



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 9 NOVEMBER 2023**

—

ZITTING 2023-2024

—

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

—

Commission du Logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 9 NOVEMBRE 2023**

—

SESSION 2023-2024

—

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

KMO - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

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

SPF - service public fédéral

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

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

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

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

Het **integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de directie Verslaggeving. De vertaling is een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie Verslaggeving
Tel. 02 549 68 00
E-mail criv@parlement.brussels

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

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

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

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

INHOUD

Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot	6
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de jaarlijkse enquêtes over de huurprijzen voor particuliere woningen.	
Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	8
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de gemeenschappelijke wachtlijst voor de SVK's.	11
Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de evaluatie van de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH).	
Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	13
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de ombouw van kantoren tot woningen.	
Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	16

SOMMAIRE

Question orale de Mme Zoé Genot	6
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
concernant les enquêtes annuelles sur les loyers des logements privés bruxellois.	
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	8
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 liste d'attente unique pour les AIS.	11
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
concernant l'évaluation des associations d'insertion par le logement (AIPL).	
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	13
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 conversion de bureaux en logements.	
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	16

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de hervorming van de huurwetgeving.		concernant la réforme du bail.	
Toegevoegde mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	16	Question orale jointe de Mme Joëlle Maison	16
betreffende de hervorming van de huurwetgeving.		concernant la réforme du droit du bail.	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	20	Question orale de Mme Joëlle Maison	20
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de oprichting van de paritaire huurcommissie.		concernant la mise en place de la commission paritaire locative.	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	24	Question orale de Mme Joëlle Maison	24
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de buurten met hogere huurprijzen bij de sociale verhuurkantoren.		concernant les zones à loyers majorés dans le secteur des agences immobilières sociales.	
Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	27	Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	27
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende het onderzoek naar verhuurders-profielen.		concernant l'étude sur le profil des bailleurs.	
Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	29	Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	29

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

betreffende de strijd tegen onbewoonbare
woningen.

Mondelinge vraag van de heer Bertin
Mampaka Mankamba

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

betreffende artikel 29 van de Brusselse
Huisvestingscode met betrekking tot de
criteria voor de toewijzing van de sociale
woningen.

31

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

concernant la lutte contre les logements
insalubres.

Question orale de M. Bertin Mampaka 31
Mankamba

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

concernant l'article 29 du Code bruxellois du
Logement relatif aux critères d'attribution des
logements sociaux.

1103 Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

1105 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ZOË GENOT**
1105 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het**
Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting
en Gelijke Kansen,

QUESTION ORALE DE MME ZOË GENOT

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

1105 **betreffende de jaarlijkse enquêtes over de huurprijzen voor**
particuliere woningen.

concernant les enquêtes annuelles sur les loyers des
logements privés bruxellois.

1107 **Mevrouw Zoë Genot (Ecolo) (in het Frans).- Tot 2020**
publiceerde het Observatorium van de Huurprijzen een
jaarlijkse enquête over de prijzen op de private huurmarkt in
Brussel. Die enquêtes waren interessant om de exponentiële
stijging van de huurprijzen in kaart te brengen. In 2018 bleek
bijvoorbeeld dat 75% van de Brusselse gezinnen meer dan 30%
van het budget aan huisvesting uitgaf. In de crisiscontext van de
afgelopen jaren is dat cijfer ongetwijfeld nog geëvolueerd.

Mme Zoë Genot (Ecolo).- Jusqu'en 2020, l'Observatoire des
loyers publiait chaque année une enquête annuelle sur les loyers
des logements privés bruxellois. Cette étude avait pour objectif
de réaliser une photographie du marché locatif bruxellois, mais
également d'analyser les mutations résidentielles des locataires,
de les quantifier et d'en rechercher les causes.

Op verzoek van de Brusselse regering heeft het Institut de
gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire
(Igeat) van de ULB het rooster van indicatieve huurprijzen in
2022 volledig herzien. De oorspronkelijke versie van dat rooster
was gebaseerd op zo'n 8.000 huurcontracten uit 2012, 2013 en
2015, de nieuwe op ongeveer 15.000 huurcontracten uit 2017,
2018 en 2020.

Nous assistons depuis quelques années à une hausse
exponentielle des loyers en Région bruxelloise, et ces sondages
sont très intéressants pour pouvoir comparer les hausses d'une
année à l'autre. En 2018, l'enquête démontrait par exemple que
75 % des ménages bruxellois consacraient plus de 30 % de leur
budget au loyer de leur logement. Étant donné le contexte de crise
de ces dernières années, ces chiffres ont certainement encore
évolué. Cette enquête quantitative sur l'évolution des loyers est
nécessaire afin d'avoir une vision exacte de la situation du terrain
et de mieux la comprendre.

De voorbije jaren hebben diverse politici, onder wie ook u,
mevrouw de staatssecretaris, uitspraken gedaan op basis van
gegevens uit de privésector, maar die zijn natuurlijk gekleurd
omdat ze vanuit een bepaalde hoek komen. Daarom moeten we
een instrument hebben waarmee we de evolutie van jaar tot jaar
in kaart kunnen brengen.

De plus, à la demande du gouvernement régional, l'Institut
de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire
(Igeat) de l'ULB a procédé, en 2022, à un travail de révision
complète de la grille indicative des loyers. Cette opération
avait pour principal objectif de mettre à jour l'instrument et
d'en renforcer la représentativité en proposant une nouvelle
mouture basée sur des échantillons contenant des données plus
récentes, plus nombreuses et mieux ciblées. La version initiale
de la grille indicative se fondait sur un échantillon composé
d'environ 8.700 baux, collectés dans le cadre des enquêtes de
l'Observatoire des loyers réalisées en 2012, 2013 et 2015. La
nouvelle version conçue par l'Igeat est basée sur un échantillon
comprenant approximativement 15.000 baux, issus des enquêtes
de l'Observatoire des loyers menées en 2017, 2018 et 2020, ainsi
que sur d'autres données.

