus du ménage emprunteur.

Durant le second trimestre 2022, les taux moyens pratiqués par le secteur bancaire commercial se sont rapprochés du taux moyen pratiqué par le Fonds du logement. Il faut toutefois souligner que les taux pratiqués par le secteur bancaire commercial portent sur des durées moyennes proches de vingt ans, alors que la durée moyenne des crédits accordés par le Fonds du logement dépasse les 28 ans. Sur de telles durées, le secteur bancaire pratique des taux traditionnellement supérieurs à ceux du Fonds du logement.

Depuis le début de l'année 2022, le Fonds du logement enregistre effectivement une croissance de la demande variant de 15 à 25 %, selon les mois, par rapport à 2021. Les équipes s'occupant des crédits au sein du Fonds du logement sont actuellement à même de répondre à cette croissance. Des recrutements temporaires sont en cours, en vue de maintenir la qualité de service à l'approche des congés annuels. Si la croissance de la demande s'intensifie à la suite de l'entrée en vigueur des nouveaux crédits Écoréno, le Fonds du logement pourrait avoir recours à des recrutements permanents.

À ce jour, le Fonds du logement n'a pas constaté de changement particulier dans le profil des candidats emprunteurs, qui reste donc similaire à celui des années précédentes. Une part prépondérante de candidats ont des revenus relevant des barèmes du logement social.

¹⁶⁹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De rentevoeten van het Woningfonds worden gereguleerd door het regeringsbesluit van 22 maart 2008. Ze schommelen tussen 1,7% en 2,5% voor woonleningen en hangen af van de samenstelling en het inkomen van de gezinnen.*

Tijdens het tweede kwartaal van 2022 lagen de gemiddelde rentevoeten van de commerciële banken dicht bij die van het Woningfonds. Er moet echter worden opgemerkt dat de gemiddelde looptijd van een woonlening bij de banken twintig jaar is en bij het Woningfonds meer dan 28 jaar. Voor dergelijke looptijden rekent de banksector traditioneel hogere tarieven aan dan het Woningfonds.

Sinds begin 2022 is de vraag bij het Woningfonds met 15 tot 25% gestegen ten opzichte van 2021. De kredietteams zijn momenteel nog in staat om alle dossiers te behandelen. Er zullen tijdelijke medewerkers in dienst worden genomen voor de vakantieperiode. Als de vraag nog verder toeneemt als gevolg van de nieuwe Ecorenokredieten, zal het Woningfonds wellicht zijn toevlucht moeten nemen tot permanente aanwervingen.

Het Woningfonds heeft geen opmerkelijke verandering vastgesteld in het profiel van de aanvragers.

De regering heeft in de begroting 2022 een gewestelijke garantie voor het Woningfonds opgenomen, waardoor het 190 miljoen euro op de financiële markten kan lenen. Dat zou voldoende moeten zijn om de vraag voor 2022 te dekken.

De initiële begroting 2023 is nog in de maak, maar het is duidelijk dat de gewestelijke dotatie voor de kredietactiviteiten van het Woningfonds volgend jaar moet worden verhoogd, aangezien die dotatie het verschil dekt tussen rentevoeten

waartegen het Woningfonds op de kapitaalmarkt leent en de rentevoeten waartegen het Woningfonds aan particulieren leent.

Dans le cadre du budget 2022, le gouvernement a accordé la garantie de la Région pour permettre au Fonds du logement d'emprunter 190 millions d'euros sur les marchés financiers. À ce stade, sur la base des prévisions, ce montant permet de couvrir la demande pour l'année 2022.

La confection du budget initial 2023 est en cours. Il ne serait pas pertinent de communiquer des chiffres non validés, mais il est évident que la dotation régionale allouée au Fonds du logement pour son activité de crédits sera augmentée l'année prochaine. Cette dotation couvre en effet le différentiel entre les taux auxquels emprunte le Fonds du logement sur le marché des capitaux et les taux auxquels le Fonds du logement prête aux particuliers.

Il est certain que la dotation doit demeurer soutenable pour les finances régionales. Dès lors, il convient de suivre l'évolution des taux sur les marchés et la croissance de la production de crédits par le Fonds de logement, ainsi que leurs effets sur la dotation et la dette consolidée de la Région.

¹⁷¹ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ik ben blij dat de dotatie zal worden verhoogd, want het Woningfonds is een efficiënt middel om mensen voor armoede te behoeden en van de alsmaar langere wachtlijst voor een sociale woning te halen.*

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Les réponses de Mme la secrétaire d'État sont rassurantes. J'imagine que des orientations seront prises dans ce sens, tant au niveau du budget que du contrat de gestion du Fonds du logement.

