



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

Commission du logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 26 JANVIER 2023**

—

SESSION 2022-2023

—

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 26 JANUARI 2023**

—

ZITTING 2022-2023

—

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

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

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

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

SOMMAIRE

Demande d'explications de M. Mathias Vanden Borre 7

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 lutte contre la fraude dans le logement social.

Discussion – Orateurs :

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

M. Arnaud Verstraete (Groen)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de Mme Joëlle Maison 11

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 ralentissement de la croissance du parc locatif des AIS.

Discussion – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de M. Arnaud Verstraete 15

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 lutte contre les marchands de sommeil et les logements insalubres.

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Mathias Vanden Borre 7

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

betreffende de aanpak van de fraude in de sociale huisvesting.

Bespreking – Sprekers:

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison 11

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

betreffende de vertraging van de groei van het huurwoningenpark van de SVK's.

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van de heer Arnaud Verstraete 15

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

betreffende de strijd tegen huisjesmelkerij en ongezonde woningen.

Discussion – Orateurs :		Bespreking – Sprekers:	
M. Arnaud Verstraete (Groen)		De heer Arnaud Verstraete (Groen)	
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)		De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	
M. Pepijn Kennis (Agora)		De heer Pepijn Kennis (Agora)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État		Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Question orale de M. Pepijn Kennis	22	Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis	22
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant les arrêtés d'exécution relatifs au droit de gestion publique.		betreffende de uitvoeringsbesluiten betreffende het openbaarbeheersrecht.	
Question orale de M. Pierre-Yves Lux	26	Mondelinge vraag van de heer Pierre-Yves Lux	26
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant le budget de la mission 25 et les provisions pour des prêts à la SLRB et au Fonds du logement pour le financement de leurs missions.		betreffende de begroting van opdracht 25 en de provisies voor leningen aan de BGHM en het Woningfonds voor de financiering van hun opdrachten.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	28	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	28
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant la mise en place de la commission paritaire locative.		betreffende de oprichting van de paritaire huurcommissie.	
Question orale jointe de M. Arnaud Verstraete	28	Toegevoegde mondelinge vraag van de heer Arnaud Verstraete	28
concernant la commission paritaire locative.		betreffende de paritaire huurcommissie.	
Question orale de M. Fouad Ahidar	33	Mondelinge vraag van de heer Fouad Ahidar	33

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

et à M. Pascal Smet, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargé de l'Urbanisme et du Patrimoine, des Relations européennes et internationales, du Commerce extérieur et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,

concernant le problème urbanistique dans un immeuble géré par l'ASBL « Les Trois Pommiers ».

Question orale de M. Mathias Vanden Borre

35

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 situations intolérables dans le logement social à Evere.

Question orale de Mme Joëlle Maison

40

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

concernant l'insertion d'une option d'achat pour les logements neufs mis en gestion auprès des AIS.

Question orale de Mme Joëlle Maison

42

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

concernant l'évaluation du processus de fusion des SISF.

Question orale de Mme Joëlle Maison

46

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

en aan de heer Pascal Smet, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende het stedenbouwkundig probleem binnen een gebouw beheerd door de vzw "Les Trois Pommiers".

Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre

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

betreffende de wantoestanden in de sociale huisvesting te Evere.

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison

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

betreffende de opname van een 40 voor de nieuwe woningen die bij SVK's in beheer worden gegeven.

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison

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

betreffende de evaluatie van het proces voor de fusie van de OVM's.

Mondelinge vraag van mevrouw 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'application du plan Optiris dans le domaine du logement.

Question orale de M. Mathias Vanden Borre

50

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 moratoire hivernal sur les expulsions domiciliaires.

Question orale de M. Mathias Vanden Borre

52

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 réduction de la demande de logements sociaux.

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

betreffende de toepassing van het Optiris-plan op het gebied van huisvesting.

Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre 50

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

betreffende het wintermoratorium op uithuiszettingen.

Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre 52

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

betreffende het reduceren van de vraag naar sociale huisvesting.

1103 Présidence : M. Petya Obolensky, président.

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

1105 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

1105 à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,

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

1105 concernant la lutte contre la fraude dans le logement social.

betreffende de aanpak van de fraude in de sociale huisvesting.

1107 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- Plus de 100.000 Bruxellois, soit 51.000 familles, sont sur la liste d'attente pour l'obtention d'un logement social. L'organisation du logement social et la lutte contre la fraude sociale devraient être des priorités pour le gouvernement bruxellois, mais ce n'est malheureusement pas le cas.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Het is niet de eerste keer dat we het hier over de aanpak van de fraude in de sociale huisvesting hebben, maar het lijkt me nuttig om hierop te blijven hameren, want het Vlaamse beleid werpt zijn vruchten af.

In Vlaanderen voert N-VA-minister Diependaele een beleid met extra middelen voor de bouw van sociale woningen, gecombineerd met de aanpak van de sociale fraude, een aspect dat volledig in uw beleid ontbreekt. Het principe is dat de schaarse sociale woningen moeten worden toegewezen aan wie er daadwerkelijk recht op heeft.

En Flandre, en revanche, la politique antifraude porte ses fruits. Contrairement à vous, le ministre flamand Diependaele prévoit des moyens supplémentaires affectés à la construction de logements sociaux mais aussi à la lutte contre la fraude sociale.

Meer dan 100.000 Brusselaars of 51.000 gezinnen staan op de wachtlijst voor een sociale woning. Dat toont aan hoe groot de behoefte aan betaalbare en degelijke woningen is. Een efficiënte organisatie van de sociale huisvesting en de aanpak van sociale fraude zouden prioriteiten moeten zijn, maar zijn in Brussel simpelweg onbestaande.

En outre, le gouvernement flamand vérifie si les locataires sociaux possèdent des biens à l'étranger et procède à cet égard à des contrôles ciblés. Jusqu'à présent, 669 enquêtes ont été menées en Flandre, et 309 fraudeurs ont été démasqués.

Nochtans toont het Vlaamse voorbeeld aan dat een antifraudebeleid loont. Sinds maart 2021 controleert de Vlaamse overheid of sociale huurders eigendommen in het buitenland hebben, want dan komen ze niet in aanmerking voor een sociale woning. Dezelfde regels zijn in principe in Brussel van toepassing, maar er wordt niet gecontroleerd.

Tot nu toe werden in Vlaanderen 669 onderzoeken uitgevoerd, waarbij 309 fraudeurs tegen de lamp liepen. Dat is bijna de helft van de gecontroleerde huurders. Als ik me niet vergis, zijn de cijfers nog gestegen sinds ik mijn vraag indiende.

Het hoge aantal vaststellingen van fraude is te verklaren door de gerichte controles, bijvoorbeeld naar aanleiding van een zeer laag energieverbruik. Het gaat dan bijvoorbeeld over gronden, huizen, appartementen en zelfs appartementsblokken in landen zoals Marokko of Turkije, maar ook in de EU-lidstaat Italië.

1109 *S'il s'avère qu'un locataire est propriétaire, il est tenu de rembourser les abattements sociaux sur le loyer mensuel et doit quitter le logement attribué.*

Als blijkt dat een huurder over een eigendom beschikt, moet hij de sociale kortingen op de maandelijkse huur terugbetalen en tegelijkertijd wordt de sociale woning vrijgemaakt voor iemand die op de wachtlijst staat. Het gaat om aanzienlijke bedragen: de 309 fraudeurs hebben in Antwerpen alleen al bijna 1 miljoen euro aan onterecht toegekende sociale kortingen terugbetaald. Ten slotte hebben sociale huurders ook de mogelijkheid zich spontaan te melden. In dat geval wordt een regeling getroffen

Quelle politique le gouvernement mène-t-il pour lutter contre la fraude dans le logement social ?

En Région bruxelloise également, il est interdit aux locataires sociaux de posséder des biens à l'étranger. Comment vérifiez-vous la déclaration du locataire à ce sujet ?

Combien de baux ont été résiliés ces trois dernières années pour possession de biens immobiliers en Belgique ou à l'étranger ?

Comment se passe la coopération avec les autres États membres européens ?

Les sociétés immobilières demandent-elles davantage de moyens pour contrôler les propriétés à l'étranger ?

met het sociaal verhuurkantoor, waarbij de huurder het pand kan verlaten zonder dat er boetes worden uitgeschreven.

Het voorstel van resolutie van de N-VA-fractie betreffende het mogelijk maken en faciliteren van buitenlands eigendomsonderzoek door de openbare vastgoedmaatschappijen werd in mei 2022 verworpen. Welk beleid voert de regering om fraude in de sociale huisvesting aan te pakken?

Ook in het Brussels Gewest is het verboden om als sociale huurder over eigendommen in het buitenland te beschikken. Op welke manier wordt de verklaring van de huurder daarover geverifieerd? Welke controles zijn er?

Hoeveel huurcontracten werden er de afgelopen drie jaar al opgezegd wegens eigendommen in België of in het buitenland, en door welke openbare vastgoedmaatschappijen gebeurde dat?

Hoe verloopt de samenwerking met de andere Europese lidstaten? In welke mate wordt er samengewerkt met niet-EU-lidstaten?

Zijn de vastgoedmaatschappijen vragende partij voor meer mogelijkheden om buitenlandse eigendommen te controleren? Hebt u al met hen, met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en met de andere huisvestingsmaatschappijen overleg gepleegd?

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Wanneer we het hebben over de aanpak van sociale fraude, moeten we ons genuanceerd uitdrukken. Sociale fraude aanpakken mag zeker geen taboe zijn. Sociale fraude moet onderzocht kunnen worden en als ze vastgesteld wordt, moet ze ook aangepakt worden. De sociale woningen in Brussel zijn schaars, getuige de zeer lange wachtlijsten. Wanneer mensen een sociale woning huren terwijl ze er helemaal niet voor in aanmerking komen omdat ze meer dan voldoende eigen middelen hebben, dan is dat een probleem dat aangepakt moet worden.

Anderzijds mogen we niet veralgemenen. Vlaanderen heeft gekozen voor een nieuwe aanpak, waarbij een beperkt aantal praktijkgevallen onderzocht werd. In de helft van de onderzochte gevallen werd sociale fraude vastgesteld, maar dat betekent niet dat de helft van alle sociale huurders fraudeert.

Dat neemt niet weg dat het nuttig is om de ontwikkelingen in Vlaanderen te volgen. Ik herinner me dat er bij de discussie overeenstemming was over het gegeven dat sociale fraude onaanvaardbaar is. Er werden wel een aantal belangrijke kanttekeningen geplaatst bij de methoden die in Vlaanderen werden voorgesteld, zoals privédetectives inschakelen. Daar mag geen absoluut taboe op rusten, maar zulke praktijken moeten wel nauwkeurig afgebakend worden. Alles moet binnen de regels blijven. Kortom, er moet zeer omzichtig omgesprongen worden met zulke methoden.

Ik ben benieuwd naar het overzicht dat u ons zult geven over wat er al mogelijk is om sociale fraude aan te pakken in het

¹¹¹¹ **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *La lutte contre la fraude sociale ne devrait certainement pas être un sujet tabou, mais il ne faut pas non plus généraliser. En Flandre, une fraude sociale a été constatée dans la moitié des cas examinés, mais cela ne signifie pas que la moitié des locataires sociaux commettent des fraudes.*

Cela dit, il est utile de suivre l'évolution de la situation en Flandre. Même s'il ne peut y avoir de tabou sur la question, ces méthodes doivent être rigoureusement encadrées et utilisées avec la prudence qui s'impose.

J'attends avec impatience votre aperçu des mesures déjà envisagées pour lutter contre la fraude sociale en Région bruxelloise. Dans quelle mesure l'administration peut-elle contrôler les biens immobiliers à l'étranger ?

¹¹¹³ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).** - *Je ne suis pas d'accord avec votre affirmation selon laquelle nous ne luttons pas contre la fraude sociale à Bruxelles. Nous n'avons pas attendu la Flandre pour inclure des dispositions en ce sens dans notre réglementation. Le gouvernement a notamment adopté un arrêté qui régleme la location de logements sociaux et précise le cadre juridique de la lutte contre la fraude sociale. En cas de déclaration erronée, la demande de logement est déclarée nulle et non avenue.*

Concernant votre deuxième question, les sociétés immobilières de service public (SISP) vérifient la véracité de la déclaration du candidat locataire, qui est invité au moment de l'inscription à déclarer sur l'honneur qu'il n'est pas propriétaire. En outre, au moment où le bien est attribué, les sociétés immobilières vérifient à nouveau que le futur locataire n'est pas propriétaire.

Par ailleurs, les SISP peuvent consulter l'outil Real Estate, qui leur permet d'obtenir directement des informations sur les locataires sociaux et leurs éventuelles propriétés.

¹¹¹⁵ *En 2020, quinze baux ont été résiliés pour cause de propriété en Belgique et un autre pour cause de propriété à l'étranger. Pour 2022, le nombre de baux résiliés s'élève à huit.*

L'échange de données sur les biens immobiliers des citoyens vivant dans l'Union européenne s'est amélioré avec de nombreux pays européens, de sorte que davantage d'informations sont disponibles. En dehors de l'Europe, la situation est différente. Le

Brussels Gewest. Ook op dat vlak is nuance geboden. Het is immers nu al verboden om een sociale woning aan te vragen voor wie ander vastgoed bezit en de administratie controleert dat ook daadwerkelijk. In hoeverre kan de administratie echter onroerend bezit in het buitenland controleren?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris. - Ik heb deze vraag al meermaals beantwoord. Ik ben het ook niet eens met uw bewering dat er in Brussel geen beleid ter bestrijding van sociale fraude bestaat. Wij hebben immers niet gewacht op Vlaanderen, dat u als voorbeeld aanhaalt, om bepalingen in die zin in de regelgeving op te nemen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) moet artikel 5bis van het regeringsbesluit van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van sociale woningen, naleven. Daarin wordt het wettelijke kader voor de bestrijding van sociale fraude vermeld: "De kandidaat-huurder of een van de leden van zijn gezin mogen geen onroerend goed bezitten, in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik, dat bestemd is als woning of dat voor beroepsdoeleinden gebruikt wordt. In geval van onjuiste aangifte wordt de woningaanvraag nietig verklaard en indien een woning reeds toegewezen werd, zal middels een opzeg van zes maanden een einde aan de huurovereenkomst gesteld worden." Standaardhuurovereenkomsten bevatten een clausule in die zin.

Voor uw tweede vraag, over de waarachtigheid van de verklaring daarover door de huurder, herhaal ik een deel van mijn antwoord op uw mondelinge vraag over hetzelfde onderwerp in de commissie voor de Huisvesting van 12 maart 2020.

De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) controleren dat op twee manieren. Aan kandidaat-huurders wordt bij hun inschrijving gevraagd een verklaring op eer af te leggen dat zij geen eigenaar zijn van een woning. Bij de toewijzing van het goed controleren de maatschappijen opnieuw of de toekomstige huurder geen eigenaar is. Die controle beperkt zich tot de controle van het aanslagbiljet. Het aanslagbiljet bevat alleen informatie over het kadastraal inkomen wanneer dat fiscale gevolgen heeft. Dankzij de ontwikkelingen op het gebied van elektronische gegevensuitwisseling, via het Fidusplatform, met de Kruispuntbank beschikken de openbare vastgoedmaatschappijen echter over gegevens uit de tool Real Estate, waarmee ze de kadastrale gegevensbank van de FOD Financiën kunnen raadplegen. De OVM's hebben daar toegang toe via hun huurbeheerapplicatie. Daardoor kunnen ze rechtstreeks informatie verkrijgen over de sociale huurders en hun eventuele eigendommen.

Bij de vernieuwing van de dossiers op de wachtlijst heeft de toegang tot die gegevens ertoe geleid dat vijfhonderd kandidaat-huurders uitgesloten werden, omdat zij eigenaar zijn.

Een gedetailleerde tabel van het aantal huurovereenkomsten dat werd opgezegd omdat sociale huurders een eigendom bezitten, heb ik doorgestuurd naar het secretariaat van de commissie. Ik kan u alvast melden dat er in 2020 vijftien

gouvernement fédéral doit conclure des accords de coopération avec les autres pays et définir les dispositions qui permettront l'échange de données dans tous les secteurs.

En outre, depuis l'exercice d'imposition 2022, il est obligatoire d'inclure le revenu cadastral de la propriété à l'étranger dans la déclaration d'impôts. Ainsi, le revenu cadastral pour l'exercice d'imposition 2022 figurera dans les avertissements-extraits de rôle que peuvent consulter les sociétés immobilières de service public, chargées des contrôles prévus par la réglementation.

huurovereenkomsten zijn opgezegd wegens eigendom in België. Er is ook één huurovereenkomst opgezegd wegens eigendom in het buitenland. In 2021 zijn er twaalf huurovereenkomsten opgezegd wegens eigendom in België en in 2022 zes huurovereenkomsten om dezelfde reden. In 2022 zijn ook twee huurovereenkomsten opgezegd wegens eigendom in het buitenland.

Wat de samenwerking met andere EU-lidstaten op dat vlak betreft, kom ik nogmaals terug op wat ik in mijn antwoord van maart 2020 zei, namelijk dat dankzij vele Europese landen ook de uitwisseling van gegevens over onroerende goederen van burgers die in de Europese Unie wonen, verbeterd is. Daardoor is er meer informatie beschikbaar. Buiten Europa is de situatie anders. Sommige landen zijn bereid tot samenwerking. Bij andere landen is dat nog niet aan de orde.

De federale regering moet de samenwerkingsovereenkomsten met andere landen regelen. Zij moet de bepalingen vastleggen waardoor de uitwisseling van gegevens in alle sectoren mogelijk wordt op basis van een breder kader van samenwerkingsovereenkomsten tussen landen.

Bovendien is het verplicht om onroerende goederen in het buitenland aan te geven. Vanaf het aanslagjaar 2022 (inkomsten 2021) is het verplicht de kadastrale inkomsten van het goed in het buitenland op te nemen in de belastingaangifte. Dat betekent dat de kadastrale inkomsten voor het aanslagjaar 2022 zullen worden vermeld in de aanslagbiljetten die de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) in papieren versie kunnen raadplegen.

De OVM's voeren de controles uit die in de regelgeving zijn bepaald. Zoals ik al zei, legt de federale belastingadministratie de contacten met niet-EU-landen. Zodra de OVM's die gegevens via fidus.brussels kunnen raadplegen, zullen ze op de hoogte zijn van frauduleuze situaties.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Dank u voor de cijfers, maar we blijven in hetzelfde stramien zitten. We weten waar de schoen knelt: er wordt te weinig gecontroleerd. U zegt zelf dat het bijzonder moeilijk is om gegevens te verkrijgen van buiten de EU, omdat er geen samenwerkingsovereenkomsten zijn. Daardoor moeten we het doen met verklaringen op eer.

Helaas is dat nu net de essentie van sociale fraude. Er worden valse verklaringen afgelegd, het systeem wordt misbruikt. Ik ben ervan overtuigd dat de overgrote meerderheid van de sociale huurders te goeder trouw handelt. Het is niet de bedoeling om een heksenjacht te organiseren en iedereen te controleren, maar om fraudegevallen aan het licht te brengen. Zo iets versterkt het vertrouwen in het systeem, dat zo aantoonbaar dat wie in een sociale woning woont, daar ook recht op heeft.

In Brussel blijft alles bij het oude: de regels zijn er, maar er is onvoldoende handhaving. Vlaanderen toont hoe het anders kan. Het doorstaat de wettelijke toets en boekt resultaten. Ik wil

¹¹¹⁷ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Je déplore le manque de contrôles. Vous dites vous-même qu'il est extrêmement difficile d'obtenir des données en dehors de l'UE, car il n'existe pas d'accords de coopération.*

Malheureusement, c'est précisément l'essence de la fraude sociale. Le but n'est pas d'organiser une chasse aux sorcières et de contrôler tout le monde, mais de mettre en lumière les cas de fraude.

À Bruxelles, rien ne change : les règles existent mais leur application fait défaut. Je vous suggère de prendre exemple sur la Flandre à cet égard.

1119 **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (*en néerlandais*).- *Il ressort clairement de vos chiffres que des cas de fraude sont constatés et que la législation est appliquée. Reste à savoir si elle est suffisamment contraignante.*

Le délai de préavis de six mois lorsqu'une détention de propriété est constatée me semble long. Comment justifiez-vous ce délai ?

- L'incident est clos.

1123 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME JOËLLE MAISON**

1123 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1123 **concernant le ralentissement de la croissance du parc locatif des AIS.**

1125 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- *Vingt-cinq ans après leur reconnaissance officielle par la Région bruxelloise, les agences immobilières sociales (AIS) peuvent incontestablement se prévaloir d'un bilan très positif, dans la mesure où elles sont parvenues à socialiser un nombre considérable de logements sur le marché locatif privé.*

Alors que les AIS géraient moins de 500 habitations en 1998, elles ont vu leur portefeuille s'élargir rapidement : 1.000 logements en 2005, 2.000 en 2009, 3.000 en 2013, 4.000 en 2015, 5.000 en 2018, 6.000 en 2019 et 7.000 en 2020. L'expansion du parc locatif des AIS s'est considérablement accélérée entre septembre 2017 et septembre 2020 – soit une augmentation nette d'environ 750 unités par an – grâce à l'introduction de deux incitants fiscaux au profit des bailleurs confiant des biens en gestion à une AIS : l'exonération du précompte immobilier, d'une part, et la réduction du taux de TVA à 12 % pour la construction de logements neufs, d'autre part.

À la fin de 2020, vous aviez même dû envisager d'instaurer un plafonnement de la croissance du nombre d'habitations gérées par les AIS afin de pouvoir limiter l'augmentation du budget consacré à ce dispositif, estimé par vos soins comme trop élevé. Vous avez finalement renoncé à mettre en place un encadrement contraignant de la croissance du parc locatif des AIS, mais celle-

u suggereren om de controles met uw Vlaamse ambtgenoot te bespreken.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- *Uit de cijfers die u gaf, blijkt duidelijk dat er gevallen van fraude zijn vastgesteld. De huurovereenkomsten van de betrokken personen zijn stopgezet. Er is dus wel degelijk sprake van handhaving. De vraag is echter of ze sluitend is.*

Voor het gebied buiten de Europese Unie blijft die vraag onbeantwoord, omdat het daar moeilijker is om afspraken te maken met overheden. Binnen België en Europa boeken we echter vooruitgang.

U vermeldde dat er een opzeggingsperiode van zes maanden geldt als er wordt vastgesteld dat iemand een eigendom bezit. Dat lijkt mij lang. Hebt u daar een verklaring voor?

Uw antwoord stelde mij gerust, maar we moeten alert blijven.

- Het incident is gesloten.