- Het incident is gesloten.

Il n'est pas inutile de rappeler que ce fonds est un outil performant. Le rapport d'activités 2021 mentionne 981 crédits, répartis entre de la rénovation et des crédits hypothécaires. Quelque 82 % de ce public relève des conditions d'admission du logement social. Cet outil est formidable s'il devient récurrent et peut encore s'amplifier pour mettre ces personnes à l'abri de la pauvreté et les faire sortir de la liste d'attente d'un logement social, qui ne cesse de s'allonger.

- L'incident est clos.

¹⁷⁵ **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

¹⁷⁵ **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,

¹⁷⁵ **betreffende "de koopoptie voor de nieuwe woningen die door SVK's worden beheerd".**

concernant "l'option d'achat pour les logements neufs gérés par les AIS".

¹⁷⁷ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *De regering wil de voorwaarden voor het beheer van een woning door een sociaal verhuurkantoor herzien. Ze wil er voor nieuwe woningen een aankoopmogelijkheid na afloop van de beheerperiode in opnemen, naast een voorkeurrecht bij mutatie voor alle woningen.*

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Dans sa déclaration de politique générale, le gouvernement prévoit de revoir les conditions de mise en gestion auprès d'une agence immobilière sociale, en vue d'inclure, pour les logements neufs, une option d'achat en fin de période de prise en gestion, et pour l'ensemble des logements, un droit de préférence en cas de mutation, afin de pérenniser le parc locatif social.

In november 2021 zei u dat u een advocatenkantoor de opdracht gaf de aankoopoptie te bestuderen.

Vous nous avez annoncé en commission le 14 novembre dernier que la mission concernant les modalités d'une option d'achat pour les logements neufs en agence immobilière sociale était

Hoever staat die opdracht? Is ze klaar? Kon de regering op basis van de conclusies de grote lijnen uitwerken? Wat waren de eventuele struikelblokken? Wanneer komt de aankoopoptie er?

en cours, qu'un cabinet d'avocats avait remis une offre et que l'étude devait être terminée pour fin 2021, afin de nous faire part des conclusions dans le courant du premier trimestre de cette année.

Qu'en est-il de cette mission ? Est-elle finalisée ? Sur la base des conclusions, le gouvernement a-t-il pu établir les grands principes du mécanisme ? Quels sont les éventuels obstacles rencontrés lors de cette mission ? Quand le mécanisme va-t-il être mis en route ?

¹⁷⁹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De opdracht loopt nog. Ik legde het advocatenkantoor een voorstel tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en van het besluit betreffende de sociale verhuurkantoren voor, met het oog op de invoering van een aankoopoptie voor nieuwe woningen. Mijn beslissing zal steunen op de resultaten van het onderzoek.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je vous confirme que cette mission est toujours en cours. Une proposition de modification du Code bruxellois du logement et de l'arrêté organisant les agences immobilières sociales (AIS) a été soumise par le cabinet d'avocats mandaté, et cela, en vue d'y inclure le principe d'option d'achat pour les grands logements neufs mis en gestion par les AIS. Elle est en cours d'analyse. Une décision sera ensuite prise pour déterminer les suites à lui réserver.

Er is een lichte achterstand ontstaan door het veelvuldige overleg met het advocatenkantoor, maar dat lijkt mij geen probleem. Het speelt ook in ons voordeel, want ondertussen is de sterke toename van nieuwe projecten bij de sociale verhuurkantoren stilgevallen.

Un léger retard a donc été pris sur le calendrier initial. Néanmoins, je ne considère pas cette situation comme problématique. En effet, un tel délai s'explique essentiellement par les nombreux échanges qui ont eu lieu entre le cabinet d'avocats, l'administration et mon équipe. Vu la nature extrêmement technique du projet, ces réunions ont été nécessaires pour lui assurer une assise juridique solide.

Par ailleurs, le calendrier actuel nous est plus favorable. En effet, nous n'observons plus d'explosion de grands projets neufs en AIS. Les raisons de cette évolution semblent être multiples. Citons le besoin des AIS de digérer la très forte croissance des dernières années, la remontée des taux d'intérêt et l'existence d'autres projets qui peuvent servir de débouchés tels que la stratégie d'acquisition de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

¹⁸¹ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).**- *De invoering van een nieuwe maatregel vergt tijd. Ik hoop dat u ons op de hoogte houdt.*

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- La mise en œuvre d'un nouveau dispositif prend en effet du temps. J'espère que vous nous tiendrez informés de l'évolution de cette belle idée.

Het is een opluchting dat de explosieve groei van nieuwe projecten is gestopt. Toch maak ik mij nog steeds zorgen over het moratorium van 2.500 woningen. U zei dat het niet echt om een strikte limiet ging. Ik blijf er echter van overtuigd dat de verhuurkantoren u zouden moeten helpen om 15.000 gezinnen een woning toe te wijzen.

Vous avez souligné que l'explosion de projets neufs en agences immobilières sociales avait pris fin. C'est pour moi un grand soulagement, mais je continue à m'inquiéter de ce fameux moratoire de 2.500 logements. Vous nous avez rassurés en disant qu'il ne s'agissait pas réellement d'un blocage. À titre personnel, je reste toutefois convaincu que ce sont ces agences qui devraient vous permettre d'atteindre votre objectif d'offrir à 15.000 ménages un logement à loyer accessible.

Het is duidelijk dat de Brusselse overheid er niet in slaagt om voldoende woningen te laten bouwen. Daarom moet u ook inzetten op alle andere mogelijke oplossingen voor het tekort aan woningen.

Si vous n'en êtes en rien responsable, nous avons constaté les difficultés des pouvoirs publics à construire des logements en Région bruxelloise. Trois plans de construction ont échoué. Toutes les autres solutions pour permettre aux ménages d'être logés dignement sont dès lors précieuses, et nous suivrons la mise en œuvre de ce dispositif, auquel je crois profondément.

- Het incident is gesloten.

- *L'incident est clos.*

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

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

185 **betreffende "de commissies voor de toewijzing van gemeentelijke woningen".**

187 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).**- Volgens artikel 28bis van de Brusselse Huisvestingscode moeten gemeenten beschikken over een onafhankelijke commissie voor de toewijzing van gemeentelijke woningen. Het doel bestaat er onder meer in om het risico op cliëntelisme te beperken. Er staan echter geen sancties op de verwaarlozing van die verplichting.

Nadat het Grondwettelijk Hof een uitspraak had gedaan, moest de Brusselse Huisvestingscode gewijzigd worden. Sindsdien bepaalt artikel 28 dat de huisvesting van de gemeenten moet worden toegekend door een onafhankelijke commissie.

Wordt er regelmatig gecontroleerd of de toewijzingsreglementen van gemeenten en OCMW's in overeenstemming zijn met de Brusselse Huisvestingscode? Wanneer werd dat voor het laatst nagegaan?

189 *Ontvangt u de verslagen van die controles? Werden er de afgelopen drie jaar tekortkomingen vastgesteld? Welke gemeenten en OCMW's blijven in gebreke?*

Hebben alle gemeenten en OCMW's u de afgelopen drie jaar het overzicht bezorgd van de woningen die ze bezitten, conform

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "les commissions d'attribution de logements communaux".

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- En 2013, lors de la modification du Code bruxellois du logement, toutes les communes devaient instituer une commission d'attribution. La volonté du législateur était que ces commissions soient indépendantes de la sphère politique, afin de favoriser la transparence, atténuer le risque de copinage et limiter le clientélisme.

Cependant, à la suite de la décision de la Cour constitutionnelle du 12 février 2015, les articles 28 bis et 31 du code ont été partiellement annulés, tout en validant l'application du principe sur le fonds. Il n'y avait dès lors plus de base légale pour l'application de ces dispositifs.

C'est seulement en 2018, grâce à l'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement, visant à renforcer la bonne gouvernance dans le secteur du logement public, que les commissions d'attribution de logements communaux ont été réintroduites dans le Code bruxellois du logement. Ainsi, selon l'article 28 du code, "Le logement appartenant aux communes est attribué sur avis conforme d'une commission indépendante. Le conseil communal en détermine la composition et le mode de fonctionnement".

Les commissions d'attribution contrôlent la bonne mise en œuvre du règlement d'attribution qu'elles ont élaboré et tirent la sonnette d'alarme lorsqu'il y a un manque de respect des règles.

Par ailleurs, bien que l'article 25 impose aux communes et CPAS de rendre compte de l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de la totalité de leurs logements, cet article semble ne pas être le plus efficace possible, notamment en raison du fait qu'aucune sanction n'est prévue par le code si l'opérateur ne s'exécute pas, surtout quand il s'agit d'un pouvoir public.

La vérification de la conformité des règlements d'attribution aux dispositions du Code bruxellois du logement se fait-elle de manière régulière ? Quand la dernière vérification a-t-elle eu lieu ?