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de vertraging van de groei van het huurwoningpark van de SVK's.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (*in het Frans*).- *Vijfentwintig jaar na hun officiële erkenning zijn de sociale verhuurkantoren (SVK's) erin geslaagd om een aanzienlijk aantal private huurwoningen een sociale invulling te geven.*

Het aantal woningen in het SVK-bestand groeide van 500 in 1998 naar 7.000 in 2020. Tussen september 2017 en september 2020 was er een groeiversnelling dankzij de introductie van de vrijstelling van onroerende voorheffing en het verminderde btw-tarief van 12% op de bouw van nieuwe woningen.

Eind 2020 overwoog u zelfs om een rem te zetten op het aantal woningen dat de SVK's in beheer nemen, omdat het budget dreigde te ontsporen. Uiteindelijk hebt u dat niet gedaan, maar de voorbije jaren heeft zich toch een ernstige vertraging voorgedaan. Van september 2020 tot september 2022 kwamen er immers maar 762 woningen bij.

De vertraging valt te verklaren door een lichte daling van het aantal inbeheernames en door een aanzienlijke stijging van het aantal woningen die na afloop van het contract uit het SVK-bestand verdwijnen. Van 30 september 2020 tot 30 september 2022 ging het om 557 woningen.

ci n'en a pas moins connu un sérieux ralentissement au cours des dernières années. Le nombre de logements mis en location par l'intermédiaire des 24 AIS bruxelloises n'a progressé que de 762 unités en deux ans, passant de 6.987 en septembre 2020 à 7.749 en septembre 2022.

Le tassement de la croissance s'explique à la fois par une légère diminution du nombre de nouvelles prises en gestion et par une hausse sensible du nombre de biens sortant du circuit des AIS au terme de la période de mise en gestion fixée dans le contrat. Entre le 30 septembre 2020 et le 30 septembre 2022, 557 habitations ont quitté le portefeuille des AIS.

¹¹²⁷ À l'occasion des discussions budgétaires qui se sont tenues en novembre 2022, vous avez affirmé qu'il n'y avait pas lieu de s'inquiéter du ralentissement de l'augmentation du nombre de biens confiés en gestion aux AIS et qu'il fallait, du reste, saluer la prudence et le sens des responsabilités dont faisait preuve ce secteur.

Pour notre part, en tant que mandataires DéFI, nous ne partageons pas cet avis optimiste. Dès lors que les AIS permettent de socialiser une partie du marché locatif privé au bénéfice de ménages à revenus modestes, il nous apparaît indispensable de tout mettre en œuvre pour accélérer à nouveau l'extension de leur parc de logements plutôt que de se satisfaire de la croissance actuelle, qui est un peu molle.

La Fédération des agences immobilières sociales et votre administration ont-elles pu déterminer les facteurs susceptibles d'expliquer le ralentissement de la croissance du parc locatif des AIS, observé au cours des deux dernières années ?

Sur la base des résultats du dernier suivi de la croissance, pourriez-vous nous décrire les perspectives de croissance des AIS à court et moyen termes ? Le consultant IMPACT Public Sector Advisors, qui a récemment réalisé l'audit de performance des AIS, a-t-il mis en évidence certains obstacles entravant le développement de l'offre de logements des AIS ? Quelles mesures ont été recommandées par ce consultant pour aider le secteur des AIS à capter davantage de logements ?

Vous avez dernièrement annoncé vouloir procéder à une révision de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales. Quelles dispositions réglementaires avez-vous décidé d'adapter afin d'accélérer l'expansion du parc locatif des AIS ? Travaillez-vous actuellement à une révision de la grille des loyers appliquée dans le secteur des AIS ou à l'éventuelle introduction de nouveaux incitants financiers en faveur des bailleurs qui confient leurs biens en gestion à une AIS ? Quelles mesures spécifiques avez-vous prises, ou prévu de prendre, afin d'allonger la durée moyenne de mise en gestion des logements auprès des AIS pour éviter que ces biens ne sortent trop rapidement du parc locatif à finalité sociale ?

Enfin, le gouvernement bruxellois a-t-il décidé de lancer une nouvelle campagne de communication visant à promouvoir le

Tijdens de begrotingsbesprekingen in november 2022 zei u dat de vertraging geen reden tot ongerustheid was en dat we blij mogen zijn met de verantwoordelijkheidszin van de sector.

De parlementsleden van DéFI delen uw optimisme niet. Het lijkt ons absoluut aangewezen om de groei van het woningenbestand opnieuw te stimuleren.

Kennen de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest en uw administratie de oorzaken van de vertraging van de groei van de voorbije twee jaar?

Wat zijn de groeiperspectieven op korte en middellange termijn? Heeft IMPACT Public Sector Advisors in zijn recente prestatieaudit van de SVK's op bepaalde hinderpalen gewezen? Welke maatregelen beveelt het consultancybedrijf aan om het SVK-bestand uit te breiden?

U zei onlangs dat u het besluit van 17 december 2015 houdende organisatie van de SVK's wilt herzien. Welke regels moeten de uitbreiding van de SVK-huurwoningenbestand versnellen? Komt er ook een herziening van de huurprijzen bij de SVK's of nieuwe financiële stimuli voor verhuurders die hun goed in beheer geven? Hoe verlengt u de gemiddelde inbeheername van een goed?

Komt er een informatiecampagne die zich richt tot eigenaars? Welk budget is daarvoor beschikbaar?

dispositif des AIS ? Dans l'affirmative, un budget a-t-il été prévu à cet effet ?

¹¹²⁹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Il n'est pas évident de répondre à la question du ralentissement de la croissance du parc locatif des AIS. En effet, celle-ci dépend inévitablement de l'intérêt des bailleurs à se tourner vers ces agences, lequel peut être influencé par de nombreux facteurs.

Comme je l'ai mentionné lors de la discussion budgétaire en commission, si la croissance se stabilise, il faut analyser ce constat avec nuance. En effet, il y a lieu de distinguer la croissance nette du parc des AIS, d'une part, et le nombre de nouveaux logements, d'autre part. Cette nuance est importante, car nous avons constaté que certaines AIS avaient profité de la forte croissance des années écoulées pour sortir de leur parc un nombre élevé de logements en raison de leur qualité moindre, de leur emplacement ou d'un litige.

Néanmoins, le ralentissement de la croissance est un fait avéré et, au vu du contexte actuel, il est relativement logique.

D'abord, les AIS ont dû absorber l'arrivée massive de logements alors même que des projets de grande ampleur doivent encore être livrés. Dans ce contexte, un ralentissement de la croissance est assez naturel.

Ensuite, cette croissance doit être mesurée au regard, d'une part, des crises successives que nous connaissons depuis deux ans et qui ont affecté les capacités d'investissement de nombreux ménages et, d'autre part, de la remontée des taux d'intérêt, qui rend l'accès au crédit plus difficile et les placements immobiliers, dès lors, moins attractifs.

S'agissant du suivi de la croissance, le dernier relevé a été réalisé en avril et mai 2022. À l'époque, il avait été estimé qu'il y aurait 7.668 logements subsidiés en 2023, alors qu'en réalité, 7.749 logements subsidiés ont été recensés lors de ce relevé. La croissance réelle a donc été plus importante qu'attendu. Un relevé sera prochainement réalisé par l'administration en vue de planifier l'année 2023.

¹¹³¹ Concernant les obstacles à la croissance, le consultant a mis en avant plusieurs éléments :

- une absence de démarches prospectives fortes. La recherche de nouveaux biens par les AIS est le plus souvent passive ;
- une notoriété des AIS auprès des bailleurs jugée moyenne ;
- une difficulté à souscrire des contrats pour les logements de trois chambres et plus, en raison notamment de leur rareté et de leur niveau de loyer sur le marché privé ;
- une volonté de croissance modérée de la part des AIS, qui visent une croissance maîtrisée et gérable par rapport à leurs moyens internes.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De groei van het SVK-bestand hangt natuurlijk af van de bereidheid van eigenaars om hun goed in beheer te geven.*

Een belangrijke nuance is het onderscheid tussen de nettogroei van het SVK-bestand en het aantal nieuwe woningen, want de voorbije jaren hebben een aantal SVK's de sterke groei aangegrepen om huizen van mindere kwaliteit, slecht gelegen huizen of huizen waarover een geschil bestond, af te stoten. Dat neemt niet weg dat de groei vertraagt, maar onlogisch is dat niet. De SVK's hebben immers enorm veel woningen in beheer genomen en er moeten nog grote projecten worden opgeleverd.

De opeenvolgende crisissen van de afgelopen twee jaar hebben de investeringscapaciteit van heel wat gezinnen aangetast en de stijgende rentevoeten hebben investeringen in vastgoed minder aantrekkelijk gemaakt.

De laatste groeiemeting vond in april en mei 2022 plaats. Volgens de schatting zouden er 7.668 gesubsidieerde woningen zijn, maar uit de meting bleek dat het er 7.749 waren. De reële groei was dus groter dan verwacht.

Volgens het consultancybedrijf zijn er meerdere redenen voor de vertraagde groei:

- *het niet uitvoeren van prospectie door de SVK's;*
- *de gemiddelde bekendheid van SVK's bij verhuurders;*
- *de moeilijkheid om contracten af te sluiten voor drieslaapkamerwoningen;*
- *het gematigde streven naar groei door SVK's.*

Die observaties leverden de volgende aanbevelingen op:

Le consultant a formulé plusieurs recommandations sur la base de ces constats, notamment :

- revoir en profondeur le mécanisme de financement pour limiter la pénalisation de la non-croissance, dans la mesure où celle-ci se justifierait par l'assainissement des biens et une orientation de meilleure qualité ;

- la répartition sur plusieurs années du financement de la croissance, pour que celle-ci s'inscrive dans une réalité économique à plus long terme des AIS ;

- la hausse des loyers versés aux bailleurs pour certains segments du marché ;

- l'harmonisation des pratiques de prise en gestion et de fixation des contrats, notamment à l'aide de critères minimaux de prise en charge et de qualité.

La révision de l'arrêté de 2015 organisant les AIS est effectivement en cours, avec pour objectif une entrée en vigueur durant l'été 2023. Cela permettra d'appliquer les modifications pour le calcul des subsides de 2024. Cependant, les futures modifications ne sont pas encore toutes arrêtées à l'heure actuelle.

Concernant la durée de mise en gestion, je n'exclus pas leur révision à la hausse pour les logements issus des projets neufs des promoteurs. Pour les logements classiques, les retours des AIS semblent exprimer une satisfaction sur le cadre actuel, ainsi qu'une réelle capacité des AIS à fidéliser leurs bailleurs.

Une éventuelle campagne n'est pas à l'ordre du jour, car tous les indicateurs démontrent que l'objectif des 2.500 nouveaux logements en AIS fixé par le gouvernement sous cette législature sera bien atteint.

¹¹³³ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Tout comme vous et les gestionnaires d'agences immobilières sociales (AIS), je trouve assez logique que les AIS qui ne seraient pas encore assez développées ne prennent pas trop de biens en gestion.

J'ai toutefois l'impression que ce plafonnement n'est pas inéluctable, en tout cas pas souhaitable. Vous avez cité quelques exemples de raisons pour lesquelles les AIS souffrent d'un tassement de la croissance. La notoriété, notamment, est effectivement importante, les AIS étant un outil qui permet d'élargir l'offre de logements abordables et accessibles en Région bruxelloise. Nous en avons vraiment besoin. Je trouverais tout de même intéressant que la majorité des Bruxellois puissent avoir accès à la connaissance de cet outil, qu'il s'agisse des candidats bailleurs ou locataires.

Une autre explication que vous n'avez pas directement donnée concerne la différence entre le loyer que l'on peut percevoir sur le marché locatif privé classique et le loyer que l'on perçoit en tant que bailleur AIS. L'Observatoire des loyers avait estimé ce différentiel comme étant de 35 %. Il est peut-être plus important

- *de grondige herziening van het financieringsmechanisme;*

- *de spreiding van de financiering van de groei over meerdere jaren;*

- *de verhoging van de huurbedragen voor verhuurders voor bepaalde marktsegmenten;*

- *de harmonisering van de contracten.*

De herziening van het besluit houdende organisatie van de SVK's zou in de zomer van 2023 van kracht moeten worden, maar het is nog te vroeg om het over de precieze inhoud van de wijziging te hebben.

Ik sluit niet uit dat we de contracttermijn voor woningen in nieuwbouwprojecten van vastgoedontwikkelaars verlengen. Voor klassieke woningen blijken de SVK's tevreden met de regeling.

Een informatiecampagne is niet gepland, want het ziet er naar uit dat de doelstelling van 2.500 nieuwe woningen deze regeerperiode binnen bereik ligt.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Ik vind het logisch dat SVK's van bescheiden omvang niet te veel woningen in beheer nemen. Maar volgens mij is plafonnering niet wenselijk.*

U gaf een aantal redenen voor de groeivertraging, waaronder het gebrek aan bekendheid van de SVK's. Het zou interessant zijn mochten meer verhuurders en huurders over hun bestaan op de hoogte zijn.

Een andere verklaring die u niet echt hebt aangehaald, is het verschil van 35% tussen de huur die een verhuurder op de privémarkt kan krijgen en de huur die een SVK-verhuurder krijgt. In bepaalde buurten zou een hogere huurprijs voor verhuurders misschien helpen.

Ik blijf het herhalen: hoewel de SVK's een belangrijke schakel zijn, zullen we het tekort aan betaalbare woningen niet alleen met sociale woningen kunnen opvangen.

encore. Il pourrait donc être intéressant, dans certaines zones, de proposer un différentiel moins important, c'est-à-dire un loyer AIS plus élevé pour certains bailleurs.

En tout état de cause, je vous remercie de vous attacher à l'amélioration du système et des outils qui le permettront. Je le répète encore une fois : l'offre de logements abordables et accessibles ne peut pas passer uniquement par le logement social. C'est un fait avéré aujourd'hui, à la suite des conclusions de l'examen des dépenses. Une offre de logements abordables doit être déployée par d'autres moyens et les AIS constituent un outil très efficace à cet égard.

- *L'incident est clos.*

1137 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. ARNAUD VERSTRAETE**

1137 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1137 **concernant la lutte contre les marchands de sommeil et les logements insalubres.**

1139 **M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).** - *Garantir suffisamment de logements abordables et salubres reste un défi majeur.*

La Région bruxelloise compte encore beaucoup trop de logements insalubres et elle pâtit des pratiques des marchands de sommeil. Ils subdivisent des logements qui ne s'y prêtent pas, ne les entretiennent pas et les louent à des prix exorbitants.

À titre d'exemple, à Anderlecht, sur 238 logements contrôlés par la commune depuis 2021, 176 n'étaient pas en ordre ; neuf d'entre eux ont été déclarés inhabitables et trois fermés. Cela démontre la nécessité des contrôles. Est-il possible d'en réaliser dans toute la Région ?

Par ailleurs, il n'est pas aisé de porter plainte lorsqu'un logement n'est pas conforme : il faut encore l'habiter, mais accepter de courir le risque de le perdre. Cela décourage de nombreux locataires et laisse les problèmes ignorés. Que faites-vous pour lever les freins au dépôt de plaintes ?

- *Het incident is gesloten.*

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE

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

betreffende de strijd tegen huisjesmelkerij en ongezonde woningen.

De heer Arnaud Verstraete (Groen). - Het blijft een grote uitdaging om te zorgen voor voldoende betaalbare en gezonde woningen. Huisjesmelkers maken helaas nog al te vaak misbruik van een kwetsbaar publiek. Woningen die daar niet geschikt voor zijn, worden onderverdeeld in slecht of niet onderhouden kleine appartementen of studio's, en aan woekerprijzen verhuurd.

Die toestand is natuurlijk funest voor de woonkwaliteit. Het Brussels Gewest telt helaas nog veel te veel ongezonde woningen. De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI), die instaat voor de controle van dergelijke woningen, heeft de handen meer dan vol.

In Anderlecht controleert de gemeente sinds 2021 de woningkwaliteit. Van de 238 gecontroleerde woningen bleken er 176 woningen niet in orde: negen woningen werden onbewoonbaar verklaard en drie panden moesten sluiten. Uit dat krachtdadige initiatief van de gemeente Anderlecht blijkt dat controles nodig zijn. Is het mogelijk om die in het hele gewest uit te voeren?

Huurders van woningen die onbewoonbaar worden verklaard of waarvoor een sluitingsbevel wordt gegeven, moeten noodgedwongen vertrekken uit hun woning. Om die gezinnen tijdelijk op te vangen, beschikt de DGHI over transitwoningen in Brussel-Stad en Anderlecht. Het is echter een probleem dat er niet altijd een betere woning beschikbaar is voor mensen die een onbewoonbaar pand moeten verlaten.

Het is tevens opvallend dat er een hoge drempel wordt opgeworpen om een klacht in te dienen over een woning die niet aan de normen voldoet. Wie via de website van Brussel Huisvesting een klacht wil indienen, wordt nadrukkelijk

¹¹⁴¹ *La direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) dispose-t-elle de suffisamment de logements de transit ?*

Le plan d'urgence logement prévoit l'engagement de quatorze équivalents temps plein à la DIRL. Sont-ils en fonction ?

Comment se passe la coopération entre la DIRL et les communes dans leur lutte contre l'insalubrité et les marchands de sommeil ?

La DIRL a-t-elle eu des contacts avec toutes les communes ? Y a-t-il des projets de coopération similaires à celui d'Anderlecht ?

Combien de ménages ont-ils déjà bénéficié d'un logement de transit ? Quel accompagnement et quelles solutions de relogement sont-elles envisagées pour les personnes qui doivent quitter leur logement ?

Combien de plaintes ont-elles été déposées au cours des deux dernières années ? Comment ce chiffre évolue-t-il ?

¹¹⁴³ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Il est positif que nous opposions unanimement aux marchands de sommeil.*

De nombreux logements du croissant pauvre sont en très mauvais état, voire insalubres, mais il est difficile d'objectiver cette situation.

Les communes ne devraient-elles dès lors pas réaliser des contrôles, à l'instar d'Anderlecht ? D'autres communes ont-elles un système similaire ? Avec quels résultats ? Vise-t-on une approche uniforme pour l'ensemble de la Région ?

gewaarschuwd voor de risico's: de klager kan zijn woning verliezen en de klacht is onherroepelijk zodra ze is ingediend. Wie zelf besliste om te verhuizen uit een niet-conforme woning, kan geen klacht meer indienen. Je moet met andere woorden in de woning blijven wonen om een klacht te kunnen indienen.

In die omstandigheden blijft een groot deel van de problemen onder de radar. Veel bewoners beseffen dat hun woning niet conform is, maar durven niets te ondernemen omdat ze riskeren nog slechter te eindigen, in het allerergste geval zonder woning. Het lijkt aangewezen om de drempel te verlagen, zodat mensen gemakkelijker een probleem kunnen signaleren.

De grootste uitdaging is wellicht om een verlies van de woning zonder alternatief te vermijden. De vraag is of er voldoende transitwoningen zijn om dat probleem op te lossen. In het Noodplan voor huisvesting werden veertien bijkomende voltijdsequivalenten ter beschikking gesteld van de DGHI. Hoeveel van die posten zijn intussen ingevuld?

Hoe verloopt de samenwerking tussen de DGHI en de gemeenten in hun strijd tegen huisjesmelkerij en ongezonde woningen? Hoort de aanpak van Anderlecht daarin thuis en zal die worden veralgemeend?

Heeft de DGHI ondertussen al contact gehad met elke gemeente? Staan er nog andere samenwerkingsprojecten, vergelijkbaar met dat in Anderlecht, op de agenda?

Hoeveel gezinnen hebben al gebruikgemaakt van de transitwoningen? Welke begeleiding en herhuisvestingsoplossingen worden er nog ontwikkeld voor mensen die uit hun woning moeten vertrekken?

Hoeveel klachten werden er de afgelopen twee jaar ingediend? Hoe evolueert dat aantal?

Welke maatregelen bereidt u voor om de drempel te verlagen om een klacht in te dienen? Kan bijvoorbeeld de periode om een klacht over een woning in te dienen, aangepast worden, zodat mensen die net een woning verlaten hebben, alsnog een probleem kunnen signaleren?

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik ben blij dat de heer Verstraete verwijst naar cijfers over huisjesmelkerij in Anderlecht, die werden opgevraagd door gemeenteraadslid en Brussels parlements lid voor de N-VA Gilles Verstraeten. Het is goed dat we een eensgezind signaal uitsturen dat huisjesmelkerij niet kan en dat we meer moeten doen om het fenomeen te bestrijden. Het neemt immers enorme proporties aan, en niet alleen in Anderlecht.

Heel wat woningen in de zogenaamde arme sikkels verkeren in heel slechte staat, waardoor ook heel wat huurders wellicht in een structureel ongezonde situatie leven. Huisjesmelkerij kan je alleen maar vermoeden aan de hand van het aantal deurbellen of brievenbussen, of de algemene staat van de woning.

¹¹⁴⁵ *Les freins au dépôt d'une plainte sont un autre point problématique. Parmi les occupants des logements inhabitables, beaucoup de personnes sont sans permis de séjour. L'absence de politique à leur égard encourage les abus. En avez-vous discuté avec le gouvernement fédéral ? Quelles mesures prenez-vous pour supprimer ces freins ?*

Considérez-vous que les sanctions à l'encontre des propriétaires sont suffisantes ? Pour veiller au bon état des logements, ne faudrait-il pas introduire des permis de location, comme dans la plupart des communes de Flandre ?

¹¹⁴⁷ **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *Face au nombre exagéré de logements insalubres en Région bruxelloise, il pourrait être intéressant d'étendre l'approche de la commune d'Anderlecht. La Région l'envisage elle ? Y aura-t-il des logements de transit supplémentaires ?*

Sans suivi suffisant, des logements déclarés inhabitables sont souvent remis en location. En quoi consiste le suivi ? Disposez-vous de chiffres à cet égard ?

Par ailleurs, l'assemblée citoyenne bruxelloise est favorable à la mise en place d'un permis de location, pour s'assurer en amont de la qualité d'un logement. Le gouvernement l'envisage-t-il ?

In Anderlecht voldeed maar liefst driekwart van de 240 gecontroleerde woningen niet aan de normen. Negen huizen werden onmiddellijk onbewoonbaar verklaard. Ik vind het dan ook een terechte vraag of het initiatief van de gemeente Anderlecht niet gevolgd moet worden in andere gemeenten.

Bestaat een vergelijkbaar systeem in andere gemeenten? Welke resultaten levert dat op? Wordt een zekere uniformiteit in heel het gewest nagestreefd of blijft het beleid vooral gemeentelijk?

Een ander aspect is de drempel om een klacht in te dienen. De heer Verstraete haalt dat pijnpunt terecht aan. De slachtoffers zijn vaak personen in een zeer kwetsbare situatie of zonder geldige verblijfsvergunning. Zij zijn naar schatting met honderdduizend in Brussel en daar wordt zo goed als geen beleid rond gevoerd, wat misbruik in de hand werkt.