Les rapports de ces vérifications vous sont-ils réellement transmis ? Des manquements ont-ils été constatés ces trois dernières années ? Si oui, sur quoi portent-ils ? Quelles communes et CPAS ne respectent pas l'application de cette

artikel 25 van de Brusselse Huisvestingscode? Welke gemeenten en OCMW's hebben dat nagelaten? Ik weet eigenlijk al van een paar gemeenten dat ze niet aan die verplichting voldeden.

Hebt u klachten ontvangen over de onafhankelijkheid van de toewijzingscommissies?

Is de oppositie werkelijk vertegenwoordigd in alle toewijzingscommissies?

Het gaat tenslotte om talrijke woningen en we moeten erop toezien dat de mensen die ze het hardst nodig hebben, er aanspraak op kunnen maken.

disposition ? Il y en a toujours, même si cela peut aussi être de bonne foi, par manque de moyens humains.

Avez-vous obtenu, conformément à l'article 25 du code, les inventaires des trois dernières années de toutes les communes et CPAS ? Quelles communes ou CPAS n'ont pas répondu à leurs obligations ? J'en connais quelques-unes, mais je ne vais pas les citer ici.

La réglementation encadrant le rôle de ces commissions doit permettre de maintenir une indépendance par rapport au monde politique. Avez-vous reçu des plaintes relatives à un manque d'indépendance ? Je suis convaincu que, comme moi, on vous arrête dans la rue pour vous le dire.

Dans quelles communes l'opposition est-elle représentée dans le comité d'attribution des logements communaux ? Il en existe au moins une où ce n'est pas le cas.

Entre 15 et 20 % des logements publics sont gérés par des personnes ne relevant pas des sociétés immobilières de service public ! Ce point mérite donc toute notre attention pour éviter une interprétation de la législation qui ne soit pas favorable aux plus démunis.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Le 12 juin 2018, Bruxelles Logement a envoyé aux communes, aux CPAS, ainsi qu'aux agences immobilières sociales, un courrier leur demandant d'adapter la conformité de leur règlement de procédure d'attribution à la nouvelle législation, et de lui communiquer une copie de ce règlement afin de vérifier cette conformité.

La vérification s'est faite en deux temps. Dès réception du règlement d'attribution, Bruxelles Logement en a fait une première analyse juridique pour permettre aux communes, aux CPAS et aux agences immobilières sociales d'adapter leur règlement d'attribution. Ensuite, dès réception du règlement d'attribution adapté, Bruxelles Logement a vérifié si celui-ci était bien conforme. En cas de non-conformité, elle a demandé d'effectuer des modifications.

Cette vérification s'est faite de façon plus ou moins régulière depuis 2018. Bruxelles Logement a reçu encore récemment un règlement d'attribution adapté à analyser.

Sachez que les rapports ne me sont pas envoyés automatiquement, mais peuvent nous être transmis à la demande de mon cabinet.

Concernant ces règlements, il est à noter que sur les dix-neuf communes et dix-neuf CPAS, une commune ne gère pas de logements publics dits classiques, donc hors logements d'urgence ou de transit, par exemple. En outre, cinq CPAS n'ont pas répondu aux demandes de transmission de leur règlement d'attribution.

¹⁹¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Op 12 juni 2018 heeft Brussel Huisvesting gemeenten, OCMW's en sociale verhuurkantoren per brief verzocht om hun toewijzingsreglement aan te passen aan de nieuwe wetgeving en om het gewijzigde reglement vervolgens te bezorgen.*

Vervolgens heeft Brussel Huisvesting in twee fasen de conformiteit van de reglementen onderzocht en de organisaties gevraagd om aanpassingen aan te brengen waar nodig. Dat proces is aan de gang sinds 2018.

Die verslagen worden mij niet automatisch bezorgd, maar mijn kabinet kan ze wel opvragen.

Er is één gemeente die geen klassieke openbare woningen beheert, maar wel woningen voor noodopvang bijvoorbeeld. Vijf OCMW's hebben hun toewijzingsreglement niet bezorgd.

Van 16 van de 25 toewijzingsreglementen die Brussel Huisvesting ontving, is de dubbele juridische analyse afgerond. Het gaat om de reglementen van 12 gemeenten (Anderlecht, Oudergem, Sint-Agatha-Berchem, Evere, Vorst, Ganshoren, Jette, Koekelberg, Sint-Joost-ten-Node, Ukkel, Watermaal-Bosvoorde en Sint-Pieters-Woluwe) en vier OCMW's (Elsene, Sint-Jans-Molenbeek, Ukkel en Watermaal-Bosvoorde).

Brussel Huisvesting voert momenteel de tweede analyse uit van de reglementen van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek en van het OCMW van Sint-Joost-ten-Node.