Overlegde u daarover met de federale regering?

Welke maatregelen neemt u om die drempel, die heel vaak een rol speelt in dergelijke dossiers, weg te werken?

Ten slotte zijn er de sancties voor verhuurders. Volstaan die volgens u? Is er een nieuwe stap in het beleid nodig? In Vlaanderen werken de meeste gemeenten bijvoorbeeld met een verhuurvergunning. Dat is een instrument dat het gemakkelijker maakt om te controleren of een woning in goede staat is. Een verhuurvergunning zou ook in het Brussels Gewest een gedeeltelijke oplossing kunnen bieden voor het probleem van de huisjesmelkerij.

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Ook de Brusselse Burgerassemblee heeft vastgesteld dat er veel te veel ongezonde woningen zijn in het Brussels Gewest. Daarom lijkt het interessant om de aanpak van de gemeente Anderlecht op te schalen. Maakt het gewest daar werk van? Komen er transitwoningen bij?

Woningen die onbewoonbaar worden verklaard, komen vaak gewoon weer op de huurmarkt. Dat wordt niet voldoende opgevolgd. Kunt u de opvolging voor deze casus toelichten met cijfers en meer informatie? Worden de onbewoonbaar verklaarde woningen niet gewoon opnieuw verhuurd aan een andere kandidaat die maar moeilijk een huurwoning vindt?

Ten slotte pleit ook de Brusselse Burgerassemblee voor een verhuurvergunning. Het is een interessant instrument waarmee de overheid niet afwacht tot mensen klagen, want die durven dat vaak niet. Met dit instrument kan ze op voorhand nagaan of de woning voldoet, net zoals je bij een auto ook niet wacht tot je een aanrijding hebt om naar de technische controle te gaan. De overheid gaat vooraf na of wagens aan de normen voldoen en ze zou hetzelfde kunnen doen met woningen. Overweegt de regering om een algemene verhuurvergunning in te voeren?

1149 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - D'emblée, je vous prie de m'excuser, car je donnerai une partie de mes réponses en néerlandais et une autre en français.

1151 *(poursuivant en néerlandais)*

Dix personnes ont été engagées à la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) sur les quatorze prévues par le plan d'urgence logement. La sélection des autres doit commencer.

Globalement, la collaboration entre la DIRL et toutes les communes est très bonne et leurs échanges s'intensifient. Certes, les modalités et le rythme de ces contacts varient selon les communes, mais il est garanti que toutes rencontrent la DIRL au moins une fois tous les deux ans.

1153 *(poursuivant en français)*

En vue de mettre en œuvre l'outil informatique d'alerte pour les logements insalubres, la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) a rencontré le Centre d'informatique pour la Région bruxelloise et la commune de Schaerbeek, en 2021, afin de lancer ce projet. Il était en effet intéressant de consulter la commune de Schaerbeek pour examiner la manière dont ses fonctionnaires utilisaient l'application Saphir pour repérer et signaler la remise en location de logements interdits à la location.

En effet, compte tenu des difficultés inhérentes au développement de programmes informatiques, il est apparu que l'énergie et les moyens dépensés à la création d'un nouvel outil informatique seraient considérables et que la solution la plus efficace serait de favoriser la mise en œuvre d'une procédure similaire à celle de Schaerbeek. Cet outil consiste à signaler par une remarque l'existence d'une interdiction à la location, dans le fichier du registre de la population. Ainsi, lors de l'inscription d'un nouveau locataire, l'agent communal du service population peut faire le lien avec la situation du logement et avertir le service communal chargé du suivi des décisions de la DIRL.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).* - *Ik zal een deel van mijn antwoord in het Nederlands en een deel in het Frans geven.*

(verder in het Nederlands)

Ik had immers een antwoord voorbereid op een vraag van de heer Mampaka, die vandaag afwezig is, en ik vind het belangrijk om u die informatie te bezorgen. Het gaat over het informatiseren van een alarmprocedure in bepaalde gemeenten.

Het Noodplan voor huisvesting voorziet inderdaad in de indienstneming van veertien bijkomende personeelsleden bij de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI). Tien van die veertien betrekkingen zijn ingevuld, voor de andere moet de selectieprocedure nog beginnen.

De samenwerking tussen de DGHI en de gemeenten verloopt over het algemeen zeer goed en wordt steeds beter. Zo is de DGHI de voorbije jaren meer proactieve acties gaan ondernemen, zoals het openen van dossiers op eigen initiatief en het toezicht op huurverboden. Dat heeft als gevolg dat de DGHI uiteraard vaker contact heeft met de lokale besturen. Er wordt ook een onderzoeksceel opgericht binnen de DGHI om die activiteiten en contacten te centraliseren.

De DGHI onderhoudt contacten met alle negentien gemeenten. Het tempo, de modaliteiten en de intensiteit van de samenwerking verschillen van gemeente tot gemeente, maar structureel vergadert de DGHI met ten minste tien gemeenten per jaar om van gedachten te wisselen met de contactpersonen binnen de verschillende gemeentelijke diensten. Op die manier is er ten minste om de twee jaar een contact.

(verder in het Frans)

Met het oog op het ontwerp van een tool heeft de DGHI in 2021 gesprekken gevoerd met het Centrum voor Informatica voor het Brussels Gewest en de gemeente Schaerbeek, waarvan de ambtenaren Saphir gebruiken om zich ervan op de hoogte te houden als onbewoonbare verklaarde woningen opnieuw op de markt worden gebracht.

Uit die gesprekken is gebleken dat het gebruik van Saphir veel goedkoper zou uitvallen dan de ontwikkeling van een nieuwe tool. Met Saphir worden panden waarvoor een verhuurverbod geldt, vermeld in het bevolkingsregister, waardoor de gemeentebeampte de dienst kan informeren die toezicht houdt op de beslissingen van de DGHI.

Het coördinatieteam van het Noodplan voor huisvesting heeft in 2022 en ook dit jaar al vergaderingen belegd met de gemeenten, Brussel Huisvesting en Civadis om de toekomstige werking van het alarm en de mogelijkheden in elke gemeente uit de doeken te doen.

Tot nu toe zijn Anderlecht, Oudergem, Etterbeek, Vorst, Ganshoren, Elsene, Jette, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis,

En 2022 et déjà en 2023, des réunions ont été organisées à l'initiative de la cellule de coordination du plan d'urgence logement avec les communes, Bruxelles Logement et Civadis, pour présenter le fonctionnement futur de l'alerte et les possibilités de déploiement dans chacune des communes au regard de leur fonctionnement actuel.

Les possibilités offertes par le programme Saphir leur ont été exposées. Les communes ont accueilli favorablement cet outil. Pour l'heure, onze d'entre elles manifestent un intérêt pour mettre en œuvre cette alerte. Il s'agit d'Anderlecht, d'Auderghem, Etterbeek, Forest, Ganshoren, Ixelles, Jette, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Woluwe-Saint-Lambert et la Ville de Bruxelles. Après la présentation de l'outil et l'organisation de formations, les communes participantes devraient pouvoir l'utiliser de manière effective, espérons-le, dès avril 2023.

Par ailleurs, d'autres communes ont mis en œuvre, avec succès, une procédure similaire à celle mise en œuvre par Schaerbeek ou elles ont développé leur propre outil d'identification et de signalisation des logements remis en location au mépris d'une interdiction à la location. C'est le cas notamment de la commune de Koekelberg qui dispose d'un système similaire qu'elle ne compte pas modifier au profit du nouveau dispositif. Elle participe néanmoins aux réunions relatives à l'insalubrité.

¹¹⁵⁵ (poursuivant en néerlandais)

Actuellement, quatre logements de transit de la DIRL sont occupés. Les cinq autres sont en cours de rénovation. Ces logements servent à héberger des personnes contraintes de quitter leur logement après une interdiction de location.

La DIRL dispose aussi d'autres instruments, comme un accompagnement social individualisé ou des tables du logement.

Un tableau reprenant l'évolution du nombre de plaintes depuis la création de la DIRL a été transmis au secrétariat de la commission. En 2022, la DIRL a reçu 621 plaintes, ce qui est un record. L'engagement de quatre inspecteurs en 2022 a permis de garder un délai raisonnable de traitement des plaintes.

Concernant les freins aux plaintes, sachez que les locataires peuvent mentionner des problèmes dans un logement après l'avoir quitté.

¹¹⁵⁹ *Les logements de transit ne sont pas destinés à accueillir temporairement tous les locataires d'un logement interdit à la location, mais les ménages dont la situation est la plus dramatique. Neuf logements de transit sont donc suffisants.*

Sint-Lambrechts-Woluwe en de stad Brussel geïnteresseerd. Hopelijk kunnen ze de tool vanaf april 2023 gebruiken. Andere gemeenten, zoals Koekelberg, hebben met succes een soortgelijke procedure ingevoerd.

(verder in het Nederlands)

Momenteel maken vier gezinnen gebruik van een transitwoning van de DGHI. In de andere vijf woningen zijn nog renovaties gaande. Transitwoningen zijn een nieuw instrument om onderdak te verschaffen aan mensen die hun woning na een huurverbod moeten verlaten.

Geïndividualiseerde sociale begeleiding door een maatschappelijk werker, huisvestingstafels, de vijf voorkeursrechten voor de toekenning van sociale woningen, de verhuizingstoelage en de tegemoetkoming in de huurprijs van het Bijzonder Solidariteitsfonds zijn instrumenten die al sinds de oprichting van de DGHI bestaan.

Het commissiesecretariaat heeft een tabel met de jaarlijkse evolutie van het aantal klachten sinds de oprichting van de DGHI ontvangen. In 2022 kreeg de DGHI 621 klachten, het grootste aantal klachten sinds haar oprichting. Extra inspecteurs moeten de doorlooptijd van klachten helpen inkorten. In 2022 zijn er vier inspecteurs bij gekomen, waardoor de termijn binnen de perken blijft.

Het heeft geen zin om de periode voor de indiening van een klacht te verlengen, want huurders die een woning verlaten, kunnen ook na hun vertrek problemen melden bij de DGHI.

De bedoeling achter de transitwoningen was niet om alle huurders van een woning met een huurverbod tijdelijke huisvesting te kunnen bieden. De DGHI vaardigt namelijk ongeveer driehonderd huurverboden per jaar uit. Met de transitwoningen wilde ik voorzien in tijdelijke huisvesting voor

¹¹⁶¹ **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (*en néerlandais*).- *Quand le processus de sélection pour les quatre postes restants sera-t-il achevé ? Cela déterminera en effet la rapidité du traitement des plaintes.*

Je suis agréablement surpris qu'un locataire puisse encore faire un signalement après avoir quitté son logement. Cela devrait être mentionné sur le site internet de la DIRL.

Je suis aussi heureux d'apprendre que les communes collaborent et que le système de Schaerbeek sera étendu à onze autres communes. Cela permettra de vérifier plus systématiquement si un logement peut être loué. Est-il envisagé que les communes examinent des centaines de logements avec la DIRL ?

Neuf logements de transit, c'est peu. Nous devrions disposer de solutions pour les personnes expulsées de logements inhabitables.

¹¹⁶³ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (*en néerlandais*).- *Il reste neuf communes qui ne collaborent pas.*

(Remarques de M. Verstraete)

Dans ce cas, il est bon d'entendre que toutes les communes participeront au projet.

Savez-vous pourquoi huit communes sur dix-neuf ne sont pas intéressées par le système Saphir ? Comment ce système fonctionne-t-il et quelles sont ses conséquences pour les locataires et les propriétaires ?

Enfin, le fait que les locataires de logements insalubres sont souvent des personnes sans titre de séjour n'est pas à négliger.

de kwetsbaarste gezinnen, bijvoorbeeld gezinnen met kinderen die onmiddellijk gevaar lopen, of gezinnen met een woning zonder verwarming of warm water na verzegeling van de gasmeter.

Vanuit dat perspectief volstaan negen transitwoningen om de meest problematische situaties op te vangen.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Hebt u een idee wanneer de selectieprocedure voor de overblijvende vier functies afgerond zal zijn? Wanneer zal de ploeg volledig zijn? Dat bepaalt immers mee de snelheid van de behandeling van de klachten.

Voorts ben ik blij verrast dat een huurder toch nog een melding kan doen nadat hij vertrokken is uit de woning. Het zou goed zijn om die informatie op de website van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie duidelijker te vermelden, want daar staat letterlijk dat je in de woning moet wonen om een klacht te kunnen indienen.

Ik ben ook blij om te horen dat er een samenwerking is met de gemeenten en dat het systeem van Schaerbeek zal worden uitgebreid naar elf andere gemeenten. Op die manier wordt een systematischere coördinatie mogelijk om na te gaan of de woning in orde is en verhuurd mag worden. Het is me echter niet duidelijk hoe dat zal gebeuren. Zullen de gemeenten proactief in honderden woningen gaan kijken? Door de aanpak in Anderlecht is vastgesteld dat drie op de vier woningen niet in orde zijn. Dat zijn indrukwekkende cijfers. Is het mogelijk dat de gemeenten dat doen samen met de DGHI? Wilt u dat bekijken?

Negen transitwoningen lijkt me weinig. Ik begrijp dat die woningen bedoeld zijn voor noodsituaties, maar de vraag is wat er gebeurt met mensen die uit een onbewoonbaar verklaarde woning worden gezet. Moeten die op de wachtlijst voor een sociale woning gaan staan of zelf op de privémarkt zoeken? Dat er voor hen geen oplossing is, is een tekortkoming.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- U zegt dat u vorderingen maakt en samenwerkt met de gemeenten. Dat is een stap in de goede richting, maar wanneer er structureel overleg is met tien van de negentien gemeenten, wil dat natuurlijk zeggen dat er nog negen gemeenten niet meewerken.

(Opmerkingen van de heer Verstraete)

Het is goed om te horen dat alle gemeenten in het project zullen stappen. Dat is al een bezorgdheid minder.

Elf gemeenten zouden interesse tonen voor het systeem Saphir. Weet u waarom de andere acht gemeenten geen belangstelling hebben? Hebben ze bepaalde bezwaren of beschikken ze al over een eigen systeem?

Moeten we het waarschuwingssysteem interpreteren als een verhuurverbod? Kunt u mij uitleggen hoe het systeem Saphir in

¹¹⁶⁷ **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *Les mesures prises risquent d'entraîner une augmentation des plaintes, et par conséquent des interdictions de louer. Je crains dès lors que neuf logements de transit ne suffisent pas, à moins que la rotation soit très élevée. Qu'en pensez-vous ?*

Qu'entendez-vous par délai raisonnable de traitement des plaintes ? Quels sont vos objectifs à cet égard ? Du personnel supplémentaire sera-t-il engagé ?

Le morcellement des approches communales, certes riche d'enseignements, est regrettable. La Région devrait coordonner leurs pratiques et les harmoniser.

Vous n'avez pas répondu à ma question relative au permis de location. Que pouvez-vous en dire ?

¹¹⁶⁹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *Quatre postes restent à pourvoir, faute de réponses au premier appel à candidatures. J'espère que des candidats réagiront au deuxième appel.*

J'apprécie les nouvelles procédures introduites à Anderlecht. Je demanderai à la commune comment elle gère cela. La DIRL n'intervient que lorsqu'une plainte est déposée. À Anderlecht, ils agissent de manière proactive.

Je vais introduire le système dans onze communes. J'ignore pourquoi les autres n'ont pas réagi immédiatement. Quoi qu'il en soit, Koekelberg ne participera pas au projet, car la commune a mis en place son propre projet.

de praktijk werkt en wat de gevolgen zijn voor de huurders en verhuurders?

Tot slot moeten we in het beleid ook aandacht hebben voor het feit dat de huurders van ongezonde woningen vaak mensen zonder verblijfsdocumenten zijn.

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Het is goed dat er inspanningen worden gedaan om lering te trekken uit de goede praktijken en dat er stappen worden gezet op het vlak van digitalisering.

Dat zal allicht leiden tot meer klachten. Dat betekent echter ook dat er meer mensen hun huurwoning zullen moeten verlaten, omdat er een verhuurverbod wordt opgelegd. Daarom denk ik niet dat negen transitwoningen op termijn zullen volstaan, tenzij het verloop erg hoog is. Hoe ziet u dat?

U maakt gewag van een behandelingstermijn die binnen de perken is, maar wat bedoelt u daar precies mee? Wat zijn de doelstellingen op dat vlak? Zal er bijkomend personeel worden aangeworven?

Voorts heeft ook de Brusselse Burgerassemblee vastgesteld dat het huisvestingsbeleid behoorlijk versnipperd is. Gemeenten hebben elk hun eigen aanpak. Het voordeel daarvan is dat er allerlei experimenten mogelijk zijn, die anderen dan kunnen overnemen. Toch is er volgens de Brusselse Burgerassemblee een harmonieuze aanpak nodig en daarin is een belangrijke rol weggelegd voor het gewest. Dat moet de praktijken coördineren en zorgen voor een harmonieuze, integrale aanpak.

Collega Vanden Borre en ik vroegen u naar een verhuurvergunning, maar daar hebt u niets over gezegd. Ik vrees dat dat betekent dat er geen werk van gemaakt wordt, maar misschien kunt u daar alsnog iets over zeggen?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Ik wil kort nog wat zeggen over de aanwervingsprocedure. Momenteel zijn er tien medewerkers, terwijl dat er veertien zouden moeten zijn. Op de eerste oproep kwamen er geen reacties. Daarom komt er nu een tweede oproep. Ik hoop dat er deze keer wel kandidaten zijn voor de functie.

Wat Anderlecht betreft, kan ik u zeggen dat ik positief sta tegenover de invoering van nieuwe procedures. Ik zal contact opnemen met de gemeente om na te gaan hoe zij het aanpakt. De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie komt pas in actie wanneer er een klacht wordt ingediend, terwijl ze in Anderlecht proactief te werk gaan.

Mijn contacten met de gemeenten verlopen goed. Ik ga nu de procedure en het systeem in elf gemeenten invoeren. Dat is een grote stap en ik zal ook met de andere gemeenten nog contact opnemen. Ik kan u nu niet zeggen waarom ze niet meteen reageerden.

1171 **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *J'espère que le nouvel appel à candidatures pour les postes d'inspecteur sera couronné de succès.*

- *L'incident est clos.*

1175 **QUESTION ORALE DE M. PEPIJN KENNIS**

1175 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1175 **concernant les arrêtés d'exécution relatifs au droit de gestion publique.**

1177 **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *Dans sa résolution sur le logement, l'assemblée citoyenne bruxelloise demande que la lutte contre les bâtiments inoccupés soit renforcée, en réalisant un inventaire exhaustif, en facilitant la rénovation durable et l'occupation temporaire, en infligeant des amendes et en imposant des taxes plus élevées au besoin et, dans les cas extrêmes, en assurant la gestion publique des biens. L'ordonnance adoptée par le Parlement en mars 2022 répond à cet objectif.*

Comment traduire en actions concrètes les principes généraux des articles 15 à 20 révisés du Code bruxellois du logement ?

Combien de demandes d'exercice du droit de gestion publique avez-vous reçues d'opérateurs immobiliers publics ou d'agences immobilières sociales ? Ce nombre est-il en augmentation depuis l'adoption de la nouvelle ordonnance ?

L'inventaire des bâtiments présumés inoccupés a-t-il été dressé ?

Une amélioration est-elle perceptible en matière de communication, par les communes à la Région, des informations relatives à la vacance immobilière depuis l'adoption de l'ordonnance et des arrêtés d'exécution ? De quels moyens de pression disposez-vous pour les y encourager ?

De gemeente Koekelberg zal niet aan het project deelnemen, omdat ze een eigen project heeft opgezet.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Als er geïnnoveerd wordt, is het inderdaad goed om te kijken of we daar iets uit kunnen leren.

Ik hoop voorts dat de nieuwe oproep voor inspecteurs deze keer wel succes kent. Dat er helemaal geen kandidaten waren, is opmerkelijk. Misschien moeten we de link naar de oproep onder de commissieleden verdelen, zodat wij de vacature mee onder de aandacht kunnen brengen. Het is immers belangrijk dat er kandidaten worden gevonden.

- *Het incident is gesloten.*

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

betreffende de uitvoeringsbesluiten betreffende het openbaarbeheersrecht.

De heer Pepijn Kennis (Agora).- De Brusselse Burgerassemblee vroeg in haar resolutie over huisvesting om dringend de leegstand aan te pakken. Dat gaat niet alleen over leegstaande woningen, maar die laatste vallen onder uw bevoegdheid.

Voor een efficiënte aanpak van de leegstand is een exhaustieve inventaris nodig. Duurzame renovatie en hergebruik moeten gemakkelijker worden gemaakt en als dat niet werkt, kunnen tijdelijke ingebruiknames worden georganiseerd. Blijven gebouwen dan toch nog leegstaan, dan moet het gewest hogere boetes en heffingen opleggen. In het uiterste geval kan de overheid het onroerend goed in beslag of in beheer nemen om het te renoveren en weer in gebruik te nemen.

Dat laatste is de doelstelling van het openbaarbeheersrecht. Dat bestaat al langer, maar het parlement keurde in maart 2022 een ordonnantie goed die het gemakkelijker toepasbaar maakt. Daarin is die laatste doelstelling opgenomen. Voorts is er in de ordonnantie een betere aanpak vastgelegd voor het opstellen van een inventaris, naast een adequatere bestraffing. De tekst gaat met andere woorden sterk in op de vragen van de Brusselse Burgerassemblee.

In de politiek zit de duivel echter altijd in de details. Ik vraag mij dan ook vooral af hoe die ordonnantie in praktijk wordt gebracht. In november 2022 - toen ik deze vraag indiende - nam de regering een besluit dat op het moment waarop ik mijn vraag opstelde nog niet gepubliceerd was. Ondertussen kon ik het inzien.

¹¹⁷⁹ *Combien de fois la procédure du droit de gestion publique définie aux articles 16 à 19 a-t-elle été appliquée ? Quel est le taux de réussite ?*

Le service de contrôle des logements inoccupés est-il opérationnel ? Combien d'équivalents temps plein emploie-t-il ? Avec quels résultats ?

Combien d'avertissements ont-ils été envoyés et combien d'amendes ont-elles été perçues cette année ? Les propriétaires se sont-ils vu proposer d'autres solutions, comme des occupations temporaires à finalité sociale ? Combien de projets de ce genre ont-ils abouti ?

¹¹⁸¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *L'arrêté portant exécution des articles 15 à 19 du Code bruxellois du logement a été publié au Moniteur belge le 19 décembre 2022 et est entré en vigueur le 23 décembre 2022, en même temps que l'ordonnance adoptée en mars 2022. Nous ne pouvons donc évaluer les premiers effets de l'ordonnance qu'à partir de cette année.*

Hoe vertaalt u de algemene principes uit de herziene artikels 15 tot en met 20 van de Brusselse Huisvestingscode in concrete acties?

In artikel 15 gaat het over het openbaarbeheersrecht voor openbare vastgoedoperatoren of sociale verhuurkantoren. Hoeveel vragen kreeg u ondertussen in verband met de uitoefening van dat recht? Neemt dat aantal toe sinds de nieuwe ordonnantie is goedgekeurd?

In de paragrafen 3 en 4 van artikel 15 gaat het over de inventaris. Is dat overzicht van vermoedelijk leegstaande woningen ondertussen opgemaakt? Hoeveel zijn erin opgenomen? Hoeveel zijn er daadwerkelijk gecontroleerd? Welk percentage van de gecontroleerde woningen stond inderdaad leeg?

In paragraaf 5 is vastgelegd dat de gemeenten verplicht zijn om informatie te delen over de leegstand op hun grondgebied. U herinnert zich misschien dat ik tijdens de bespreking van de ordonnantie vroeg om dat afdwingbaar te maken, op straffe van het niet doorstorten van de boetes. Dat voorstel werd destijds niet aanvaard.

Is er op dat vlak vooruitgang geboekt? We weten dat weinig gemeenten gegevens over leegstand doorgaven aan het gewest. Is er verbetering te merken sinds de nieuwe ordonnantie en de goedkeuring van de uitvoeringsbesluiten? Welke drukkingsmiddelen hebt u om de gemeenten aan te sporen om gegevens over de leegstand mee te delen?

Artikelen 16 tot en met 19 bevatten de procedure voor de toepassing van het openbaarbeheersrecht. Hoe vaak is die procedure ondertussen toegepast? Hoe reageren de eigenaars daarop? Wat is de succesratio? Als de procedure nog nooit is toegepast, hoe komt dat dan?

In verdere artikelen is er sprake van een dienst die leegstaande woningen zal controleren. Is die dienst intussen actief? Hoe werkt hij? Hoeveel voltijdsequivalenten werken er? Welke resultaten heeft hij geboekt?

Die dienst zal tot slot brieven versturen en boetes op leegstaande woningen innen. Hoeveel brieven zijn er dit jaar verstuurd en hoeveel boetes zijn er geïnd? Gaan die aantallen in stijgende lijn sinds de goedkeuring van de ordonnantie? Werden er aan de eigenaars alternatieven geboden, zoals tijdelijke bezettingen met sociale doeleinden? Tot hoeveel projecten heeft dat geleid?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Het besluit tot uitvoering van artikel 15 tot en met 19 van de Brusselse Huisvestingscode werd op 19 december 2022 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd en trad op 23 december 2022 in werking.

Het omvat voornamelijk:

- nieuwe definities van de kosten voor openbare inbeheername, de kosten verbonden aan het openbaar beheer en de

Contrairement aux communes, aux régions autonomes, aux CPAS et à la Région, les agences immobilières sociales ne sont pas des opérateurs publics.

Bruxelles Logement travaille déjà avec les six référents logement communaux engagés dans le cadre des contrats logement pour identifier les logements inoccupés susceptibles d'être pris en gestion publique. En outre, l'étude de l'ULB-VUB sur la base de données des bâtiments présumés inoccupés entre dans sa troisième et dernière phase.

Les communes ont dès à présent l'opportunité de consulter l'inventaire régional des bâtiments présumés inoccupés.

werkzaamheden die in aanmerking komen voor leningen van het Fonds voor Openbaarbeheersrecht;

- de inhoud van de modelovereenkomst en van de kennisgeving van de openbare inbeheername;

- de controleprocedure verbonden aan de regulering van de huurprijs bij voortijdige overname;

- de modaliteiten van het voorkeepsrecht op in beheer genomen goederen.

In verband met het aantal verzoeken tot uitoefening van dit recht dat de gemeentelijke of gewestelijke controlediensten dit jaar hebben ontvangen, wil ik eerst verduidelijken dat de sociale verhuurkantoren geen openbare beheerders zijn. Alleen de gemeenten, de autonome regio's, de OCMW's en het gewest zijn dat.

Hoewel de goedkeuring van het besluit al van maart 2022 dateert, is het pas op 23 december 2022 in werking getreden, samen met het uitvoeringsbesluit. We zullen de eerste effecten van de ordonnantie dus pas vanaf dit jaar kunnen beoordelen.

Momenteel werkt Brussel Huisvesting natuurlijk al samen met de zes gemeentelijke huisvestingsreferenten die zijn aangeworven in het kader van de huisvestingscontracten om leegstaande woningen op te sporen die in aanmerking komen voor openbaar beheer. Bovendien voeren de ULB en de VUB een studie uit over de gegevensbank van vermoedelijk leegstaande woningen. De derde en laatste fase van dit onderzoek begint dit jaar en zou de gegevensbank moeten verfijnen op basis van het in 2022 uitgewerkte statistische model.

De gemeenten kunnen de gewestelijke inventaris van woningen die leeg blijken te staan, nu raadplegen. Hij bevat de adressen van woningen die al twaalf maanden leegstaan en door de gewestelijke dienst voor leegstaande woningen zijn gecontroleerd.

Gemeenten zijn verplicht om jaarlijks een lijst van leegstaande woningen op hun grondgebied te bezorgen. In 2022 hebben vier gemeenten dat gedaan: Sint-Jans-Molenbeek, de stad Brussel, Sint-Gillis en Ukkel.

Het gewest beschikt niet over drukkingsmiddelen om gemeenten aan hun verplichting te houden. Dat is overigens een van de redenen waarom ik erop heb aangedrongen dat het gewest meer leegstaande woningen opspoorde en dat er daarvoor drie nieuwe onderzoekers worden aangeworven. Bovendien heb ik ook aangedrongen op de uitvoering van de studie van de ULB/VUB over de analyse van de haalbaarheid van een inventaris van vermoedelijk leegstaande woningen.

De gewestelijke dienst voor leegstaande woningen bestaat uit twee cellen. Ten eerste is er de cel Leegstaande Woningen. Die is belast met het opsporen van vermoedelijk leegstaande woningen en het toezicht op de administratieve sancties.

¹¹⁸³ *Seules quatre communes ont transmis leur liste de logements inoccupés en 2022.*

La Région ne dispose pas de moyens de pression pour obliger les communes à se conformer à leurs obligations. C'est l'une des raisons pour lesquelles j'ai encouragé le recrutement de trois nouveaux enquêteurs, et la réalisation de l'étude de l'ULB/VUB.

Le service régional de contrôle des biens inoccupés est constituée de deux cellules, qui seront prochainement renforcées : la cellule contrôle, chargée de l'identification des logements présumés inoccupés et du contrôle de la sanction administrative, et la cellule réhabilitation, chargée du soutien aux opérateurs de gestion publique dans leurs actions de remise sur le marché de logements inoccupés.

Die cel bestaat momenteel uit een coördinator en zeven onderzoekers. Tegen het einde van het eerste trimester komen daar nog vier onderzoekers bij. De aanwerving van een vijfde, Nederlandstalige, onderzoeker is momenteel aan de gang. De vacature is gepubliceerd op de website van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel. Momenteel worden er 2.187 dossiers onderzocht.

Daarnaast is er de cel Rehabilitatie, die instaat voor de ondersteuning van de openbare beheerders bij hun acties om leegstaande woningen weer op de markt te brengen. Die cel bestaat uit een coördinator, een jurist, twee architecten, twee werfleiders, twee administratief medewerkers en een secretaresse. Er zal binnenkort een vacature voor een Nederlandstalige jurist worden gepubliceerd.

In 2022 heeft die nieuwe cel aanpassingen aan de wetgeving doorgevoerd en de regelgevingsprocedures ingevoerd. De cel heeft de verschillende aanwervingen afgerond en gewerkt aan de ontwikkeling van een raamovereenkomst voor een opdracht voor werken. Momenteel ontmoet de cel de gemeenten om haar diensten voor te stellen, met name via de huisvestingsreferenten, die in dienst treden naarmate de huisvestingscontracten worden ondertekend.

Dit jaar zullen er zestien huisvestingsreferenten in dienst zijn, aangezien eind februari zestien gemeenten hun huisvestingscontract ondertekend zullen hebben. Ter herinnering: de hoofdopdracht van de huisvestingsreferenten is de strijd tegen leegstand in samenwerking met de gewestelijke dienst voor leegstaande woningen.

Op 20 december 2022 had de cel leegstaande woningen 524 waarschuwingen verzonden en 267 boetes betekend. De gevolgen van de wijziging van de ordonnantie, die op 23 december 2022 in werking is getreden, kunnen we nog niet beoordelen.

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Voor de eerste resultaten van de ordonnantie zullen we inderdaad nog even moeten wachten, aangezien ze nog maar een maand van kracht is.

Ik betreur dat er nog geen structurele samenwerking met alle gemeenten is. Zestien gemeenten hebben ondertussen een huisvestingscontract getekend. Dat is een grote stap vooruit, maar het is belangrijk om ook de andere gemeenten over de streep te trekken.

In de ordonnantie staat dat de gemeenten leegstand moeten melden, maar momenteel geven slechts vier van de negentien gemeenten die gegevens door. Het is jammer dat er in de ordonnantie geen drukkingsmiddel is opgenomen om ervoor te zorgen dat de gemeenten zich aan die verplichting houden. We hebben in feite een ordonnantie aangenomen waarvan we wisten dat die dode letter zou blijven. Ik had destijds voorgesteld dat het gewest de leegstandboetes niet zou doorstorten aan

¹¹⁸⁵ *Les référents logement, qui entrent en fonction au fur et à mesure de la signature des contrats logement, atteindront le nombre de seize cette année.*

Au 20 décembre 2022, la cellule contrôle avait envoyé 524 avertissements et notifié 267 amendes.

¹¹⁸⁷ **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *Il faudra effectivement patienter encore un peu pour voir les premiers résultats de l'ordonnance.*

Je regrette l'absence de collaboration structurelle avec l'ensemble des communes, liée à l'absence de moyen coercitif.

Le renforcement de la centralisation au niveau régional constitue toutefois un progrès, même si le recrutement de candidats pour ce type de fonction semble difficile.

- L'incident est clos.

gemeenten die de gegevens niet doorgeven, maar dat voorstel werd afgewezen.

De grotere centralisatie op gewestelijk niveau is niettemin een stap vooruit. Ik wens u veel goede moed met het rekruteren van de personen die de onderzoeken moeten uitvoeren, want uit het vorige antwoord over de controle van de bewoonbaarheid van woningen kunnen we opmaken dat het blijkbaar niet makkelijk is om mensen te vinden voor dat soort functies.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX

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

betreffende de begroting van opdracht 25 en de provisie voor leningen aan de BGHM en het Woningfonds voor de financiering van hun opdrachten.

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (*in het Frans*):- *Tijdens de begrotingsgesprekken hebben we ons gebogen over twee basisallocaties die betrekking hebben op provisie voor leningen aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze zijn gecrediteerd met respectievelijk 125 en 100 miljoen euro.*

Ik ondervroeg u over het uitvoeringspercentage van het begrotingskrediet voor opdracht 25, die betrekking heeft op huisvesting. In 2021 lagen de percentages voor de vastleggingen en vereffeningen respectievelijk op 49% en 57%. U verklaarde dat die cijfers rechtstreeks verband houden met het feit dat de twee basisallocaties nooit geactiveerd zijn, maar om voorzichtigheidsredenen niet zijn geschrapd.

Wanneer zijn de basisallocaties opgenomen in de begrotingstabellen? Met welk doel? Werden ze ooit gebruikt? Zo ja, wanneer, voor welk bedrag en met welk doel?

Is het wel redelijk om, met het oog op de huidige situatie, de helft van het budget voor huisvesting in provisie te houden? Hebt u al overwogen om dit begrotingsmechanisme aan te passen, bijvoorbeeld door de provisie te verlagen en het budget aan andere basisallocaties toe te kennen?

1191 QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES LUX

1191 à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,

1191 concernant le budget de la mission 25 et les provisions pour des prêts à la SLRB et au Fonds du logement pour le financement de leurs missions.

1193 **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)**.- Dans le cadre des dernières discussions budgétaires, nous avons eu l'occasion d'échanger au sujet de deux allocations de base (AB) spécifiques et relativement conséquentes.

La première concerne une provision pour un prêt à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour le financement de ses missions. La seconde porte sur la provision pour un prêt au Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ces deux AB « provisions » sont créditées respectivement de 125 et 100 millions d'euros, soit un total de 225 millions d'euros à titre de provision pour financer les missions de ces deux acteurs importants de la politique sociale du logement en Région bruxelloise.

Durant nos discussions, j'ai eu l'occasion de vous interroger sur les taux d'exécution des crédits budgétaires de la mission 25 relative au logement. Je me questionnais notamment sur le fait que ces taux se sont élevés, pour 2021, à 49 et 57 % pour les engagements et les liquidations, soit à peu près la moitié des crédits totaux. Vous m'avez alors répondu que ces taux étaient directement liés à la non-activation, à ce jour, des deux AB provisions susmentionnées, maintenues par prudence.

Quand ces AB ont-elles été introduites dans les tableaux budgétaires de la mission 25 et avec quels objectifs ?

Ces AB ont-elles déjà été utilisées par le passé ? Si oui, quand, pour quels montants et quelles utilisations ?

Pour quelles raisons avez-vous conservé ces crédits en provision depuis le début de votre mandat en tant que secrétaire d'État chargée du Logement ?

À cet égard, conserver près de 50 % de crédits alloués aux politiques du logement est-il raisonnable dans le contexte que nous connaissons ? Avez-vous déjà imaginé, voire proposé, une évolution de ce mécanisme budgétaire, par exemple en réduisant ces provisions au profit de l'accroissement d'autres AB ? Si oui, à quelles occasions, et dans quel sens ?

¹¹⁹⁵ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- L'allocation de base (AB) 25.005.17.04.8514 intitulée « Provision pour un prêt à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour le financement de ses missions », a été créée le 17 octobre 2019 et est alimentée dans le budget initial 2020. Son objectif est de constituer une provision en vue de consentir des prêts pour permettre à la SLRB de financer ses missions, si, et seulement si, celle-ci ne parvient pas à trouver ce financement sur le marché financier. À cet effet, un cavalier est prévu dans le budget initial 2023. Son but est de rendre obligatoire l'inscription d'un budget nécessaire sur l'AB concernée.

L'AB 25.007.17.01.8514 intitulée « Provision pour prêt exceptionnel au Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC) pour le financement de ses missions » a été, quant à elle, introduite et alimentée dans le budget initial 2015. Son objectif est de constituer une provision en vue de consentir des prêts pour permettre au FLRBC de financer ses missions, si, et seulement si, ce dernier ne parvient pas à trouver le financement sur le marché financier. Un cavalier est prévu dans le budget initial 2023. Son but est de rendre obligatoire l'inscription d'un budget nécessaire sur l'AB concernée.

Ces crédits en provision n'ont pas encore été utilisés. Toutefois, ils doivent être conservés, car les conditions du marché financier peuvent être volatiles. S'il s'avère que ces conditions deviennent un jour défavorables à la SLRB et au FLRBC, le gouvernement doit être prêt à dégager des moyens suffisants afin de financer leurs missions.

Par ailleurs, les provisions de dépenses de ces deux AB n'ont pas d'impact sur le solde du système européen des comptes nationaux et régionaux (SEC) de financement du budget des dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, sachez qu'une évolution de ce mécanisme budgétaire a déjà eu lieu : en 2020, l'AB 25.007.17.01.8514 est passée de 125 millions à 100 millions d'euros. Il s'agissait d'une compensation budgétaire. Au budget initial 2020, cette diminution a été utilisée pour augmenter en partie l'AB 25.005.17.04.8514.

Enfin, je tiens à préciser qu'une diminution d'une AB avec le code économique 8 ne peut qu'augmenter une autre AB de code économique 8. Il convient donc de respecter le code économique ainsi que la nature de la dépense pour réaliser des ajustements budgétaires au départ de ce genre de crédits.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De basisallocatie 25.005.17.04.8514 (provisie voor een lening aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voor de financiering van haar taken) is op 17 oktober 2019 aangemaakt. In de initiële begroting 2020 werden er middelen op ingeschreven. De provisie is uitsluitend bedoeld voor als de BGHM geen financiering zou vinden op de financiële markt. In de initiële begroting 2023 is een begrotingsruiter opgenomen om de inschrijving van een budget op deze basisallocatie te verplichten.*

Basisallocatie 25.007.17.01.8514 (provisie voor een uitzonderlijke lening aan het Woningfonds voor de financiering van zijn taken) is ingevoerd tijdens de initiële begroting 2015. De middelen werden er toen ook op ingeschreven. De doelstellingen en voorwaarden zijn precies dezelfde als bij de andere basisallocatie.

De provisie is nog niet aangeboord, maar toch moeten ze behouden blijven, want de financiële markten zijn volatiel. Als de voorwaarden voor de BGHM of het Woningfonds ongunstig worden, moet de regering onmiddellijk middelen kunnen vrijmaken, zodat de instellingen hun opdrachten kunnen blijven vervullen.

Bovendien hebben de provisie geen impact op het saldo bij het Europees stelsel van rekeningen (ESR) voor de uitgavenbegrotingsfinanciering van het Brussels Gewest. Het begrotingsmechanisme is overigens al aangepast. In 2020 werd basisallocatie 25.007.17.01.8514 met een begrotingscompensatie van 125 miljoen euro teruggebracht tot 100 miljoen euro. Bij de initiële begroting 2020 is die vermindering aangegrepen om basisallocatie 25.005.17.04.8514 op te trekken.

De verlaging van een basisallocatie met economische code 8 kan overigens enkel leiden tot de verhoging van een basisallocatie met dezelfde code.

1197 **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Il conviendra assurément que je lise votre réponse pour avoir une certitude sur ces AB.

Un certain flou continue à régner sur les crédits sous-utilisés. Nous avons pu nous en rendre compte lors des discussions budgétaires. Le questionnement est dès lors légitime.

J'entends la nécessité de garantir le bon fonctionnement de la SLRB et du Fonds du logement, et c'est faire là montre de prudence dans l'éventualité d'une évolution défavorable des marchés financiers.

Si je comprends le maintien de ces provisions, je constate néanmoins que l'évolution des marchés n'a, pour l'instant, pas été suffisamment défavorable pour devoir les mobiliser.

Je m'interroge donc sur l'opportunité de les utiliser dans des codes économiques 8 – et vous précisez qu'il est important de pouvoir le faire.

Il conviendrait à mon sens de réfléchir aux possibilités de valoriser ces fonds lorsqu'ils ne sont pas utilisés.

Je devine, à voir votre visage, que ce n'est pas faisable. Je souhaiterais alors des précisions sur les raisons de cette impossibilité. Je soumettrai de nouveau ma question.

- *L'incident est clos.*

1201 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1201 à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,

1201 concernant la mise en place de la commission paritaire locative.

1203 **QUESTION ORALE JOINTE DE M. ARNAUD VERSTRAETE**

1203 concernant la commission paritaire locative.

1205 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Après avoir été promulguée par le gouvernement bruxellois le 28 octobre 2021, l'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative (CPL) et à lutter contre les loyers abusifs a été publiée au Moniteur belge et une partie de ses dispositions ont ainsi pu entrer en vigueur le 2 décembre 2021.

Depuis cette date, les parties signataires d'un bail d'habitation sont dorénavant tenues de mentionner 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.

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- Er blijft onduidelijkheid bestaan over de onderbenutte kredieten.

De werking van de BGHM en het Woningfonds mag uiteraard niet in het gedrang komen. Ik begrijp dus wel waarom de provisies behouden worden. De situatie op de financiële markt is blijkbaar niet ongunstig genoeg om ze te moeten inzetten. Daarom vraag ik me af of het wel zin heeft om code 8 te gebruiken. Ik pleit ervoor om na te denken over manieren om die financiële middelen nuttig aan te wenden.

Uit uw gezichtsuitdrukking blijkt dat dat niet haalbaar is. Ik zal mijn vraag opnieuw indienen, want ik wil weten waarom.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de oprichting van de paritaire huurcommissie.

TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE

betreffende de paritaire huurcommissie.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Sinds 2 december 2021 is een deel van de maatregelen van kracht uit de ordonnantie tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen. Zo moet de richthuurprijs van een woning voortaan toegelicht worden in de huurovereenkomst.

Daarnaast zal er een paritaire huurcommissie opgericht worden die bevoegd is om advies te geven over de huurprijs van een woning. In de Brusselse Huisvestingscode wordt voortaan ook nader omschreven wat een vermoedelijk buitensporige huurprijs is.

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

Si certains 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 ultérieure fixée par le gouvernement bruxellois, notamment parce que leur mise en œuvre est conditionnée à l'adoption de plusieurs arrêtés d'exécution.

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 arrêté devrait dresser 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 du loyer pratiqué, quand bien même celui-ci serait conforme à la grille indicative des loyers.

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 entre autres l'action en révision du loyer abusif devant la justice de paix.

Lors des discussions budgétaires qui se sont tenues le 24 novembre dernier, vous nous avez indiqué que les avant-projets d'arrêtés seraient soumis au gouvernement en première lecture au début de l'année 2023.

¹²⁰⁹ Où en est le processus d'élaboration des différents arrêtés portant exécution de l'ordonnance du 28 octobre 2021 ?

Le gouvernement bruxellois a-t-il pu arrêter la composition de la CPL ? Les représentants du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires ont répété, à maintes reprises, qu'ils refusaient catégoriquement de siéger au sein de cet organe. Êtes-vous parvenue à trouver une solution pour faire en sorte que le banc des propriétaires-bailleurs puisse être valablement représenté au sein de la CPL de manière à en garantir le caractère paritaire ?

Pourriez-vous nous décrire les différentes étapes de la procédure de traitement des demandes d'avis introduites auprès de la CPL ? Dans son avis d'initiative rendu le 14 juillet dernier, Brupartners suggère au gouvernement d'instituer un secrétariat de la CPL qui serait hébergé au sein de Bruxelles Logement et qui aurait pour mission d'« effectuer une instruction approfondie des dossiers de façon à transmettre un projet d'avis motivé à la CPL ». Avez-vous retenu cette proposition ?

Il semble évident que, dans un certain nombre de cas, les membres de la CPL devront procéder à une visite du logement pour pouvoir en examiner les caractéristiques intrinsèques. Le gouvernement a-t-il vérifié ou défini les modalités pratiques de ces visites ? La CPL se verra-t-elle allouer des moyens humains

Voordat de voornoemde ordonnantie helemaal in de praktijk kan worden gebracht, is het nog wachten op een aantal uitvoeringsbesluiten. In een daarvan moeten de samenstelling en de werking van de paritaire huurcommissie worden vastgelegd. Daarnaast moet er een lijst worden opgesteld van alle mogelijke substantiële gebreken op het gebied van kwaliteit. Op grond van die lijst zou een vrederechter kunnen besluiten dat de huurprijs buitensporig is, zelfs al stemt die overeen met de righthuurprijzen. In een derde besluit moet ten slotte de datum worden vastgesteld waarop artikelen 8 tot 13 in werking treden.