Brussel Huisvesting heeft de na de eerste controle aangepaste reglementen nog niet ontvangen van de stad Brussel, Etterbeek,

Elsene, Sint-Gillis en Sint-Lambrechts-Woluwe, noch die van de OCMW's van de stad Brussel en Sint-Pieters-Woluwe.

Parmi les 25 règlements d'attribution reçus pour analyse, seize ont fait l'objet d'une double analyse juridique et sont clos. Cela concerne douze communes - Anderlecht, Auderghem, Berchem-Sainte-Agathe, Evere, Forest, Ganshoren, Jette, Koekelberg, Saint-Josse-ten-Noode, Uccle, Watermael-Boitsfort et Woluwe-Saint-Pierre - et quatre CPAS - Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Uccle et Watermael-Boitsfort.

Deux règlements d'attribution sont en cours de deuxième analyse à Bruxelles Logement : ceux de la commune de Molenbeek-Saint-Jean et du CPAS de Saint-Josse-ten-Noode.

Enfin, sept règlements d'attribution sont en attente d'une deuxième analyse juridique. Cela concerne cinq communes - la Ville de Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Saint-Gilles et Woluwe-Saint-Lambert - et les CPAS de la Ville de Bruxelles et de Woluwe-Saint-Pierre. Des rappels ont été envoyés mais sans succès.

Par ailleurs, comme vous le savez, Bruxelles Logement n'a pas la tutelle sur les communes et les CPAS.

Chaque année, la cellule Observatoire Bruxelles Logement demande les inventaires communaux à chaque opérateur. En mars, il leur a été rappelé par courriel de le faire pour le 30 juin. Le vade-mecum expliquant la procédure en détail a été joint à ce courriel.

Cette année, la procédure a été adaptée, dans l'intérêt de toutes les parties concernées. Cela devrait notamment aider les opérateurs à mieux respecter les procédures. Ainsi, ceux-ci ont pour la première fois reçu un fichier informatique prérempli reprenant leur parc immobilier, constitué sur la base de l'inventaire de l'année précédente. En outre, un code unique ajouté à chaque ligne permet de garantir un suivi plus aisé de chaque propriété spécifique.

Au cours des trois dernières années, nous avons reçu les inventaires de chaque commune et du CPAS. Le délai est toutefois rarement respecté. Afin d'aider les communes à respecter cette obligation, l'équivalent temps plein contrat logement, subsidié par la Région à la signature du contrat commune par les communes et les CPAS, a notamment pour mission d'être le point de contact unique dans le cadre de la réalisation de l'inventaire des logements inoccupés.

Jusqu'à présent, Bruxelles Logement n'a reçu aucune plainte à l'égard du manque d'indépendance des commissions d'attribution.

Enfin, Bruxelles Logement ne dispose pas d'informations concernant la présence de membres de l'opposition au sein des commissions d'attribution.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Je sais que votre tâche est immense et que vous ne pouvez pas être partout.

¹⁹³ *Elk jaar vraagt het Observatorium Brussel Huisvesting de overzichten op. Dit jaar werd de procedure aangepast om het voor de instellingen gemakkelijker te maken om de procedures na te leven.*

De afgelopen drie jaar hebben we van alle gemeenten en OCMW's het overzicht ontvangen, maar vaak niet binnen de vastgestelde termijn. De voltijdsequivalente werknemer die het gewest subsidieert en die onder meer optreedt als single point of contact voor het overzicht van leegstaande woningen, zal de gemeenten ook kunnen helpen om aan de verplichting te voldoen.

Tot dusver heeft Brussel Huisvesting geen enkele klacht ontvangen in verband met de onafhankelijkheid van de toewijzingscommissies. Het beschikt niet over informatie betreffende de vertegenwoordiging van de oppositie in die commissies.

¹⁹⁵ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).*- *Ik herhaal dat het om zeer veel woningen gaat, zeker in het geval van de stad Brussel. U kunt niet langer dulden dat de stad Brussel en het Brusselse OCMW woningen toewijzen zoals ze dat*

nu doen. Het Brussels Gewest heeft dringend behoefte aan goed bestuur inzake het beheer van openbare woningen.

De oppositie is wel degelijk vertegenwoordigd bij de openbare vastgoedmaatschappijen. Waarom kan dat dan niet bij de gemeentelijke toewijzingscommissies? Dat is ondemocratisch en laat vermoeden dat er zich onfrisse praktijken afspelen.

¹⁹⁷ *Dat enorme woningenbestand mag niet beheerd worden onder politieke invloed. Ik vrees echter dat die invloed wel degelijk een rol speelt. Ik heb het niet alleen over de stad Brussel, maar over alle gemeenten en OCMW's die woningen beheren.*

- Het incident is gesloten.