In november zei u dat de regering de voorontwerpen van die besluiten begin 2023 in eerste lezing zou goedkeuren.

Hoever staat de uitwerking van die uitvoeringsbesluiten?

Heeft de regering al een beslissing genomen over de samenstelling van de paritaire huurcommissie? Het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat weigert stellig om deel te nemen. Wie zal de eigenaars dan vertegenwoordigen?

Kunt u de procedure nader toelichten met betrekking tot de behandeling van de adviesaanvragen? Hebt u rekening gehouden met de suggestie van Brupartners om een secretariaat op te richten voor de paritaire huurcommissie?

In bepaalde gevallen zullen de leden van de huurcommissie een woning moeten bezoeken. Heeft de regering de praktische regeling van zulke bezoeken bepaald? Zal de huurcommissie daarvoor bijvoorbeeld specifieke middelen krijgen?

Hoe vaak zal de paritaire huurcommissie samenkomen? Welke vergoeding ontvangen de leden?

Hoe voorkomt u dat verhuurders als vergelding de huurovereenkomst verbreken wanneer de huurder aanklopt bij de paritaire huurcommissie of de vrederechter?

et budgétaires spécifiques pour pouvoir réaliser les visites de logements ?

À quelle fréquence la CPL se réunira-t-elle ? Qu'en est-il de la rémunération de ses membres ?

Quelles mesures avez-vous prévu d'adopter en vue de protéger le locataire contre une éventuelle rupture du bail en guise de représailles de la part du propriétaire-bailleur en cas de saisine de la CPL ou du juge de paix ?

Le gouvernement a-t-il établi la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous la présenter ?

Pouvez-vous nous confirmer que, conformément à la volonté du législateur, le gouvernement ne peut actuellement pas faire entrer en vigueur les articles 8 à 13 de l'ordonnance, la grille indicative des loyers n'ayant pas encore atteint un niveau satisfaisant de représentativité et de fiabilité ?

¹²¹¹ **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Le Parlement a récemment approuvé l'ordonnance portant création d'une commission paritaire locative en vue de mettre fin aux loyers excessifs. Lors des discussions budgétaires, vous avez déclaré que le gouvernement approuverait la création de cette commission début 2023.*

Il ressort des discussions avec les parties prenantes bruxelloises que, pour que la commission paritaire locative atteigne son objectif, les freins doivent être les plus faibles possible. À cet égard, il convient d'impliquer les CPAS dans la communication, car le groupe cible se compose, pour la plupart, de Bruxellois vulnérables.

Enfin, il faut veiller à ce que la procédure devant la commission paritaire locative soit simple et accessible.

¹²¹³ *Où en est la publication des loyers de référence actualisés ? Combien de locataires ont-ils calculé leur loyer de référence sur l'outil adapté du site de Bruxelles Logement ?*

Heeft de regering een lijst opgesteld van substantiële kwaliteitsgebreken?

Bevestigt u dat artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie nog niet in werking kunnen treden omdat het rooster van indicatieve huurprijzen nog onvoldoende representatief en betrouwbaar is?

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Bijna een jaar geleden keurde het parlement de ordonnantie over de oprichting van een paritaire huurcommissie goed om de buitensporige huurprijzen een halt toe te roepen. Een goede start daarvoor is cruciaal, zeker gezien de energiecrisis, waardoor huren alleen nog maar duurder wordt. Er was vooropgesteld dat de paritaire huurcommissie eind dit jaar in werking zou treden. Tijdens de begrotingsbesprekingen hebt u gezegd dat de regering de oprichting ervan begin 2023 zou goedkeuren. Voor het zover is, moest er nog een en ander worden voorbereid. Zo moesten de referentiehuurprijzen geactualiseerd worden. Die actualisering verscheen recent online en moet nog bekendgemaakt worden bij het brede publiek.

Uit voorbeelden uit het buitenland en uit gesprekken met Brusselse belanghebbenden blijkt dat de drempels zo laag mogelijk moeten zijn opdat de paritaire huurcommissie haar doel kan bereiken. De doelgroep moet goed op de hoogte zijn van het bestaan ervan. Daarvoor kan gezorgd worden door informatieverspreiding via verschillende klassieke communicatiekanalen, rekening houdend met het feit dat een groot deel van de doelgroep bestaat uit kwetsbare Brusselaars. Naar een website surfen is voor sommige Brusselaars al een drempel. Het is dan ook belangrijk dat u ook Brusselse organisaties, waaronder de OCMW's, betreft bij de communicatie over de paritaire huurcommissie.

Daarnaast is het ook belangrijk om mensen te overtuigen van het belang van het indienen van een dossier. Een procedure bij de paritaire huurcommissie moet eenvoudiger en toegankelijker zijn dan bijvoorbeeld naar de vrederechter stappen.

Hoever staat de bekendmaking van de geactualiseerde referentiehuurprijzen? Hoeveel huurders hebben hun huurreferentieprijzen berekend met de tool op de website van Brussel Huisvesting sinds die is aangepast?

De combien de points de pourcentage les loyers de référence ont-ils augmenté par rapport à la version précédente ?

Comment vous assurez-vous d'une représentation équitable au sein de la commission paritaire locative ?

Quand cette commission entamera-t-elle ses travaux ?

Comment le groupe cible sera-t-il informé de l'existence de la commission ? Quelles organisations allez-vous impliquer ?

Comment soumettre un dossier à la commission ? Est-il possible d'obtenir de l'aide à cet égard ?

Met hoeveel procentpunt zijn de referentieprijzen gemiddeld gestegen ten opzichte van de vorige versie? Waar zitten de belangrijkste stijgingen?

Het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat verklaarde geen zitting in de paritaire huurcommissie te nemen. Hoe verzekert u dat alle partijen vertegenwoordigd worden? Wat is de kalender voor het komende werkingsjaar? Vanaf wanneer zal de paritaire huurcommissie in werking treden en wanneer worden de eerste dossiers verwacht?

Hoe wordt de doelgroep geïnformeerd over het bestaan van de paritaire huurcommissie? Welke organisaties betreft u daarbij? Hoe zet u belanghebbenden aan om een dossier in te dienen?

Hoe kan men een dossier indienen bij de paritaire huurcommissie? Welke stappen moet men zetten? Hoe wordt de drempel voor de samenstelling en indiening van een dossier laag gehouden? Kan men hulp krijgen bij het opstellen van een dossier?

¹²¹⁵ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - La rédaction des arrêtés d'exécution concernant la commission paritaire locative est achevée. Nous avons reçu l'avis de l'Inspection des finances et soumis le projet d'arrêtés au ministre du Budget. Le dossier sera normalement soumis au gouvernement dans le courant du mois de février. Je ne peux donc pas répondre à certaines de vos questions, mes partenaires ne s'étant pas encore exprimés sur le dossier.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - De uitvoeringsbesluiten met betrekking tot de paritaire huurcommissie zijn opgesteld. We hebben het advies van de Inspectie van Financiën ontvangen en de ontwerp teksten voorgelegd aan de minister van Begroting. In februari zal de voltallige regering zich erover buigen. Ik kan dus nog niet al uw vragen beantwoorden.

¹²¹⁷ (poursuivant en néerlandais)

(verder in het Nederlands)

Monsieur Verstraete, la grille indicative des loyers a été mise à jour en juin 2022. La nouvelle grille est beaucoup plus objective et qualitative et s'appuie sur des données plus récentes. Par ailleurs, le gouvernement a décidé de réintégrer les différences de loyer basées sur la performance énergétique d'un bâtiment qui avaient été exclues du nouveau modèle statistique.

Mijnheer Verstraete, het indicatieve rooster met de referentiehuurprijzen werd op 30 juni 2022 bijgewerkt. Daarnaast keurde de regering het nieuwe statistische model goed dat werd opgesteld op basis van gegevens van het Observatorium van de Huurprijzen over 2017-2018 en 2020-2021.

La mise à jour du site loyers.brussels entraîne plusieurs changements, tels que la mise à jour de la méthode de calcul et l'indication du loyer de référence exact. Ce site est conçu pour faciliter l'accès à l'aperçu des loyers de référence bruxellois mais, en vertu du règlement général sur la protection des données, les services ne peuvent y appliquer qu'un suivi statistique limité. Le site a été visité 4.173 fois au cours de ce mois, alors qu'on ne dénombrait que 2.774 visiteurs en octobre 2021.

Het nieuwe rooster, op basis van vergelijkingen, is een stuk objectiever en kwaliteitsvoller omdat het steunt op meer en recentere gegevens en een nauwkeurige beschouwing van variabelen die een invloed hebben op de huurprijs.

Enfin, il m'est difficile de répondre avec précision à votre question sur l'évolution des loyers de référence. Le principal changement entraîné par la nouvelle grille indicative des loyers est une meilleure prise en considération de l'incidence de la superficie sur le loyer de référence.

In het kader van de herziening van de indexeringsvoorwaarden besloot de regering bovendien om de huurprijverschillen op basis van de energieprestatie van een gebouw die van het nieuwe statistische model zijn uitgesloten, opnieuw op te nemen. Dat gebeurde via een tweede wijzigingsbesluit op 6 oktober 2022.

De website huurprijzen.brussels is bijgewerkt zodra de wijzigingsbesluiten van 30 juni en 6 oktober 2022 gepubliceerd waren. Dat besluit leidt tot de volgende wijzigingen:

- een actualisering van de berekeningsmethode op basis van de wijzigingsbesluiten;

- de vermelding van de exacte referentiehuurprijs;

- de mogelijkheid om een document te downloaden met het resultaat van de berekening.

U vroeg hoeveel huurders hun referentiehuurprijs al lieten berekenen. De website huurprijzen.brussels is zo ontworpen dat het gemakkelijk is om toegang te krijgen tot het overzicht van de Brusselse referentiehuurprijzen. Gebruikers worden er echter niet geregistreerd. De diensten kunnen, rekening houdend met de Algemene Verordening gegevensbescherming, daar slechts een beperkte statistische follow-up op toepassen. De gegevens in verband met het aantal bezoekers aan de website wijzen echter op een toename van het aantal gebruikers na de publicatie van de wijzigingsbesluiten en van het nieuwe rooster van referentiehuurprijzen in oktober 2022. In die maand werd de website immers 4.173 keer bezocht, terwijl hij in oktober 2021 nog 2.774 bezoekers had.

Op uw vraag over de evolutie van de referentiehuurprijzen ten slotte kan ik moeilijk een precies, in cijfers uitgedrukt antwoord geven. Ik kan wel de logica achter de vastgestelde verschillen verklaren. De grootste verandering die het nieuwe referentiehuurprijzenrooster met zich meebrengt, is dat er veel nauwkeuriger rekening wordt gehouden met de impact van de oppervlakte op de referentiehuurprijs. In het vorige rooster was een vaste huurprijs per m² vastgesteld binnen dezelfde categorie van onroerend goed. Als gevolg daarvan werden de referentiehuurprijzen van kleine woningen in die categorieën ondergewaardeerd, terwijl die van grote woningen werden overgewaardeerd.

Ik wil erop wijzen dat de correctie van die ruwe benadering niet overeenstemt met een reële stijging van de huurprijzen. Ze betekent veeleer dat de weergave van de huurmarkt beter is afgestemd op de reële huurprijzen.

¹²¹⁹ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Il y a une bonne et une mauvaise nouvelle. La bonne : les arrêtés sont rédigés. La mauvaise : vous n'en dévoilez pas le contenu et, dès lors, notre curiosité ne sera pas assouvie.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Het is goed nieuws dat de besluiten zijn opgesteld, maar u vertelt niet wat erin staat.*

De toestand is dringend. We hebben het hier over actie 20 van het Noodplan voor huisvesting. Onredelijk hoge huurprijzen komen vooral voor in armere en dichter bevolkte delen van het gewest.

We hebben een echt wapen in handen om huurders die worden uitgebuit te helpen. DéFI is benieuwd naar de inhoud van de uitvoeringsbesluiten en de mening van uw collega's.

Plus sérieusement, c'est urgent. Il s'agit de l'action 20 du plan d'urgence logement. Un groupe de la majorité a travaillé en urgence sur ce texte, pendant près d'un an et demi. C'est bien que cela avance. On sait que les loyers abusifs ou présumés abusifs sont concentrés dans certaines parties de la Région, à savoir dans le « croissant pauvre » et les zones densément peuplées.

Nous avons créé un outil, une arme même, qui promet d'être efficace pour certains locataires exploités par des propriétaires peu scrupuleux. Il sera avant tout un outil de concertation. Mon groupe est impatient de connaître le contenu des arrêtés et l'opinion de vos collègues à leur propos.

¹²²¹ **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Comme Mme Maison, je pense qu'il faut faire avancer les choses car l'accessibilité au logement en Région bruxelloise est réellement*

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Net als mevrouw Maison vind ik dat er schot in de zaak moet komen. Er is een enorm probleem met de betaalbaarheid van woningen in het Brussels Gewest, daar moet ik u niet van overtuigen, en dit is een goed instrument om de rechtvaardigheid van de huurmarkt en de

problématique. En outre, ce nouvel outil ne coûte pas cher et peut être facilement mis en œuvre par le gouvernement.

- Les incidents sont clos.

1225 **QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR**

1225 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1225 **et à M. Pascal Smet, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargé de l'Urbanisme et du Patrimoine, des Relations européennes et internationales, du Commerce extérieur et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,**

1225 **concernant le problème urbanistique dans un immeuble géré par l'ASBL « Les Trois Pommiers ».**

1227 **M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit) (en néerlandais).**
Nous avons récemment rencontré les gestionnaires de l'ASBL Les Trois Pommiers, qui gère un environnement résidentiel intergénérationnel où plus de 230 personnes aux profils divers vivent dans des logements individuels.

Lors de la présentation, le responsable de l'ASBL a signalé qu'un problème d'urbanisme se pose pour l'un des bâtiments que l'ASBL exploite à Etterbeek. Ce bâtiment a une affectation scolaire alors qu'il est situé dans une zone géographique affectée au logement. Un avis urbanistique a-t-il été rendu à cet égard ?

Comment l'administration soutient-elle ces initiatives et comment éviter de tels problèmes ?

huurprijzen te verbeteren. In verhouding tot de omvang van het probleem en het belang ervan voor de Brusselaars, is het bovendien een relatief goedkoop instrument en is het voor de overheid vrij gemakkelijk te realiseren. Ik hoop dan ook dat er spoedig meer nieuws is.

- De incidenten zijn gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

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

en aan de heer Pascal Smet, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende het stedenbouwkundig probleem binnen een gebouw beheerd door de vzw "Les Trois Pommiers".

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit). Naar aanleiding van de hoorzitting tijdens de commissievergadering van 15 december 2022 konden we kennismaken met de beheerders van Les Trois Pommiers. Die vzw beheert een intergenerationele woonomgeving waar meer dan 230 personen in individuele woningen verblijven. De bewoners hebben verschillende profielen:

- eenoudergezinnen in moeilijkheden en hun kinderen;
- ouderen;
- alleenstaande volwassenen of gezinnen in preciaire situaties;
- volwassenen met psychiatrische stoornissen;
- mensen met lichte lichamelijke of geestelijke beperkingen.

Tijdens de presentatie wees de verantwoordelijke van Les Trois Pommiers op een stedenbouwkundig probleem met een van de gebouwen die de vzw in Etterbeek uitbaat. Daarin was vroeger een school gevestigd en dat zou nog steeds de bestemming van dat gebouw moeten zijn. Het is erg jammer dat de vzw er geen twintig extra woningen kan aanbieden voor de verschillende profielen van huurders die zij herbergt.

Welke stedenbouwkundige problemen bestaan er nog voor het gebouw dat volgens de verantwoordelijke van Les Trois Pommiers bestemd is voor de huisvesting van een school, terwijl het gebouw zich bevindt op een geografisch gebied dat bestemd is voor huisvesting?

1229 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**-
Une subvention de 100.000 euros a été octroyée au projet de l'ASBL Les Trois Pommiers, en vue de la construction d'appartements et d'espaces communautaires destinés à l'organisation d'activités intergénérationnelles.

La demande de permis déposée en 2018 a été rejetée par la commune et le Collège d'urbanisme, mais l'ASBL a quelque peu modifié son projet depuis et envisage aujourd'hui de demander un nouveau permis d'urbanisme.

Selon le plan régional d'affectation du sol, le bâtiment est situé dans une zone destinée aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics. Il est donc logique d'y conserver l'école.

Pour objectiver la discussion, nous avons sollicité l'avis du facilitateur école. Selon lui, aucune nouvelle place d'enseignement primaire ne serait nécessaire à cet endroit d'ici 2030, mais que la zone pourrait accueillir de nouvelles places d'enseignement secondaire en raison de sa bonne accessibilité en transports publics.

Le site reste donc intéressant pour l'implantation d'une école. Cette analyse a été communiquée à l'ASBL, qui examine si cette option est viable.

Werd er al een stedenbouwkundig advies verleend voor dat gebouw?

Hoe ondersteunt de administratie dergelijke initiatieven?

Hoe kunt u dergelijke problemen voorkomen bij vzw's die nieuwe en intergenerationele woonoplossingen proberen voor te stellen in het Brussels Gewest?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Het intergenerationele woonproject van de vzw Les Trois Pommiers is gehuisvest in Clos Chambéry, een gebouw waarop de vzw een erfpacht heeft tot 2070. De vzw wil er nieuwe appartementen en gemeenschapsruimtes creëren om er intergenerationele activiteiten op te zetten.

Het project heeft na een projectoproep voor intergenerationele huisvesting 100.000 euro subsidie van Brussel Huisvesting ontvangen.

Collega-staatssecretaris Smet laat weten dat het project van vzw Les Trois Pommiers de volgende stedenbouwkundige doelstellingen heeft:

- het grootste deel van een schoolgebouw ombouwen tot een polyvalente zaal en twintig woningen;

- de sporthal en het bestaande kinderdagverblijf in zijn geheel behouden,

- twee nieuwe klaslokalen inrichten in de kelder, gelegen in de Eudore Pirmezlaan 49.

De in 2018 ingediende vergunningsaanvraag werd in eerste instantie door de gemeente en vervolgens in beroep door het Stedenbouwkundig College afgewezen omdat een regeringsbeslissing ontbrak.

De vzw heeft de gewestelijke overheden laten weten dat ze haar project ondertussen lichtjes heeft gewijzigd en klaar is om een nieuwe stedenbouwkundige vergunning aan te vragen.

We bevinden ons hier in het spanningsveld tussen het tekort aan woningen met een sociaal oogmerk en het tekort aan schoolvoorzieningen, die beide legitiem zijn.

Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan staat het gebouw in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. Het is dan ook logisch om de school te behouden, ook al wordt het gebouw sinds eind jaren 1980 niet meer als school gebruikt en staat in bepaling 8.2 van het Gewestelijk Bestemmingsplan dat de zone, na een openbare aankondiging, ook voor huisvesting in aanmerking komt.

Om de discussie te objectiveren, vroegen we het advies van de schoolfacilitator, een functie die de regering in 2014 in het leven

1231 **M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)** (*en néerlandais*).- *Les écoles et les logements sont tous deux nécessaires, mais à cet endroit, une école est probablement la solution la plus logique.*

- L'incident est clos.

1235 **QUESTION ORALE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

1235 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1235 **concernant les situations intolérables dans le logement social à Evere.**

1237 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (*en néerlandais*).- *La presse a récemment publié un article sur les situations intolérables - absence d'eau chaude, moisissure, etc. - dans certains immeubles appartenant à la société de logement Everecity, Selon les résidents, la société de logements sociaux ne réagit que lentement, voire pas du tout, à leurs doléances.*

Le président d'Everecity, M. Mathieu Vervoort, a réagi de manière plutôt laconique à ces accusations. La Société régionale du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, quant à elle, a fait savoir qu'une nouvelle chaudière avait été commandée.

D'autres complexes de logements, tels que la Cité Dubrucq, ne satisfont pas non plus aux normes, et les habitants doivent faire face à l'humidité, à la moisissure, à la vermine et au manque d'eau chaude.

Comment expliquez-vous l'absence de réaction d'Everecity ? Avez-vous été en contact avec son président à ce sujet ?

riep met de opdracht de creatie van nieuwe schoolplaatsen in goede banen te leiden.

De schoolfacilitator is tot het besluit gekomen dat er tegen 2030 geen extra lagereschoolplaatsen nodig zijn in de omgeving van de Eudore Pirmezlaan 49. Het gebouw bevindt zich wel in een gebied dat interessant kan zijn om er nieuwe secundaireschoolplaatsen te creëren, gezien de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de grotere mobiliteit van leerlingen van het secundair onderwijs.

De locatie blijft dus interessant voor de vestiging van een school. Deze analyse is aan de vzw meegedeeld, die intern onderzoekt of het een haalbare optie is.

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).- Volgens de schoolfacilitator zou hier dus tegen 2030 een school kunnen komen. Scholen en woningen zijn allebei nodig, maar op deze locatie is een school allicht het meest logisch. Woningen kunnen ook op andere plaatsen en voor de vzw is het wel handig om alles in hetzelfde gebouw te hebben.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

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

betreffende de wantoestanden in de sociale huisvesting te Evere.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik wijs erop dat ik mijn vraag eind vorig jaar heb ingediend. Ik hoop dat de situatie ondertussen is opgelost.

In de media verscheen recent een artikel over de wantoestanden bij enkele gebouwen van huisvestingsmaatschappij Everecity. Daar zit een aantal huurders van een sociale woonblok al een aantal weken zonder verwarming en warm water door aanhoudende problemen met de werking van de boilers. Daarnaast is er in een aantal situaties ook sprake van schimmel in de appartementen. Volgens de bewoners reageert de sociale huisvestingsmaatschappij zeer traag of gewoonweg niet, waardoor de huurders letterlijk en figuurlijk in de kou blijven zitten.

De voorzitter van Everecity, de heer Mathieu Vervoort, reageerde nogal laconiek op de aanklacht van de bewoners dat de problemen niet of niet structureel worden aangepakt. Hij erkent dat er boilerproblemen zijn, maar weigerde voor de rest commentaar te geven. Hij kon evenmin aangeven hoelang het duurt vooraleer er een oplossing wordt gevonden.

Les sociétés de logements sociaux ne peuvent-elles pas recourir à leurs propres services techniques pour résoudre les problèmes plutôt que de faire appel au secteur privé ?

Il a été recommandé de mettre en place une centrale d'achat commune et une politique de rénovation centralisée auprès d'une seule instance. Comment cette centralisation s'opère-t-elle ? Comment expliquez-vous la lenteur des travaux de rénovation ?