²⁰¹ **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PEPIJN KENNIS**
²⁰¹ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

²⁰¹ **betreffende "het opnemen van de rechten van huurders in huurcontracten".**

²⁰³ **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Het is algemeen bekend dat de machtsverhoudingen tijdens onderhandelingen over een huurovereenkomst over het algemeen ongunstig zijn voor de huurder. Daarom bestaan er een aantal mechanismen om huurders te beschermen en geschillen te regelen.

De regering stelt voor om nieuwe instrumenten in te voeren, zoals de oprichting van een paritaire huurcommissie, de actualisering van het rooster van indicatieve huurprijzen en zo meer. Een instrument kan echter alleen nuttig zijn als het bekend en toegankelijk is. In het regeerakkoord staat dat 'de referentietabel voor de huurprijzen op grond van al deze gegevens zal worden vastgesteld en meer onder

Vous et moi sommes élus d'une municipalité, la Ville de Bruxelles, dont la régie foncière gère 4.000 logements et le CPAS, près de 2.500. Je me suis trompé en estimant que le patrimoine public géré par les pouvoirs locaux représentait entre 15 % et 20 % des logements des sociétés immobilières de service public. En effet, pour la seule Ville de Bruxelles, ce taux est proche de 30 %.

Il faut fixer des priorités. Nous ne pouvons pas laisser la Ville de Bruxelles continuer d'attribuer des logements dans les conditions où elle le fait actuellement. Cela vaut aussi pour son CPAS, dont j'entends qu'il figure parmi les plus récalcitrants.

J'ignore jusqu'où vont vos prérogatives de secrétaire d'État chargée du logement, mais il est prioritaire de réinstaurer une bonne gouvernance dans la gestion des logements publics en Région bruxelloise.

L'opposition siège bel et bien dans les sociétés immobilières de service public. Par contre, elle n'est pas représentée dans les comités d'attribution locaux. J'y vois un déni de démocratie et il est normal que des gens méfiants comme moi en arrivent à croire qu'il s'y passe des choses troubles.

M. le président, je suis persuadé que le jour où le PTB obtiendra la compétence du logement, vous ouvrirez les commissions d'attribution à toutes les représentations démocratiques afin que l'on sache ce qui se passe dans ce parc immense, qui ne peut être géré sous influence politique comme je le soupçonne.

Je ne parle pas que de la Ville de Bruxelles. Je parle de tous les logements gérés par les CPAS et les différents pouvoirs locaux.

- 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 "la mention des droits des locataires dans les contrats de bail".

M. Pepijn Kennis (Agora) *(en néerlandais).*- *Le rapport de force lors de la négociation d'un contrat de bail étant généralement défavorable aux locataires, plusieurs mécanismes visent à les protéger et à régler les litiges. Le gouvernement propose d'instaurer encore de nouveaux instruments. Cependant, ceux-ci ne seront utiles que s'ils sont connus et accessibles.*

Dans sa résolution sur le logement, l'assemblée citoyenne bruxelloise demande que les droits des locataires soient repris plus clairement dans les baux. Bien que ceux-ci doivent inclure obligatoirement une annexe de dix-huit pages, des manquements

de aandacht worden gebracht', en in het Noodplan voor huisvesting is er sprake van de 'ontwikkeling van informatie- en bewustmakingsinstrumenten rond de normen van de Huisvestingscode'.

De Brusselse Burgerassemblee, die is samengesteld uit 89 door het lot gekozen Brusselaars die de diversiteit van het gewest weerspiegelen, vraagt in haar huisvestingsresolutie dat de rechten van de huurder duidelijker in de huurovereenkomsten worden opgenomen. Hoewel er vandaag verschillende bijlagen moeten worden opgenomen in de huurovereenkomsten, zijn wij van mening dat er nog steeds tekortkomingen zijn, zowel inzake de inhoud van de bijlage als wat de naleving van de verplichting betreft om die op te nemen.

De verplichte bijlage telt achttien pagina's en bevat zinsneden zoals: "Een huurovereenkomst die bij aanvang niet schriftelijk opgesteld is, is niet nietig, maar ieder van de partijen kan eisen dat de overeenkomst het voorwerp van zo'n schrijven uitmaakt."

205 *(verder in het Frans)*

Ze staat vol lange en voor de betrokken huurders vaak moeilijk te begrijpen zinnen.

209 *(verder in het Nederlands)*

Hoewel het de bedoeling is om huurders te informeren, schiet deze bijlage door het ambtelijk taalgebruik en de uitvoerigheid haar doel voorbij.