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij liet vervolgens weten dat er een nieuwe verwarmingsketel werd besteld. Die zou geïnstalleerd worden in de week van 19 december 2022.

Dat is bovendien geen alleenstaand geval. Ook andere wooncomplexen voldoen niet aan de normen. In Cité Dubrucq hebben bewoners bijvoorbeeld af te rekenen met vocht, schimmelplekken, ongedierte en een gebrek aan warm water. Het complex zou in 2020 gerenoveerd worden, maar onlangs liet u weten dat de werken waarschijnlijk pas in 2026 zullen starten.

Hoe verklaart u dat het bestuur van Everecity nauwelijks reageert op de klachten van de bewoners, waardoor zij het wekenlang zonder warm water moeten stellen? Hebt u daarover contact gehad met de voorzitter van Everecity?

Everecity beheert bijna 2.000 sociale woningen. Kunnen de vastgoedmaatschappijen geen beroep doen op hun eigen technische diensten om de vocht- en warmteproblemen in hun woningenbestand te verhelpen of moeten zij daarvoor een beroep doen op de private markt?

Naar aanleiding van de uitgaventoetsing werd aanbevolen om te werken met één gemeenschappelijke aankoopcentrale en met een gecentraliseerd renovatiebeleid waarvoor één instantie verantwoordelijk is. Dat zou aanzienlijke schaalvoordelen en efficiëntiewinsten opleveren. Op welke manier is er sprake van centralisering en hoe zult u die nog bevorderen, bijvoorbeeld bij de aankoop van onderdelen voor technische installaties zoals boilers?

Hoe verklaart u de trage aanpak bij renovatiewerken? Wat zijn de belangrijkste oorzaken en hoe wilt u die wegwerken?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- In de stookplaats van de 174 woningen van de site Degas-Renoir staan drie verwarmingsketels, twee ketels uit 2020 van het merk ACV en een ketel uit 2012 van het merk ELCO.

De ELCO-ketel van 720 kWh is sinds 11 november 2022 buiten gebruik. Daardoor moest openbare vastgoedmaatschappij Everecity verwarming en sanitair warm water leveren via de twee andere verwarmingsketels.

Een chronologisch overzicht van de technische storing:

- op 11 november 2022 viel de ELCO-ketel, nummer 3, uit 2012 uit;

- op 14 november 2022 werd de ELCO-ketel gecontroleerd door de onderhoudsfirma. Die concludeerde dat de gasklep van de ketel moest worden vervangen;

- op 21 november 2022 werd de gasklep door de fabrikant vervangen na levering van de onderdelen. Ondanks die

¹²³⁹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *La chaufferie des 174 logements des rues Degas et Renoir compte trois chaudières. Une de ces trois chaudières étant hors service depuis novembre 2022, la société immobilière de service public Everecity a dû fournir le chauffage et l'eau chaude sanitaire par le biais des deux autres chaudières.*

La chaudière est tombée en panne le 11 novembre 2022. Une vanne a été remplacée dix jours plus tard mais, malgré cette réparation, la chaudière n'a pas redémarré. Everecity a choisi de procéder au remplacement de la chaudière et en a commandé une nouvelle le 5 décembre. La nouvelle chaudière a été livrée sur le site le lundi 19 décembre, et les derniers raccordements ont été faits le 23 décembre 2022.

herstelling startte de verwarmingsketel niet opnieuw op, omdat ook het verwarmingselement moest worden vervangen;

- op 23 november 2022 stelde de firma Equans een definitieve diagnose op, waarna Everecity ervoor koos de verwarmingsketel volledig te vervangen;

- op 28 november 2022 werd de offerteaanvraag via een spoedprocedure opgesteld om een firma aan te duiden om een nieuwe verwarmingsketel te plaatsen;

- op 5 december 2022 werd de nieuwe verwarmingsketel besteld;

- in de week van 12 december 2022 is er voorbereidend werk uitgevoerd voor de hydraulische, elektrische en gasaansluitingen, zodat de ketel zo snel mogelijk in gebruik kon worden genomen;

- de nieuwe ketel is op vrijdag 16 december 2022 vanuit Frankrijk aangekomen in België en werd op maandag 19 december 2022 geleverd op de site Degas-Renoir;

- de laatste aansluitingen zijn op 23 december 2022 gebeurd.

Ondertussen was op maandag 12 december 2022 een mobiele verwarmingsketel met een vermogen van 500 kW geïnstalleerd om het vermogen van de twee andere ACV-ketels op te krikken, zodat er in alle woningen een comfortabele temperatuur kon worden bereikt. Die mobiele verwarmingsketel is in gebruik gebleven totdat de nieuwe ketel geïnstalleerd was, op 23 december 2022. De temperatuur in het gebouw was dus normaal en werd ook regelmatig gecontroleerd.

Er kunnen natuurlijk nog altijd specifieke moeilijkheden zijn, die te maken kunnen hebben met de noodzakelijke ontluchting van de installatie. De huurders zijn op de hoogte gebracht van de maatregelen die nodig zijn om het probleem op te lossen. De openbare vastgoedmaatschappij (OVM) heeft ervoor gezorgd dat de huurders over de situatie werden geïnformeerd via brieven, affiches in de gemeenschappelijke ruimten en ook via een vergadering op 13 december 2022.

Zodra de OVM wist dat de verwarmingsketel niet zou heropstarten, werden de huurders via een brief op de hoogte gebracht van de situatie en van de mogelijkheid om een extra elektrisch verwarmingstoestel te vragen. Door de koude die daarna volgde, werden er op 9 december ook verwarmingstoestellen bezorgd aan de huurders die daar nog niet om gevraagd hadden.

Tot slot heeft Everecity beslist om een forfaitaire vergoeding van 50 euro per woning toe te kennen om de extra kosten van het elektriciteitsverbruik voor de reservetoestellen te dekken. Dat bedrag wordt afgetrokken van de huur van januari 2023.

Er is een renovatie gepland van de gevels, daken en ramen van de gebouwen van Degas-Renoir voor een totaal budget van 3,6 miljoen euro. Die renovatie maakt deel uit van een reeks

¹²⁴¹ *Entre-temps, le lundi 12 décembre 2022, une chaudière mobile a été installée pour veiller à assurer une température confortable dans toutes les habitations dans l'attente de la nouvelle chaudière. Les locataires ont été informés des mesures à prendre en cas de problèmes spécifiques.*

Une fois que la SISF s'est rendu compte que la chaudière ne redémarrerait pas, les locataires ont été informés de la possibilité de demander un chauffage électrique supplémentaire. En outre, Everecity a décidé d'accorder une allocation forfaitaire de 50 euros par logement pour couvrir le coût supplémentaire de la consommation d'électricité des appareils d'appoint.

Une rénovation des façades, toitures et fenêtres des bâtiments des rues Degas et Renoir est prévue, pour un budget total de 3,6 millions d'euros. Les travaux commenceront au second semestre 2024.

Enfin, deux problèmes d'humidité ont également été détectés dans les habitations.

¹²⁴² *Lorsqu'une plainte concernant l'humidité dans un logement est déposée, un responsable visite celui-ci et le service d'entretien entame la procédure habituelle. Après les travaux, une visite de contrôle est effectuée pour vérifier si le problème est définitivement résolu. Si tel est le cas, Everecity repeint les zones concernées une fois que l'habitation est complètement sèche. En revanche, si le problème n'est pas résolu après les travaux, un déménagement peut être envisagé.*

Selon nous, un accord-cadre pour l'entretien des systèmes de chauffage collectif n'est pas indiqué, mais un contrat d'entretien de trois ans a néanmoins été signé avec la société Equans.

Concernant la gestion de la panne, la SISP a proposé une solution temporaire individuelle combinée à une indemnité forfaitaire de 50 euros pour les frais d'électricité. Everecity prévoit également un entretien annuel et le remplacement des pièces pour anticiper d'éventuels problèmes.

Grâce au financement régional, des rénovations en profondeur peuvent être effectuées dans tous les logements sociaux. En outre, le plan décennal régional de rénovation durable, approuvé cette année, prévoit 331 millions d'euros pour les rénovations complètes et 359 millions d'euros pour les rénovations de l'enveloppe des bâtiments.

zware renovaties van het gebouw in de Légerstraat 40-50 die momenteel aan de gang zijn. De werkzaamheden gaan in de tweede helft van 2024 van start en zullen het probleem verhelpen.

Er werden voorts twee problemen vastgesteld in verband met de vorming van vocht in de woningen: een technisch probleem van koudebruggen en een gebrek aan ventilatie, dus samenhangend met de manier waarop een huurder de woning gebruikt.

De situatie verschilt van woning tot woning, maar de problemen zullen in elk geval na de renovatie opgelost zijn.

Wanneer een klacht over vocht in een woning wordt ingediend, start de onderhoudsdienst de gebruikelijke procedure op.

Eerst brengt een verantwoordelijke een bezoek aan de woning.

Als de condensatie verband houdt met de manier waarop de woning wordt bewoond, krijgt de huurder informatie over wat hij kan doen om het probleem te beperken. Als er daarentegen een probleem van insijpeling wordt vastgesteld, worden er werkzaamheden uitgevoerd om de oorzaak weg te nemen.

Na de werkzaamheden wordt een controlebezoek uitgevoerd om te zien of het probleem definitief is opgelost. Als dat zo is, herschildert Everecity de aangetaste zones als de woning volledig droog is. Als het probleem na de werken niet is opgelost, kan in bepaalde gevallen een verhuizing naar een andere woning worden overwogen. Die beslissing wordt dan voorgelegd aan de toewijzingscommissie.

Een raamovereenkomst voor het onderhoud van de collectieve verwarmingsinstallaties is volgens ons niet aangewezen. Het is voor een leverancier immers onmogelijk om ketels met een dergelijk vermogen op te slaan. U moet echter weten dat er een driejaarlijks onderhoudscontract werd gesloten met de firma Equans, die het jaarlijkse onderhoud van alle collectieve verwarmingsinstallaties doet en ook herstellingen uitvoert.

Wat de aanpak van de panne betreft, hebben de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en mijn kabinet vastgesteld dat Everecity meteen heeft gereageerd en de huurders goed op de hoogte heeft gehouden. In afwachting van de vervanging van de ketels heeft de OVM bovendien een individuele tijdelijke oplossing aangeboden in combinatie met een forfaitaire vergoeding van 50 euro voor de elektriciteitskosten. Everecity voorziet voorts in een jaarlijks onderhoud en de noodzakelijke vervanging van onderdelen om te anticiperen op mogelijke problemen.

Dankzij de gewestelijke financieringen kunnen grondige renovaties worden uitgevoerd aan alle sociale woningen. Er moet natuurlijk rekening worden gehouden met de voorafgaande studies en de termijnen om verschillende vergunningen en adviezen te verkrijgen, om ervoor te zorgen dat de renovaties worden uitgevoerd in een geïntegreerde visie.

¹²⁴⁶ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Certes, les problèmes ne se résolvent pas du jour au lendemain. Toutefois, la nouvelle chaudière n'a été commandée qu'un mois après que le problème a été constaté !*

Les résidents ont été privés de chauffage pendant un mois, en plein hiver, ce qui est particulièrement pénible. De même, vous dites que des appareils d'appoint ont été distribués mais, à nouveau, cela n'a été fait qu'un mois après la survenance du problème. Selon moi, Everecity aurait dû réagir plus rapidement.

Enfin, je soutiens votre objectif d'investir davantage dans la rénovation, dont les résultats seront certainement examinés plus tard.

¹²⁴⁸ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *Il y avait bel et bien du chauffage, Everecity avait fait le nécessaire.*

¹²⁴⁸ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Je peux vous montrer une vidéo de résidents qui ont vécu la situation.*

¹²⁴⁸ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *Je ne dis pas que la situation était facile pour les familles, mais la SISF a fait le nécessaire.*

¹²⁴⁸ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Selon les locataires sociaux, il s'agit d'un problème récurrent d'année en*

Het gewestelijk tienjarenplan voor duurzame renovatie, dat in 2023 werd goedgekeurd, voorziet in 331 miljoen euro voor volledige renovaties en 359 miljoen euro voor renovaties van de bouwschil. Die werkzaamheden, in combinatie met nog meer informatieverstrekking aan de huurders, zullen de genoemde problemen oplossen. Door zoveel mogelijk te anticiperen op technische problemen en daarnaast renovatieprojecten te blijven uitvoeren kunnen huurproblemen zoveel mogelijk worden beperkt.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik begrijp natuurlijk wel dat een probleem nooit een dag later al is opgelost, zeker niet als het een grote stookketel betreft. Het probleem dateerde echter van 11 november en de nieuwe ketel werd pas op 5 december besteld, bijna een maand later. Ik vind dat lang.

U zegt dat er op 12 december een mobiele verwarmingsketel is geïnstalleerd. Ondertussen zaten de bewoners wel al een maand zonder degelijke verwarming. Ik heb de klachten daarover gelezen en die waren niet min. Het was een koude periode. Een dag of een week zonder verwarming zitten is in die omstandigheden al zeer vervelend. Een maand lijkt mij net iets te lang als redelijke termijn.

U zegt ook dat er collectieve verwarmingselementen zijn verdeeld. Dat gebeurde echter op 9 december, wat alweer een maand na het ontstaan van het probleem is.

Everecity had volgens mij sneller moeten reageren. De klachten van de huurders waren dan ook terecht. Dat zij de media opzochten om de situatie aan te klagen, heeft het zoeken naar een oplossing misschien zelfs wel een in een stroomversnelling gebracht. Al blijft het natuurlijk wel het belangrijkste dat het probleem van de baan is.

Voorts sta ik achter uw doelstelling om meer in te zetten op renovatie. Op de resultaten daarvan komen we hier ongetwijfeld later nog terug.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Er was wel degelijk verwarming. Everecity deed het nodige om ervoor te zorgen dat er in alle appartementen een redelijke temperatuur was en dat er warm water beschikbaar was. De gezinnen kregen verwarmingstoestellen aangeboden.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik kan u een filmpje laten zien met getuigenissen van bewoners. Daar zijn gezinnen met kleine kinderen bij, die de oven moesten aanzetten omdat dat de enige bron van warmte was.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Ik zeg niet dat de situatie gemakkelijk was voor de gezinnen, maar de openbare vastgoedmaatschappij heeft wel het nodige gedaan. Iedereen was goed geïnformeerd en kon een verwarmingstoestel krijgen.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Dan moet u toch ook eens luisteren naar de sociale huurders, want die zeggen in de media iets heel anders. Zij zeggen ook dat dit

année qui dure parfois pendant des semaines. Et je ne parle pas des problèmes de moisissures !

- L'incident est clos.

1258 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1258 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1258 **concernant l'insertion d'une option d'achat pour les logements neufs mis en gestion auprès des AIS.**

1260 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Depuis quelques années, les agences immobilières sociales (AIS) suscitent l'intérêt de nouveaux acteurs, comme des sociétés d'investissement ou des promoteurs immobiliers, lesquels leur proposent de prendre en gestion de grands ensembles de logements neufs clé sur porte.

À titre d'exemple, nous avons appris dans l'édition du 22 décembre 2022 du journal *Le Soir* que la société *Inclusio* avait acquis un complexe de 123 appartements neufs à Haren, confiant en gestion 68 logements à l'AIS *Hector Denis* et 55 logements à l'AIS *Baita*.

L'engouement des grands investisseurs pour le dispositif des AIS s'explique principalement par l'introduction récente de deux incitants fiscaux : l'exonération du précompte immobilier pour les habitations louées par l'intermédiaire d'une AIS et la réduction du taux de TVA de 21 % à 12 % pour la construction de logements neufs confiés en gestion à une AIS pendant une durée minimale de quinze ans.

Si l'apparition des projets de grands ensembles de logements neufs clé sur porte a contribué à accélérer la croissance du parc locatif des AIS bruxelloises, un certain nombre de voix s'élèvent néanmoins pour mettre en garde les autorités régionales contre les risques inhérents à la prise en gestion par les AIS de ces immeubles comprenant plusieurs dizaines d'appartements. D'aucuns craignent, en effet, qu'après avoir bénéficié des divers avantages accordés aux bailleurs mettant des logements en location par l'intermédiaire d'une AIS, les sociétés d'investissement ne décident de retirer l'ensemble de leurs biens du circuit des AIS au terme de la période minimale de mise en gestion, pour les vendre ou les louer sur le marché privé classique.

Souhaitant se prémunir contre un tel risque, le gouvernement bruxellois avait annoncé, dans sa déclaration de politique régionale 2019- 2024, qu'il veillerait « à revoir les conditions de mise en gestion auprès d'une AIS en vue de prévoir, pour les logements neufs, une option d'achat en fin de période de prise en

een jaarlijks weerkerend probleem is en dat ze soms weken zonder verwarming zitten. In sommige appartementen zou er zelfs helemaal geen verwarming zijn. U kunt hier trouwens beelden zien van schimmelvorming in de appartementen. Zoiets ontwikkelt zich niet op een week tijd!

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de opname van een koopoptie voor de nieuwe woningen die bij SVK's in beheer worden gegeven.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Sinds enkele jaren kunnen sociale verhuurkantoren (SVK) rekenen op een toegenomen belangstelling van investeringsmaatschappijen en vastgoedontwikkelaars. Die bieden SVK's het beheer van grote gebouwen met nieuwe, instapklare woningen aan. De belangrijkste reden daarvoor is de recente invoering van een vrijstelling van onroerende voorheffing voor woningen die via een SVK worden verhuurd en een verlaging van het belastingtarief van 21% naar 12% voor de bouw van woningen die minstens vijftien jaar aan een SVK worden toevertrouwd.*

De bouw van instapklare woningcomplexen leidde tot een sterke stijging in het aantal woningen dat SVK's verhuren. De vrees heerst echter dat investeringsmaatschappijen nu van de voordelen profiteren, maar hun panden bij de SVK's zullen weghalen zodra de minimumtermijn van vijftien jaar verstreken is.

Om zich daartegen te wapenen en het sociale huuraanbod te bestendigen, wilde de regering een koopoptie voor nieuwe woningen invoeren, naast een voorkeepsrecht voor alle woningen bij een mutatie.

In 2021 kende Brussel Huisvesting een advocatenkantoor de opdracht toe om de voorwaarden voor een koopoptie uit te werken. De dienstverlener legde in september 2022 een voorstel tot wijziging van de betrokken wetteksten voor.

Voorts zei u eerder dat een voorontwerp van ordonnantie in de loop van het tweede halfjaar van 2022 in eerste lezing aan de regering zou worden voorgelegd.

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

En 2021, Bruxelles Logement a lancé un marché public de consultance juridique pour sélectionner un prestataire externe chargé de plancher sur les modalités d'une option d'achat pour les logements neufs mis en gestion auprès des AIS. Cette mission a été attribuée à un cabinet d'avocats. En septembre 2022, celui-ci vous a transmis une proposition de modification du Code bruxellois du logement et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, en vue d'y intégrer le mécanisme de l'option d'achat.

Dans la lettre d'orientation 2022-2023 annexée au budget, vous nous avez informés qu'un avant-projet d'ordonnance devrait être soumis au gouvernement en première lecture dans le courant du second semestre de l'année 2022.

¹²⁶² Où en est le processus d'élaboration du projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en vue d'y introduire une option d'achat pour les logements neufs ayant été mis en gestion auprès d'une AIS ? Le gouvernement a-t-il pu arrêter les grands principes qui le guideraient ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous les exposer ?

Le 6 octobre 2022, vous avez indiqué que l'option d'achat ne pourrait être levée que par les opérateurs immobiliers publics ou par l'AIS gérant le logement concerné. Pour quelles raisons les autres AIS ne pourraient-elles pas se porter acquéreuses du logement ? Pourquoi le locataire occupant le logement neuf ne se verra-t-il pas offrir la possibilité d'acquérir ce bien au terme de la période de mise en gestion auprès de l'AIS ?

Le prix de vente des logements faisant l'objet de l'option d'achat sera-t-il librement déterminé d'un commun accord par le vendeur et l'acquéreur, conformément aux règles régissant les ventes de gré à gré, ou sera-t-il calculé en fonction de paramètres imposés par l'autorité régionale ?

Le comité d'acquisition d'immeubles régional devra-t-il dorénavant fournir de façon systématique une estimation du prix d'achat des logements neufs confiés en gestion à une AIS ? Enfin, ce prix d'achat sera-t-il fixé dès la conclusion du contrat (bail principal ou mandat de gestion) liant le propriétaire bailleur à l'AIS ?

¹²⁶⁴ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le cabinet d'avocats chargé de cette mission nous a transmis une proposition de modification du Code bruxellois du logement et de l'arrêté organisant les agences immobilières sociales (AIS), et cela, afin d'y intégrer un mécanisme d'option d'achat pour certains projets mis en gestion. Mon cabinet est en train d'analyser cette proposition. Le projet n'ayant pas encore été abordé avec mes collègues, il ne m'est pas possible de communiquer des informations sur les orientations prises par le gouvernement à ce sujet.

Hoever staat u met de invoering van de koopoptie?

In oktober 2022 zei u dat de koopoptie alleen door openbare vastgoedoperatoren of het SVK dat het pand beheert kan worden gelicht. Waarom krijgen de overige SVK's die mogelijkheid niet? Waarom krijgt de huurder geen kans om de woning te kopen?

Wordt de verkoopprijs van woningen waarvoor een koopoptie geldt vrij bepaald, of wordt hij berekend op basis van door de regering opgelegde parameters?

Moet het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen voortaan systematisch een geraamde aankoopprijs geven voor nieuwe woningen die door een SVK worden beheerd? Wordt die prijs vastgelegd wanneer de verhuurder en het SVK een overeenkomst aangaan?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Het advocatenkantoor bezorgde mij een voorstel tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en van het besluit houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren (SVK), zodat er een koopoptie in kan worden opgenomen. Mijn medewerkers bekijken momenteel dat voorstel. De regering kon zich er dan ook nog niet over uitspreken.*

Ik overweeg om de mogelijkheid om de koopoptie te lichten te beperken tot het SVK dat het pand in beheer heeft. De meeste

L'une des difficultés consiste à intégrer ce projet dans un agenda législatif particulièrement chargé. En effet, d'autres projets s'articulent autour d'une logique similaire, comme le droit de préférence et le droit de préemption généralisé. Il nous faut donc faire preuve de cohérence afin d'assurer une lisibilité et une sécurité juridique à chacun de ces dispositifs.

Nous envisageons de limiter l'hypothèse d'une levée d'option d'achat à l' AIS ayant le bien en gestion. En effet, hormis le cas d'une AIS qui aurait contracté un grand nombre de projets avec des promoteurs et des investisseurs, le secteur n'a pas manifesté d'intérêt à l'idée de disposer d'une telle option.

Quant à l'acquisition du logement par le locataire qui l'occupe, le droit de préférence permettra à ce dernier d'être informé de la vente, mais aussi d'acquérir éventuellement le bien.