211 *(verder in het Frans)*

Ook ik vind het moeilijk om die tekst te begrijpen.

213 *(verder in het Nederlands)*

Het is dan ook niet verbazingwekkend dat de Brusselse Burgerassemblee een bijlage vraagt waarin de rechten en plichten van de huurder en verhuurder worden uitgelegd. De huidige bijlage is volstrekt onleesbaar en wordt niet toegepast.

Wat doet u om burgers in te lichten over hun rechten en plichten en over het huisvestingsbeleid?

demeurent quant au contenu de cette annexe et au respect de l'obligation.

(poursuivant en français)

"Le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations relatives à l'énumération et à l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et communes qui lui seront portées en compte, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présupposé couvrir le montant des charges)".

Il s'agit d'une phrase assez longue et difficile à comprendre pour les locataires en question.

(poursuivant en néerlandais)

Par son jargon officiel et sa profusion de détails, cette annexe manque son objectif d'information des locataires.

(poursuivant en français)

Le texte de cette annexe n'est guère intelligible – du moins, j'ai personnellement éprouvé des difficultés à le comprendre, et j'imagine qu'il en va de même pour d'autres Bruxellois.

(poursuivant en néerlandais)

L'assemblée citoyenne bruxelloise réclame une nouvelle annexe expliquant les droits et obligations du locataire et du bailleur, l'actuelle étant illisible.

Que faites-vous pour informer les citoyens de leurs droits et obligations et de la politique du logement ?

Disposez-vous de chiffres concernant le respect de l'obligation de joindre l'annexe explicative au contrat de bail ? Le

In hoeverre wordt er aan de verplichting voldaan om die toelichtende bijlage toe te voegen aan de huurovereenkomst? Zijn daarover cijfers beschikbaar?

Heeft de regering de toelichtende bijlage ooit laten evalueren? Zo ja, door wie?

Overweegt u om de bijlage te verduidelijken en eventueel te verkorten? Overweegt u er informatie in op te nemen over het verbod op discriminatie en de onlangs goedgekeurde ordonnantie? Zult u informatie laten toevoegen over het rooster van indicatieve huurprijzen en de indicatieve huurprijs van het pand in kwestie?

215 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- De website huisvesting.brussels is de portaalsite voor informatie over huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De structuur en de inhoud van die website zijn zo opgebouwd dat gebruikers gemakkelijk een antwoord kunnen vinden op hun vragen over huurovereenkomsten en huisvesting.

Vanop de website kunt u naar andere websites surfen, zoals huurprijzen.brussels, waar u de indicatieve huurprijs kunt vinden van de woning die u wilt huren, of huurcontract.brussels, waar u een antwoord kunt vinden op de meest gestelde vragen over huurovereenkomsten.

Informatie over de rechten en plichten van huurders en verhuurders, zoals de referentiehurprijs, bescherming tegen discriminatie op de woningmarkt, precontractuele informatie, de inhoud van het contract of de verplichte bijlage, is beschikbaar op de genoemde website en in de pdf-brochures die gedownload kunnen worden op de pagina 'Publicaties van de website van Brussel Huisvesting'. Die brochures zijn niet meer in papieren versie verkrijgbaar.

Burgers kunnen voor informatie gratis contact opnemen met het Wooninformatiecentrum van Brussel Huisvesting, per telefoon op het gratis nummer 0800 40 400, per e-mail en via het contactformulier op de website van Brussel Huisvesting.

Informatie is ook beschikbaar via de elektronische loketten in de Iris Tower. Deskundig personeel staat de burgers bij.

De bijlage waarnaar wordt verwezen in artikel 218, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode bevat ook heel wat toelichtingen over de belangrijke of dwingende bepalingen van de Huisvestingscode, zoals de gezondheidsnormen, de looptijd van de huurovereenkomst of de indexering. Die verplichte bijlage moet bij de huurovereenkomst worden gevoegd.

De huurovereenkomst, de verplichte bijlage en de plaatsbeschrijving worden kosteloos geregistreerd.

217 Ik beschik helaas niet over cijfers op basis waarvan ik zou kunnen nagaan in welke mate die verplichting wordt nageleefd.

gouvernement a-t-il déjà fait évaluer cette annexe ? Si oui, par qui ?

Envisagez-vous de la clarifier et d'y introduire des informations sur l'interdiction de discrimination et l'ordonnance récemment adoptée ? Y ferez-vous ajouter des informations sur la grille indicative des loyers ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Le site logement.brussels est le portail d'informations sur le logement en Région de Bruxelles-Capitale. Il renvoie également vers d'autres sites tels que loyers.brussels, qui indique les loyers de référence, ou bail.brussels, qui répond aux questions les plus fréquemment posées sur les contrats de bail.*

Les citoyens peuvent également prendre contact gratuitement avec le Centre d'information sur le logement de Bruxelles Logement. Des informations sont également disponibles aux guichets électroniques de l'Iris Tower.

L'annexe dont question à l'article 218, § 5 du Code bruxellois du logement, qui doit être jointe au bail, contient aussi des explications sur les dispositions importantes ou contraignantes du Code du logement. Je ne dispose malheureusement pas de chiffres permettant de vérifier le respect de cette obligation.

Cette annexe explicative a été évaluée dans le cadre de l'évaluation de l'ordonnance relative au bail d'habitation. Le rapport formule des recommandations sur son contenu ainsi que

Bij de evaluatie van de ordonnantie inzake huurovereenkomsten werd ook de toelichtende bijlage bij de huurovereenkomst geëvalueerd. Het verslag daarvan ontving ik in juli 2021. Het bevat aanbevelingen over de inhoud van de bijlage en over voorstellen voor sancties. Momenteel onderzoeken Brussel Huisvesting en mijn medewerkers die voorstellen.

In de loop van 2023 komt er een ontwerp van ordonnantie. Op dit ogenblik bevat de verplichte bijlage geen informatie over het verbod op discriminatie. Op de website van Brussel Huisvesting staat wel een toelichtingsbrochure waarin discriminatie aan bod komt en die zich richt tot huurders, eigenaars en vastgoedmakelaars. De verplichte bijlage is inmiddels aangevuld met informatie over het rooster van indicatieve huurprijzen.

219 **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Mevrouw de staatssecretaris, het is belangrijk om duidelijke online informatie te verschaffen, maar niet iedereen heeft toegang tot het internet. Velen ondervinden moeilijkheden om de website en nuttige informatie te vinden. Vandaar het belang van de bijlage bij het huurcontract. Op die manier krijgt de kandidaat-huurder, samen met het huurcontract, alle informatie over de regelgeving. Daarom ook is het belangrijk om die bijlage verplicht te maken en die verplichting ook te controleren. Als de bijlage onleesbaar is, schiet ze haar doel voorbij. Ik hoop dat er bij de herziening van de bijlage rekening zal worden gehouden met de leesbaarheid.

Naar de studie in verband met de evaluatie van de regionalisering van de huurwetgeving hebt u al vaker verwezen. Die zal vermoedelijk een inhoudelijke analyse van de bijlage bevatten, waar ik erg benieuwd naar ben. Naast de inhoudelijke analyse moet er echter ook aandacht gaan naar helder taalgebruik, zodat de inhoud voor iedereen begrijpelijk is. De bijlage moet er immers toe leiden dat de huurder zijn rechten begrijpt en vervolgens ook kan uitoefenen.

Ik zou de studie graag willen ontvangen, want we hebben er al vaak over gediscussieerd, maar ze is nog niet aan het parlement overgemaakt.

Ik kijk uit naar het debat naar aanleiding van de indiening van het ontwerp van ordonnantie.

- *Het incident is gesloten.*

225 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik geef tijdens de volgende vergadering een overzicht van de uitbetaalde huurtoelagen en de behandelde en geweigerde dossiers.*

Ik wil op alle vragen antwoorden. Om incidenten zoals dat van daarnet te voorkomen, moet het reglement echter worden toegepast.

des propositions de sanctions, que mes collaborateurs sont en train d'examiner.

Un projet d'ordonnance verra le jour en 2023. Actuellement, l'annexe obligatoire n'informe pas sur l'interdiction de discrimination. Elle a par contre été complétée d'informations sur la grille indicative des loyers.

M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).- *Tout le monde n'a pas accès à internet et beaucoup éprouvent des difficultés à trouver les informations utiles. D'où l'importance de cette annexe au bail et du contrôle de son caractère obligatoire. J'espère que sa lisibilité sera aussi prise en considération dans le cadre de sa révision. Au-delà de l'analyse du contenu, il faut veiller à un langage clair et compréhensible, afin que les locataires puissent dûment exercer leurs droits.*

Je souhaiterais recevoir l'étude relative à l'évaluation de la régionalisation du bail d'habitation.

- *L'incident est clos.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- *Lors de la prochaine réunion, je ferai d'office le point sur les allocations payées et les dossiers traités et refusés.*

Je suis toujours disposée à répondre aux questions, mais il faudrait faire appliquer le règlement en cas de chahut, pour éviter que l'incident de tout à l'heure ne se reproduise.