J'en viens à la fixation du prix des logements faisant l'objet d'une option d'achat. Le propriétaire d'un bien visé par une option d'achat devra connaître ses droits et obligations lors de la conclusion du contrat avec l' AIS, y compris les modalités de fixation du prix au moment de l'éventuelle levée de l'option. À ce stade, une estimation par le comité d'acquisition d'immeubles régional semble être la piste la plus indiquée. Toutefois, elle ne pourra être obtenue qu'à partir du moment où un opérateur qui bénéficie de cette option aura manifesté son intention de la lever.

¹²⁶⁶ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je remercie la secrétaire d'État de veiller à articuler, de manière cohérente et avec la sécurité juridique requise, l'ensemble des projets et réformes qui sont sur la table du gouvernement.

J'exprimerai un petit bémol par rapport aux autres opérateurs. Je comprends que toutes les AIS ne soient pas intéressées, mais dès lors qu'une option d'achat reste une option et que les communes et les régies foncières peuvent la lever, pourquoi ne pas la proposer ? Supprimer cette faculté a priori me semble un peu étrange.

Nous en saurons plus lorsque vous reviendrez sur le sujet.

- *L'incident est clos.*

¹²⁷⁰ **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

¹²⁷⁰ **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

¹²⁷⁰ **concernant l'évaluation du processus de fusion des SISP.**

¹²⁷² **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Conformément aux accords institutionnels intrabruellois conclus à la suite de la sixième réforme de l'État, le gouvernement bruxellois a entrepris en 2013 des travaux visant à favoriser des regroupements et des

SVK's zijn immers geen vragende partij voor een koopoptie op panden die door andere SVK's worden beheerd.

De huurder van de woning kan, indien hij dat wenst, de woning via het voorkoopprecht verwerven.

Voor het bepalen van de verkoopprijs voor woningen waarop een koopoptie geldt, lijkt een raming door het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen aangewezen. Die is echter pas mogelijk wanneer een operator te kennen geeft dat hij de optie wil lichten.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Ik begrijp dat niet alle SVK's geïnteresseerd zijn in een koopoptie, maar ik vind het wat vreemd dat u die mogelijkheid daarom helemaal wilt schrappen.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de evaluatie van het proces voor de fusie van de OVM's.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Met het oog op de rationalisering van de sociale huisvestingssector moedigde de regering in 2013 fusies tussen de 33 openbare*

rapprochements entre les nombreuses sociétés immobilières de service public (SISP), en vue de rationaliser le secteur du logement social. À la faveur de ce processus de fusion, arrivé à terme en janvier 2018, le nombre de SISP exerçant leurs activités sur le territoire de la Région a été réduit de moitié, passant de 33 à 16 en l'espace de quatre ans.

Dès le début de cette législature, vous avez annoncé que le gouvernement régional entendait procéder rapidement à une évaluation complète du processus de rationalisation du secteur du logement social. Ce travail d'analyse devait être effectué par un consultant externe. En 2020, les dirigeants de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ont toutefois estimé qu'il était préférable de différer l'évaluation du processus de fusion des SISP en raison des circonstances exceptionnelles liées à la crise sanitaire.

En réponse à une question écrite que je vous ai posée en mai 2022, vous nous avez informés que la SLRB venait d'achever la rédaction du cahier des charges en vue du lancement du marché public pour l'attribution de la mission d'évaluation. Selon ce document, le consultant externe devait premièrement calculer le coût global du processus de rationalisation (accompagnement, frais d'études, etc.). Deuxièmement, il devait examiner le déroulement des opérations juridiques en tenant compte des spécificités des différentes formes de regroupement (fusions, absorptions, apports communs de capital dans une nouvelle société, etc.).

Troisièmement, le cahier des charges imposait d'étudier l'impact des fusions sur les performances des SISP d'un point de vue opérationnel, tout en prenant en considération les aspects humains, aussi bien pour les membres du personnel des sociétés que pour les usagers. Enfin, quatrièmement, le consultant devait s'attacher à estimer l'ampleur des économies d'échelle réalisées grâce au processus de rationalisation.

Vous avez encore précisé que le coût de cette mission d'évaluation devait s'élever à 65.000 euros et que le rapport final du consultant devait, en principe, être soumis au conseil d'administration de la SLRB en décembre 2022.

¹²⁷⁴ La SLRB a-t-elle sélectionné le consultant externe chargé de procéder à l'évaluation du processus de fusion des SISP ? Si oui, pourriez-vous nous décrire l'approche méthodologique adoptée par ce consultant ?

Ce dernier a-t-il transmis son rapport final d'évaluation à la SLRB et au gouvernement régional ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous présenter les principaux enseignements de cette évaluation ? Selon les calculs du consultant, quel a été le coût total des opérations de fusion ? Le processus de fusion des SISP a-t-il contribué à réduire les coûts d'exploitation sectoriels moyens par logement social ? Le consultant a-t-il pu fournir une estimation de l'ampleur des économies d'échelle réalisées dans l'ensemble du secteur grâce à ce processus de rationalisation ?

vastgoedmaatschappijen (OVM's) aan. Aan het einde van het fusieproces in 2018 bleven er nog zestien OVM's over.

In het begin van de legislatuur kondigde u aan dat de regering van plan was om snel een volledige evaluatie van het rationaliseringsproces te laten uitvoeren door een externe consultant. In 2020 verkoos de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) echter om de evaluatie uit te stellen wegens de gezondheidscrisis.

In antwoord op een schriftelijke vraag die ik u in mei 2022 stelde, deelde u mee dat de BGHM net klaar was met het bestek voor de evaluatieopdracht. In dat bestek wordt aan de externe consultant gevraagd om de totale kosten van het rationaliseringsproces te berekenen, het juridische proces te onderzoeken, het effect van de fusies op de prestaties van de OVM's te bestuderen en de omvang van de schaalvoordelen in te schatten.

U preciseerde voorts dat de evaluatieopdracht 65.000 euro zou kosten en dat de consultant zijn eindrapport in december 2022 aan de BGHM moest voorleggen.

Heeft de BGHM de externe consultant aangewezen? Welke methode heeft de consultant gevolgd?

Heeft hij zijn eindverslag aan de BGHM en de regering bezorgd? Wat waren zijn belangrijkste bevindingen? Hoeveel heeft het fusieproces in totaal gekost? Hebben de fusies bijgedragen tot een vermindering van de gemiddelde exploitatiekosten per sociale woning? Welke schaalvoordelen zijn er bereikt? Heeft het rationaliseringsproces gevolgen gehad voor de totale loonsom?

Heeft het rationaliseringsproces de algemene efficiëntie van de OVM's verbeterd en bijgedragen tot de professionalisering van de sector, in het bijzonder door een versterking van de expertise van het personeel? Lopen de grote OVM's die niet hoefden

Celui-ci a-t-il eu un impact sur l'évolution de la masse salariale totale des SISP ?

D'après les résultats de l'évaluation, le processus de rationalisation du secteur a-t-il permis d'améliorer l'efficacité générale des SISP dans leurs principaux domaines d'activité que sont la gestion locative, l'entretien et la rénovation des logements, les procédures d'achat, l'action sociale, la politique des ressources humaines, la gestion financière, etc. ? La fusion des SISP a-t-elle contribué à la professionnalisation du secteur, notamment à travers un renforcement de l'expertise du personnel ? Les grandes SISP, qui n'ont pas dû fusionner et n'ont donc pas été concernées par le processus de rationalisation, accusent-elles désormais un certain retard en matière d'efficacité et d'expertise par rapport aux nouvelles sociétés issues des opérations de fusion ?

À la lumière des résultats de cette première évaluation du processus de réorganisation du secteur du logement social, le gouvernement bruxellois considère-t-il que la fusion des SISP a permis d'atteindre les objectifs fixés et que le bilan de ladite fusion est donc globalement positif ? Si oui, étudiez-vous actuellement la possibilité de lancer un nouveau processus de rationalisation du secteur du logement social ?

¹²⁷⁶ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- J'ai des informations à vous communiquer concernant la sélection du consultant externe chargé de procéder à l'évaluation du processus de fusion des SISP et l'approche méthodologique adoptée.

Le consultant externe a bien été sélectionné par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) par décision de son comité de direction du 11 juillet 2022. Cette décision a été communiquée en date du 14 juillet 2022.

Le consultant retenu est Isis Consult. Une réunion de lancement a eu lieu entre la SLRB et Isis Consult le 18 juillet 2022. La première réunion du comité d'accompagnement de la mission, composé d'un représentant de mon cabinet, de la SLRB, des fédérations des SISP et d'Isis Consult a eu lieu le 26 septembre 2022, après que la SLRB a fourni à Isis Consult les documents liés aux opérations de rationalisation et les données en sa possession sur la situation actuelle des seize SISP.

Cette première réunion du comité d'accompagnement avait pour objectif de valider la mise en œuvre de l'approche méthodologique retenue et le calendrier de réalisation.

L'approche méthodologique se découpe en quatre axes :

- l'axe 1 consiste en l'évaluation des coûts liés aux opérations de remembrement. Son objectif est d'opérer un recensement des coûts induits par les regroupements et relativiser ceux-ci sur la base de critères tels que le nombre de logements, les effectifs totaux ou encore la nature des opérations ;

te fuseren nu achter op de gefuseerde maatschappijen inzake efficiëntie en expertise?

Bent u van mening dat het resultaat van de fusie over het geheel genomen positief is? Zo ja, overweegt u om een nieuw rationaliseringsproces op gang te brengen?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) wees op 11 juli 2022 Isis Consult als consultant aan. Op 18 juli 2022 vond een startbijeenkomst plaats tussen de BGHM en Isis Consult. Op 26 september werden in de eerste vergadering van het begeleidingscomité de evaluatiemethode en het tijdschema bepaald.*

Tijdens de evaluatie worden vier punten onderzocht: de kosten, de juridische procedures, de schaafeffecten en de operationele effecten.

Het begeleidingscomité zag geen problemen voor de evaluatie van de eerste drie punten, aangezien de BGHM aanvullende gegevens zal verstrekken en er een enquête onder de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) zal worden gehouden over de groeieringsvormen.

De deadline voor de voltooiing van het vierde punt werd vastgesteld op 30 juni 2023, zodat de consultant rekening kan houden met de gegevens die de auditeurs van de BGHM hebben verzameld.

De vier punten zijn op 17 oktober 2022 voorgelegd aan het beperkt overlegcomité, dat besliste dat de OVM's de enquête tegen 1 december 2022 moesten invullen. Alle OVM's hebben dat gedaan.

Isis Consult zal zijn tussentijds verslag voorleggen aan het begeleidingscomité van 31 januari 2023. Het is dus nog te vroeg om uw vragen over de resultaten van de evaluatie te beantwoorden.

- l'axe 2 consiste en l'évaluation des opérations juridiques. Son objectif principal est de recueillir l'avis et l'opinion des SISP sur les opérations menées et leur déroulement, ainsi que sur les acquis actuellement constatés ;

- l'axe 3 consiste en l'évaluation des premiers effets d'échelle. Son objectif principal est d'estimer dans quelle mesure les regroupements opérés ont déjà contribué à accroître l'efficacité des SISP. Il s'agit de procéder à une première évaluation des effets d'échelle, soit les économies internes qui résultent des avantages procurés par la taille de la SISP au niveau de la gestion ou les économies externes qui sont constituées par tous les avantages que tire une entreprise dans le cadre de ses missions, du pouvoir qu'elle exerce sur son environnement compte tenu de son poids accru, de la mutualisation plus systématique de marché ou de projets ;

- l'axe 4 consiste en la première évaluation des fusions sur le plan opérationnel. Différents objectifs sont poursuivis dans cet axe, à savoir évaluer dans quelle mesure les performances opérationnelles des SISP ont été touchées par les fusions et autres regroupements, puis analyser dans quelle mesure les regroupements ont été absorbés par les SISP dans leur fonctionnement actuel, évaluer les modalités organisationnelles et fonctionnelles qui prévalent depuis lors, recenser les principaux problèmes rencontrés et mettre en exergue les modalités qui semblent les plus performantes.

Il a été déterminé que les trois premiers axes pouvaient être réalisés, notamment sur la base de données complémentaires fournies par la SLRB et d'une enquête auprès de l'ensemble des SISP pour l'axe 2.

Le calendrier de réalisation de l'axe 4 a été fixé au 30 juin 2023, afin de permettre de prendre en compte les données récoltées par les auditeurs de la SLRB dans leur mission de diagnostic, ce qui évite de faire double emploi avec le travail réalisé dans le cadre de ces audits et de redemander des données aux SISP qu'elles doivent déjà fournir dans ce cadre.

Ces quatre axes ont été présentés au comité restreint de concertation du 17 octobre 2022. Ce dernier a fixé au 1er décembre 2022 la date de remise, par les SISP, du questionnaire visé dans l'axe 2. Toutes les SISP ont répondu à l'enquête.

Isis Consult présentera son rapport intermédiaire au comité d'accompagnement de la mission, prévu le 31 janvier 2023.

Quant à vos autres questions, elles sont évidemment prématurées au regard du processus d'évaluation en cours. Le rapport final n'a pas encore été remis, vu le calendrier déterminé pour l'axe 4 de l'approche méthodologique.

À ce stade, nous ne pouvons donc pas encore communiquer sur les résultats de cette première évaluation.

1278 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Votre réponse nous permet de connaître désormais l'approche méthodologique.

Le processus de fusion est achevé depuis cinq ans. La première interpellation sur ce sujet date de janvier 2019 et, à l'époque, Mme Fremault avait répondu à Mme Désir que l'évaluation serait faite dans les meilleurs délais.

Le processus est maintenant lancé, pour que l'évaluation puisse nous parvenir rapidement : le comité d'accompagnement s'est réuni, Isis Consult a été désigné et l'approche méthodologique a été tracée et décrite

DéFI est extrêmement attentif à l'évaluation des politiques publiques. En commission du Logement, nous attendons cette évaluation cruciale avec beaucoup d'intérêt.

- *L'incident est clos.*

1282 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1282 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1282 **concernant l'application du plan Optiris dans le domaine du logement.**

1284 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Ayant pris conscience de l'impérieuse nécessité de limiter l'ampleur des déficits budgétaires et de maîtriser l'endettement, le gouvernement a décidé d'entreprendre une réforme visant à réduire structurellement le coût global de l'appareil administratif régional.

Plutôt que d'adopter de simples mesures d'économie linéaires, l'exécutif régional s'est attaché à élaborer un plan baptisé « Optimisation de la performance et de la transition institutionnelle » (Optiris) visant à rationaliser la gestion et le fonctionnement de l'administration publique régionale au sens large. En principe, ce plan devrait permettre à la Région de réaliser des économies structurelles de 60 millions d'euros dès 2023 et de 120 millions d'euros dès 2024.

Dans le cadre de cette stratégie, le gouvernement souhaite prendre des mesures de rationalisation dans les cinq domaines suivants : la gouvernance, la politique des ressources humaines, l'occupation des bâtiments, la gestion des achats et la politique budgétaire, comptable et de contrôle.

Le plan Optiris comporte une multitude d'actions, d'où ressortent trois chantiers principaux.

Le premier est la gestion des ressources humaines. Le gouvernement va réaliser une cartographie complète des flux de personnel afin de pouvoir élaborer un plan de personnel global

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *DéFI hecht veel belang aan de evaluatie van het overheidsbeleid. De fusie werd vijf jaar geleden afgerond. We zijn blij dat de evaluatie eindelijk gestart is en kijken uit naar de resultaten.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de toepassing van het Optiris-plan op het gebied van huisvesting.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Teneinde de Brusselse begrotingstekorten en schulden onder controle te houden, heeft de regering besloten om de gewestelijke overheidsdiensten te hervormen. Daartoe heeft ze het plan Optiris opgesteld. Dat plan is gericht op een meer globale benadering om de prestaties van de Brusselse openbare instellingen te optimaliseren. Het zou in 2023 een structurele besparing moeten opleveren van 60 miljoen euro en vanaf 2024 het dubbele.*

Een deel van de maatregelen betreft het personeelsbeleid. De regering zal het volledige personeelsbestand en -verloop van alle Brusselse overheidsorganisaties in kaart brengen en op grond daarvan een norm vastleggen voor de vervanging van personeel dat vertrekt. Daarmee wil ze de toename van de loonkosten onder controle houden.

Voorts wil ze alle kantooruimte samenbrengen in drie gebouwen: de Iris Tower, de Astrotoren en het gebouw bij Thurn & Taxis waar Leefmilieu Brussel gevestigd is.

Een ander deel van de Optirismaatregelen is erop gericht het institutionele landschap te vereenvoudigen door thematische clusters op te richten. Elke cluster zal zich bezighouden met voor de coördinatie van de activiteiten van de verschillende organisaties die actief zijn op hetzelfde gebied, bijvoorbeeld

pour l'ensemble des entités administratives et des organismes d'intérêt public pararégionaux. En s'appuyant sur les résultats de cette cartographie, l'exécutif régional pourra également fixer une norme de remplacement du personnel, de manière à pouvoir maîtriser la croissance des dépenses salariales.

Le deuxième chantier porte sur les espaces de bureaux. Le gouvernement envisage de regrouper tous les services administratifs régionaux, ainsi que tous les organismes pararégionaux, dans trois bâtiments : la tour Iris, actuellement occupée par le service public régional de Bruxelles, la tour Astro, actuellement occupée par Actiris et le « grille-pain », actuellement occupé par Bruxelles Environnement sur le site de Tour & Taxis.

Dans son troisième chantier, l'exécutif régional entend simplifier la gouvernance et le paysage institutionnel bruxellois en mettant en place des pôles thématiques. Chacun devra assurer la coordination entre les différentes entités administratives opérant dans un même domaine de politiques publiques (économie, mobilité, logement, etc.), pour que les décisions du gouvernement puissent être exécutées de façon plus cohérente et plus efficace par les divers acteurs concernés. Le ministre Gatz a précisé qu'à terme, l'hypothèse d'une fusion de certaines structures publiques n'était pas exclue.

¹²⁸⁶ Pouvez-vous décrire la façon dont le plan Optiris sera appliqué dans le domaine du logement ? Quelles décisions avez-vous déjà adoptées dans ce cadre ?

Au cours des dernières discussions budgétaires, vous avez annoncé que, lors de la confection du budget initial 2023, vous aviez réalisé des économies à hauteur de 4,1 millions d'euros sur l'enveloppe totale consacrée à la politique du logement. Quelles sont plus précisément ces différentes mesures d'économies ?

Quelles initiatives avez-vous prises, ou prévu de prendre, en vue de limiter la croissance de la masse salariale totale des différents acteurs de la politique du logement, à savoir principalement Bruxelles Logement, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et citydev.brussels ?

Le gouvernement bruxellois a-t-il décidé de regrouper le personnel de ces divers opérateurs dans un même bâtiment administratif ?

Le 22 septembre 2022, vous avez déclaré que vous renonciez à concrétiser le projet de création de la maison du logement visant à rassembler le personnel de Bruxelles Logement et de la SLRB dans un même bâtiment. Vous avez précisé que Bruxelles Logement devrait demeurer au sein de l'Iris Tower, tandis que la SLRB resterait dans son bâtiment situé avenue de la Toison d'Or. Cet immeuble devrait d'ailleurs bientôt faire l'objet d'une rénovation lourde afin d'également pouvoir accueillir le personnel de talent.brussels, et ce, à partir de 2025.

huisvesting. Minister Gatz zei eerder dat het niet uitgesloten was dat bepaalde instellingen op termijn zouden fuseren.

Hoe wordt Optiris toegepast met betrekking tot het beleidsdomein huisvesting? Wat hebt u al beslist?

Tijdens de begrotingsbesprekingen zei u dat u 4,1 miljoen euro had bespaard op huisvesting. Kunt u de besparingsmaatregelen nader toelichten?

Welke initiatieven hebt u genomen of overweegt u om de toename van de loonkosten te beperken bij de instellingen die zich bezighouden met huisvesting?

Zal het personeel van de verschillende besturen samengebracht worden in eenzelfde gebouw? In september 2022 zei u nog dat u dat niet van plan was. Komt u daarop terug nu de regering Optiris heeft aangenomen?

Welke voorbereidingen hebt u al getroffen met het oog op de oprichting van een cluster inzake huisvesting?

L'adoption du plan Optiris vous a-t-elle finalement conduite à revoir votre position quant à l'opportunité de regrouper les différents acteurs du logement dans un même bâtiment ?

Enfin, quelles démarches avez-vous déjà entreprises pour préparer la mise sur pied du cluster thématique devant améliorer la coordination entre les différents organismes actifs dans le domaine du logement ?

¹²⁸⁸ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Hormis les mesures d'économies que je vais vous présenter ci-après, il n'y a pas de mesures spécifiques au domaine du logement qui ont été prises à ce stade dans le cadre du plan Optiris. En effet, ce plan est un programme régional transversal qui a pour objectif d'améliorer l'efficacité, l'efficience et la gouvernance du secteur public régional et doit devenir une organisation efficace et transparente dotée d'un service orienté vers le client, dans laquelle le citoyen occupe une place centrale. La réorganisation doit, d'une part, empêcher une fragmentation de la prestation de services et, d'autre part, regrouper les compétences en matière de politiques en des structures cohérentes.

Le plan Optiris est divisé en deux sous-programmes. Le premier concerne la gouvernance avec trois thématiques phares : la réorganisation des services et la mise en place de clusters, la politique des ressources humaines et la politique budgétaire, comptable et de contrôle.

Le second sous-programme concerne l'optimisation des processus transversaux, parmi lesquels douze groupes de travail thématiques ont été mis en place. Parmi les projets lancés dans le cadre de ce sous-programme, nous pouvons citer l'optimisation de l'occupation des bâtiments administratifs et la mise en place d'achats régionaux.

Au niveau des mesures d'économies prises pour les exercices budgétaires 2023 et 2024 dans le cadre d'Optiris et les économies de 4,1 millions d'euros que vous mentionnez, il faut préciser que le montant total des économies pour la mission 25 s'élève à 3.675.000 euros hors code 8.

Voici les allocations de base (AB) concernées :

- AB 25.001.08.03.1211 portant sur les dépenses de fonctionnement liées aux études, expertises, publications, etc., et information en matière de politique sociale du logement ;

- AB 25.001.99.01.0100, à savoir le crédit provisionnel destiné à couvrir des dépenses relatives à la mise en œuvre du plan d'urgence logement ;

- AB 25.005.15.08.4140, qui correspond aux transferts de revenus à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) en guise de remboursement aux sociétés immobilières de service public hébergeant des services d'aide aux actes de la vie journalière des surcoûts de charges locatives liées à la présence des personnes avec un handicap ;

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Optiris moet het bestuur van de gehele gewestelijke overheid doeltreffender, transparanter en klantgerichter maken. Met het Optirisplan wil de regering versnippering van de dienstverlening voorkomen en de beleidsbevoegdheden bundelen in coherente structuren.*

Inzake huisvesting heeft dat tot dusver enkel geleid tot een aantal besparingsmaatregelen. Voor de begrotingsjaren 2023 en 2024 bedraagt de besparing voor opdracht 25 in totaal 3.675.000 euro, exclusief code 8.

Het betreft meer bepaald de volgende basisallocaties:

- BA 25.001.08.03.1211, voor de werkingskosten voor studies, expertise, publicaties enzovoort;

- BA 25.001.99.01.0100, namelijk het voorlopige krediet voor de uitvoering van het Noodplan voor huisvesting;

- BA 25.005.15.08.4140, voor de terugbetaling aan de openbare vastgoedmaatschappijen die bijstand verlenen aan personen met een handicap;

- BA 25.008.31.05.3432, voor de huurtoelage.

Buiten dat bedrag van 3.675.000 euro dankzij Optiris werd er nog 404.000 euro bespaard op de facultatieve subsidies. Het betreft meer bepaald de BA 25.001.08.03.1211.

- AB 25.008.31.05.3432, qui vise le transfert de revenus aux particuliers dans le cadre de l'allocation loyer encadrée et généralisée

Le montant de 3.675.000 euros concerne exclusivement des économies qui ont été faites dans le cadre du plan Optiris. À ce montant s'ajoute encore un montant de 404.000 euros d'économies portant sur les subventions facultatives conformément à l'accord politique de 2023. Il s'agit plus précisément de l'AB 25.001.08.03.1211 intitulée « Fonctionnement études subventions facultatives sur le budget de dépenses 2023 de la SLRB ».

¹²⁹⁰ J'en viens aux initiatives prises pour limiter la croissance de la masse salariale totale des différents acteurs de la politique du logement. Au niveau de la SLRB, tout comme pour Bruxelles Logement, ainsi que décidé par le gouvernement bruxellois, le nombre d'équivalents temps plein a été gelé par le biais des plans de personnel. Les plans de personnel 2023 sont donc les mêmes que ceux de 2022.

Pour répondre à vos questions relatives au regroupement du personnel des différents acteurs du logement dans un même bâtiment administratif, sachez que le gouvernement ne reviendra pas sur sa décision. Toutefois, la rénovation des bureaux de la SLRB sur l'avenue de la Toison d'Or se poursuivra comme prévu. Il y aura de la place pour installer d'autres administrations bruxelloises, qui devront être définies dans le cadre des groupes de travail d'Optiris. En ce qui concerne son propre personnel, la SLRB tiendra compte du ratio de six bureaux pour dix employés, tel que prévu dans la trajectoire d'Optiris.

Pour plus d'informations à ce sujet, je vous renvoie à la réponse à la question écrite n° 983 de Mme Ait Baala.

Quant aux démarches entreprises afin de préparer la mise sur pied du pôle thématique devant améliorer la coordination entre les différents organismes œuvrant dans le domaine du logement, les discussions sont encore en cours au niveau du gouvernement sur la définition générale des pôles et des regroupements possibles.

¹²⁹² **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Vous avez raison de rappeler les principes généraux qui sous-tendent le plan Optiris, indépendamment des mesures de rationalisation et d'économie.

S'agissant des bâtiments, j'entends que le gouvernement ne reviendra pas sur sa décision. Je regrette que la rationalisation de trois lieux ait été annoncée sans consultation des personnes concernées. Il est plus douloureux de réaliser des économies sur le personnel que sur les immeubles.

Vous évoquez 4,1 millions d'euros d'économies dans le secteur du logement. De mémoire, l'allocation budgétaire qui concerne le plan d'urgence logement est celle de la commission paritaire locative. Par ailleurs, vous annoncez que les arrêtés seront soumis au gouvernement. J'espère donc que la commission

Om de loonkosten te beteugelen heeft de regering beslist om het aantal voltijdsequivalenten voor de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en Brussel Huisvesting te bevroeren.

Voorts wordt de renovatie van het kantoorgebouw van de BGHM aan de Gulden-Vlieslaan voortgezet, zoals gepland. De Optiriswerkgroepen zullen bekijken welke andere besturen daar ondergebracht kunnen worden. Geheel in de lijn van Optiris zullen er voor het personeel van de BGHM zes bureaus ter beschikking gesteld worden per tien medewerkers.

Meer informatie vindt u in mijn antwoord op de schriftelijke vraag nr. 983 van mevrouw Ait Baala.

Ten slotte buigt de regering zich nog over de algemene definitie van de clusters.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Het is goed dat u eraan herinnert dat Optiris meer omvat dan alleen maar besparingen. Ik betreur evenwel dat de regering zonder overleg aankondigde dat alle besturen samengebracht zullen worden in drie gebouwen.*

Als ik me niet vergis, heeft de basisallocatie voor het Noodplan voor huisvesting ook betrekking op de paritaire huurcommissie. Ik hoop in elk geval dat die operationeel zal zijn voor het eind van het jaar, ondanks de besparingen.

- Het incident is gesloten.

paritaire locative sera opérationnelle avant la fin de l'année. Il faudra ensuite procéder par ajustement budgétaire, si nécessaire.

- *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 le moratoire hivernal sur les expulsions domiciliaires.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais). - *Lors des discussions budgétaires, vous avez évoqué les 280.000 euros débloqués pour la prise en charge des arriérés de loyer à destination des bailleurs, dans le cadre de l'action 28 du plan d'urgence logement et de la mise en place d'un moratoire hivernal.*

L'instauration d'un moratoire hivernal serait contre-productive, car elle entraverait la recherche d'une solution structurelle et risquerait d'entraîner davantage d'expulsions illégales ou d'empêcher l'expulsion, par exemple, d'auteurs de violences domestiques.

Combien de propriétaires bailleurs sont-ils susceptibles de solliciter le fonds des indemnités de location ?

Y aura-t-il des exceptions, par exemple en cas de violence domestique ?

L'avis du Conseil d'État vous est-il parvenu ?

Que répondez-vous aux critiques de l'Inspection des finances au sujet de la compétence de la Région de faire payer les frais de justice au propriétaire et du montant apparemment trop faible réservé pour le fonds ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais). - *Selon les chiffres de 2018, 50 expulsions ont lieu par mois sur le territoire bruxellois. Le moratoire hivernal projeté durera quatre mois et demi et permettra d'éviter 225 expulsions.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

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

betreffende het wintermoratorium op uithuiszettingen.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA). - Tijdens de begrotingsbesprekingen verwees u naar de 280.000 euro die wordt vrijgemaakt voor de tenlasteneming van achterstallige huurgelden, bestemd voor verhuurders, in het kader van actie 28 van het Noodplan voor huisvesting en de invoering van een wintermoratorium.

Ik zei toen al dat dat wintermoratorium een vals goed idee is. De bescherming van huurders, vooral in de winter, is weliswaar een nobel doel, maar een moratorium is contraproductief. Ook de vrederechters en gerechtsdeurwaarders hebben bedenkingen bij het voorstel, aangezien een moratorium alleen maar een stolp over het probleem plaatst en het ingewikkelder maakt om een structurele oplossing te vinden. Bovendien zal de maatregel waarschijnlijk leiden tot meer illegale uithuiszettingen. En wat als er sprake is van huiselijk geweld en de dader uit de woning moet worden gezet? Zal het moratorium dat dan verhinderen, met het risico op een gezinsdrama?

Hoeveel eigenaars-verhuurders zouden volgens u hun huurders tijdens het wintermoratorium niet kunnen uitzetten en dus een beroep moeten doen op het fonds voor de betaling van huurachterstand?

Komen er uitzonderingen, bijvoorbeeld als er sprake is van huiselijk geweld?

Hebt u intussen het advies van de Raad van State ontvangen? Welke fundamentele opmerkingen formuleert die?

In het advies van de Inspectie van Financiën worden ook enkele kritische vragen gesteld, onder meer over de bevoegdheid van het gewest om de verhuurder steeds te laten opdraaien voor de gerechtskosten - ook als die de rechtszaak wint - en over het schijnbaar te lage bedrag dat gereserveerd wordt in het fonds. Hoe komt u tegemoet aan die kritische bedenkingen?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris. - Volgens de cijfers uit 2018 vinden er maandelijks vijftig uithuiszettingen plaats op het Brusselse grondgebied. Het geplande wintermoratorium zal vier en een halve maand duren. Dat betekent dat in totaal 225 uithuiszettingen dankzij het

Le moratoire s'applique de plein droit, sauf si le titre exécutoire en dispose autrement, ou qu'est joint à ce titre un jugement autorisant l'expulsion, même si l'on se trouve en période hivernale. La dérogation doit faire l'objet d'une motivation particulière, au travers de laquelle il doit apparaître qu'elle s'impose de manière impérieuse en raison de l'état du bien, du comportement de l'occupant, ou parce que le bailleur est lui-même sans logement en raison d'un cas de force majeure.

Nous sommes toujours dans l'attente de l'avis du Conseil d'État, qui a d'ores et déjà annoncé une prolongation de son délai jusque fin janvier.

L'Inspection des finances a relevé quant à elle que l'impact budgétaire était très bien étayé dans la note au gouvernement.

Afin de répondre à la crainte concernant une augmentation du nombre des expulsions en raison des différentes crises sociales que nous avons connues depuis 2018, une augmentation de 25 % des indemnités a été budgétée.

Il appartient au bailleur de choisir le mode d'introduction de l'instance - payante, qui requiert l'usage d'un huissier, ou gratuite, adressée par le greffe de la justice de paix - et d'en assumer les frais.

wintermoratorium voorkomen konden worden. De verhuurders van die 225 woningen zullen dus een beroep kunnen doen op het fonds voor de vergoeding van huurachterstand.

Het moratorium wordt van rechtswege toegepast, behalve als de uitvoerbare titel anders bepaalt of als er bij die titel een vonnis gevoegd is dat de uithuiszetting toestaat, ook al is het winter. De afwijking moet het voorwerp uitmaken van een bijzondere motivering, waaruit moet blijken dat daartoe dwingende redenen bestaan: wegens de toestand waarin het goed verkeert of omdat het gedrag van de bewoner de verdere bewoning onmogelijk maakt of omdat de verhuurder zelf door overmacht zonder woning zit.

We wachten nog altijd op het advies van de Raad van State. Die heeft wel al een verlenging van de termijn ervan tot eind januari aangekondigd.

De Inspectie van Financiën heeft in haar advies opgemerkt dat de budgettaire weerslag van de nota aan de regering zeer goed onderbouwd is en alle details van de berekeningen omvat, alsook de verschillende hypothesen die zich zouden kunnen voordoen.

Om tegemoet te komen aan de vrees van de Inspectie van Financiën voor een toename van het aantal uithuiszettingen vanwege de verschillende sociale crisissen die we sinds 2018 meemaken, is bovendien een verhoging van de vergoeding met 25% opgenomen in de begroting.

Wat de dagvaardingskosten ten laste van de verhuurder betreft, zijn er twee manieren om een geding in te leiden: de dagvaarding, waarvoor een deurwaarder moet worden ingeschakeld en die dus geld kost, en de neerlegging van het verzoekschrift op de griffie van het vredegericht, die gratis is.

De eiser kiest de manier waarop een geding wordt ingeleid. Als de eiser bewust voor de duurste manier kiest, is het niet onredelijk dat hij de kosten ervan draagt. De in het ongelijk gestelde verwerende partij, die in de meeste gevallen al schulden heeft, heeft de manier waarop het geding is ingeleid niet kunnen kiezen. Het is dus niet redelijk om die partij met nog meer kosten op te zadelen, terwijl er een even doeltreffende kosteloze manier van inleiden bestaat.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- U hebt dus nog geen advies ontvangen van de Raad van State. Dat kan volgens mij echter alleen maar negatief zijn. Volgens het arrest van het Grondwettelijk Hof van 14 juli 2022, meer bepaald met betrekking tot het moratorium in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tijdens de pandemie, "kan de uitvoerende macht de uitvoering als zodanig van rechterlijke beslissingen niet in de weg staan".

Met een moratorium moet de uitvoerende macht goed opletten. Het is niet zomaar een maatregel die je algemeen kunt afkondigen, dat lijkt mij duidelijk. Bovendien gebruikt u op die

¹³⁰² **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *L'avis du Conseil d'État ne vous est donc pas encore parvenu, ce qui est mauvais signe.*

Avec un moratoire, le pouvoir exécutif risque de se mettre en porte-à-faux vis-à-vis du pouvoir judiciaire. De plus, il est préférable d'opter pour des solutions moins drastiques, comme le fonds de lutte contre les expulsions qui fonctionne bien en Flandre.

L'huissier de justice que nous avons auditionné a précisé que seules 150 expulsions - sur les 600 que vous citez - sont problématiques, car elles concernent des locaux occupés. Même dans ce cas, le moratoire n'offre pas de solution, puisqu'il

n'efface pas l'arriéré de paiement des loyers et tous les problèmes connexes. Par conséquent, à l'image de la Flandre, vous devez chercher d'autres solutions.

- L'incident est clos.

manier meteen een heel ingrijpende maatregel, terwijl er volgens mij alternatieve oplossingen mogelijk zijn.

Ik diende een resolutie in om een fonds ter bestrijding van uithuiszettingen op te richten. Dat bestaat in Vlaanderen en leverde tijdens zijn eerste werkjaar al resultaten op. De signalen die ik opvang, wijzen er zelfs op dat het almaar beter gaat naarmate de kennis over het fenomeen beter verspreid raakt en naarmate meer OCMW's zich bij de werking aansluiten. Dat is volgens mij de goede manier om het probleem op te lossen, in plaats van met een moratorium.

Tijdens de hoorzitting ontvingen we cijfers van een gerechtsdeurwaarder. U zegt dat er in het Brussels Gewest sprake is van 600 uithuiszettingen. De gerechtsdeurwaarder zei echter dat het slechts in de helft van de gevallen om een echte uithuiszetting gaat. De andere helft betrof een al eerder verlaten woning. In 150 gevallen ging het om een problematische uithuiszetting, waarbij het pand nog daadwerkelijk bewoond was. In de overige 150 gevallen ging het om de verwijdering van meubilair uit een onbewoond pand.

Strikt genomen gaat het dus om 150 problematische uithuiszettingen uit nog bewoonde woningen. Ook in die gevallen biedt een moratorium echter geen oplossing, aangezien de schuldbouw door achterstallige huur en alle problemen van dien daarmee niet verdwijnen. U moet dan ook alternatieve oplossingen zoeken. Vlaanderen toont alvast hoe het kan. U bent mijns inziens niet op de goede weg.

- Het incident is gesloten.

1306 **QUESTION ORALE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

1306 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1306 **concernant la réduction de la demande de logements sociaux.**

1308 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- *La moitié de la population bruxelloise dispose d'un revenu de base répondant aux conditions d'accès au logement social. Or, dans la mesure où l'offre se réduit à 7,5 % du parc immobilier global, des chercheurs de l'Université Saint-Louis-Bruxelles ont formulé, lors de l'examen des dépenses réalisé en collaboration avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), des propositions visant à réduire les listes d'attente : une révision des seuils de revenus, une diminution du nombre de chambres exigées pour les familles nombreuses, un flux de sortie du logement social plus dynamique et une augmentation des loyers sociaux demandés.*

Avez-vous chargé l'administration d'étudier les propositions formulées ? Si oui, dans quel délai ? Avez-vous d'autres propositions visant à rationaliser les critères d'accès au

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

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

betreffende het reduceren van de vraag naar sociale huisvesting.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- De helft van de Brusselse bevolking heeft een inkomen op basis waarvan ze in aanmerking komt voor sociale huisvesting: 280.000 van de ongeveer 556.000 huishoudens. Aangezien het sociale aanbod beperkt blijft tot 7,5% van de totale gebouwvoorraad, formuleerden onderzoekers van de Universiteit Saint-Louis-Bruxelles tijdens de uitgaventoetsing in samenwerking met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bedenkingen bij de huidige inkomensdrempels. Ze wijzen erop dat we de wachtlijst niet alleen kunnen inkorten door meer sociale woningen te bouwen, maar ook door de vraag terug te dringen.

De onderzoekers kwamen met de volgende voorstellen: een herziening van de inkomensdrempels, een lager aantal vereiste kamers voor grote gezinnen, een dynamischere uitstap uit de sociale huisvesting en een verhoging van de gevraagde sociale

logement social ? Enfin, quel est le rapport entre les entrées et les sorties dans le logement social ?

huurprijzen. Dat zijn een aantal goede voorstellen, die we op hun merites moeten beoordelen en niet simpelweg op basis van bepaalde vooroordelen mogen wegwuiven.

Een bijkomende maatregel die de vraag zou kunnen verminderen, is de verhoging van de huurprijzen, eventueel alleen voor bepaalde huurderscategorieën. Volgens de onderzoekers worden zo minder kandidaat-huurders aangetrokken, het zou de armoedeval beperken en daardoor tot een grotere uitstroom uit de sociale huisvesting leiden.

Hebt u aan de administratie de opdracht gegeven om de voorstellen te bestuderen? Zo ja, op welke termijn? Hebt u nog andere voorstellen om de toegangscriteria tot sociale huisvesting te rationaliseren? Hebt u ten slotte zicht op de uitstroom uit de sociale huisvesting? Wat is de verhouding tussen in- en uitstroom?

¹³¹⁰ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *La SLRB a collaboré à l'examen des dépenses promu par la Commission européenne pour améliorer la qualité des finances publiques. Dans ce cadre, le gouvernement poursuivait quatre objectifs : réduire les listes d'attente, préserver la soutenabilité du système, améliorer la transparence financière du secteur et renforcer l'efficacité des politiques en matière de logement social.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- De Brusselse regering heeft de door u genoemde analyse niet afgewacht om bepaalde vaststellingen te doen. Zoals u weet heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) meegewerkt aan de spending review, een door de Europese Commissie gepromoot instrument om de kwaliteit van de overheidsfinanciën te verbeteren en te zorgen voor een efficiëntere toewijzing van de uitgaven. Ik heb de resultaten van die analyse samen met mijn andere collega's voorgesteld aan het parlement op 4 juli 2022.

Pour ce qui est de réduire les listes d'attente, l'analyse n'était basée que sur une comparaison du coût des différentes manières d'augmenter la production de logements sociaux et sur une comparaison des autres formes de socialisation de l'offre de logements locatifs publics et privés.

De regering kreeg financiële en technische ondersteuning van de Europese Commissie om de techniek van de spending review in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toe te passen.

J'ai demandé à la SLRB d'étudier différentes options, le but étant de soumettre des propositions fin 2023 et de rédiger un mémorandum d'ici mi-2024. Nous examinons en outre différentes possibilités de rationaliser les critères d'accès au logement social, d'améliorer l'efficacité du processus et, surtout, de le conformer davantage aux besoins réels. Le plan d'urgence logement prévoit par ailleurs une révision des critères d'attribution des logements. Le projet d'arrêté doit être soumis en première lecture au printemps 2023.

De regering streefde bij de spending review vier doelstellingen na: de wachtlijsten inkorten, de betaalbaarheid van het systeem vrijwaren, de financiële transparantie van de sector verbeteren en de doelmatigheid van het sociale huisvestingsbeleid verhogen.

Les chiffres de sortie pour les seize sociétés immobilières de service public ces trois dernières années sont les suivants : 1.420 en 2019, 1.221 en 2020 et 1.550 en 2021. Le rapport entre les entrées et les sorties est de 7,12 % en 2019, 5,52 % en 2020 et 7,03 % en 2021.

Wat het inkorten van de wachtlijsten betreft, was de analyse enkel gebaseerd op een vergelijking van de kosten van verschillende manieren om de productie van sociale woningen te verhogen, en op een vergelijking met andere vormen van socialisering van het aanbod aan private en openbare huurwoningen. Er is geen analyse gemaakt van het effect van die maatregelen op het algemene niveau van huurprijzen in Brussel en op het algemene aanbod van huurwoningen. Die laatste analyses zijn uiteraard essentieel om tot een duurzame en betaalbare huurmarkt in Brussel te komen.

Ik kan u bevestigen dat ik inderdaad aan de BGHM heb gevraagd om verschillende opties te bestuderen. De bedoeling is om eind 2023 met voorstellen te komen en half 2024 in overleg met de sector een memorandum op te stellen.

We onderzoeken voorts verschillende mogelijkheden om de toegangscriteria voor sociale huisvesting te rationaliseren, om het proces efficiënter te maken, maar vooral om het meer in

¹³¹² **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Vous avez déjà déclaré par le passé que vous ne comptiez pas faire grand-chose de l'examen des dépenses. J'espère avoir reçu aujourd'hui un signal différent.*

Le calendrier que vous présentez, aussi proche des élections, me laisse craindre qu'il faudra attendre la prochaine législature pour voir du changement.

Le problème du logement à Bruxelles exige un plus large éventail de solutions, et réduire la demande en est une. Les locataires sociaux ont tout à gagner d'un système plus transparent.

- L'incident est clos.

overeenstemming te brengen met de vraag en de reële behoefte om de toegang tot sociale huisvesting te herzien.

Het Noodplan voor huisvesting voorziet in een herziening van de criteria voor de toewijzing van woningen. Het ontwerp van besluit moet in het voorjaar van 2023 voor een eerste lezing aan de regering worden voorgelegd.

Tot slot geef ik u de aantallen van de uitstroom voor de zestien OVM's in de voorbije drie jaar: in 2019, 1.420; in 2020, 1.221; en in 2021, 1.550. Het doorstromingspercentage (de verhouding tussen instroom en uitstroom en het aantal woningen dat de OVM's in beheer hebben) is voor 2019, 7,12%; voor 2020, 5,52%; en voor 2021, 7,03%.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Het is goed dat u de uitgaventoetsing aanhaalt, maar in het verleden hebt u al aangegeven dat u niet van plan bent om daar veel mee te doen. Ik hoop dat ik nu een ander signaal opvang. U hebt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij gevraagd om een aantal mogelijkheden te formuleren, maar het blijft afwachten wat het resultaat zal zijn.

Wat het tijdschema betreft, is het niet evident om eind 2023 met mogelijke oplossingen te komen en die dan in 2024 uit te voeren, vooral omdat de verkiezingen dan voor de deur staan. Ik vrees dat er op dat moment niet veel meer zal gebeuren. Hopelijk wordt het dan wel tijdens de volgende regeerperiode uitgevoerd.

Het huisvestingsprobleem in Brussel vereist een brede waaier aan oplossingen en het verminderen van de vraag naar sociale huisvesting is er daar een van. Sociale huurders die in aanmerking komen voor een sociale woning, zullen geholpen zijn met een transparanter systeem. De drempel moet op bepaalde vlakken net iets hoger liggen.

- Het incident is gesloten.