Ces études sont précieuses, étant donné que la grille de référence
doit être actualisée. Nous pensons qu'il est nécessaire de les
remettre à l'ordre du jour afin de disposer d'éléments objectifs
d'évaluation.

En outre, ces dernières années, on a régulièrement entendu
des hommes et des femmes politiques, aussi bien des députés
que même vous, Madame la secrétaire d'État, s'appuyer sur
des données fournies par le secteur privé, différentes agences
immobilières constatant tel ou tel type d'augmentation des loyers.
Or, ces enquêtes sont évidemment biaisées puisqu'elles se basent

¹¹⁰⁹ *De jaarlijkse enquête was niet perfect, maar ze gaf wel een beeld van de evolutie van de huurprijzen.*

Waarom zijn er sinds 2020 geen enquêtes meer geweest? Hoe krijgen we nu een precies zicht op de huurprijzen?

¹¹¹¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Zoals ik al eerder zei, hebben we de enquêtes van het Observatorium van de Huurprijzen opgeschort zolang de herziening van de methodologie voor de gegevensverzameling en het rooster van de huurprijzen niet rond is. De samenstelling van het huurprijzenstaal bleek een probleem in de oude methodologie. De enquêtes waren overigens een belangrijk instrument, maar niet het enige dat ons inzicht geeft in de huurmarkt.*

Om een beter zicht op de huurmarkt te krijgen, ben ik begonnen met de gewestelijke registratie van huurcontracten. Toen de paritaire huurcommissie ter sprake kwam, heeft het parlement trouwens beslist om die pas van start te laten gaan als er een meer representatief rooster van de indicatieve huurprijzen beschikbaar zou zijn.

sur les publics avec lesquels elles travaillent. Il est ennuyeux que nous soyons captifs de ces données.

Il nous paraît donc important, qu'outre le travail réalisé par l'Igeat sur la grille des loyers, qui nous permettra d'avancer sur la question des loyers abusifs, nous disposions d'un outil nous permettant de bien appréhender l'évolution de la situation année après année.

Nous avons quelque peu perdu le fil de ce qui se fait. Le recueil que nous recevions chaque année permettait de voir comment évoluaient les choses. Il n'était pas parfait, mais il offrait des indications intéressantes. Il serait opportun de réactiver cette dynamique.

Comment expliquez-vous que ces études n'ont plus été réalisées depuis 2020 ? De quels outils disposons-nous afin d'avoir une vue précise des loyers pratiqués sur le marché locatif ? Quelles actions avez-vous entreprises pour pallier ce manque de vision du contexte locatif ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Comme j'ai déjà eu l'occasion de le mentionner devant cette assemblée, il a été décidé de mettre en suspens les enquêtes des Observatoires des loyers tant que la mission de refonte de la méthodologie des collectes des données sur le loyer et d'élaboration de la grille des loyers était en cours. Des faiblesses méthodologiques ont été identifiées dans le modèle d'enquête mené jusqu'à présent, en particulier concernant la composition d'échantillons des loyers.

Afin d'y remédier, une nouvelle mission a été lancée en vue de mettre en place une toute nouvelle méthodologie d'enquête pour les Observatoires des loyers, incluant un nouveau questionnaire et une méthode précise de constitution de l'échantillon. Cette étude, qui porte également sur la refonte méthodologique de la grille indicative des loyers et le profil des bailleurs, est en cours de finalisation.

Dans l'intervalle, il a été décidé de ne pas reconduire de nouvelles enquêtes tant que cette nouvelle méthodologie n'était pas livrée. En effet, ces enquêtes sont particulièrement longues, fastidieuses et coûteuses. Il n'aurait donc pas été cohérent de relancer de nouvelles enquêtes tant que le cadre de travail n'était pas stabilisé.

Par ailleurs, si les enquêtes des Observatoires des loyers représentent incontestablement un outil important en vue de parfaire nos connaissances du marché locatif, ce n'est le seul instrument envisagé.

Cet objectif est en effet une des raisons pour laquelle j'ai initié le projet d'enregistrement régional des baux. Cet enregistrement doit nous permettre de disposer des données que le SPF Finances est actuellement incapable de compiler. Il doit nous offrir une vision plus précise du marché locatif et doter la Région des outils nécessaires à sa régulation du marché locatif.

¹¹¹³ *In de context van het Observatorium van de Huurprijzen zou het te veel kosten om die mate van representativiteit te bereiken. Daarom moeten we kunnen gebruikmaken van de gegevens die de registratie van de huurcontracten oplevert. Aan de hand daarvan kan dan een rooster van indicatieve huurprijzen opgesteld worden en kan de paritaire huurcommissie van start gaan.*

¹¹¹⁵ **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Mijn fractie is helemaal gewonnen voor het rooster van de huurprijzen en de registratie van huurcontracten om een duidelijk beeld te krijgen. Er moet echter ook een deadline zijn. Wanneer is er eindelijk een instrument waarmee we de markt enigszins kunnen sturen?*

¹¹¹⁷ *- Het incident is gesloten.*

(Mevrouw Joëlle Maison, ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

¹¹¹⁹ **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

¹¹¹⁹ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

¹¹¹⁹ **betreffende de gemeenschappelijke wachtlijst voor de SVK's.**

¹¹²¹ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).*- *Op de wachtlijsten voor een sociale woning van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) staan ongeveer 50.000 personen, maar in werkelijkheid zijn er nog veel meer wachtenden. Elk sociaal verhuurkantoor (SVK) heeft immers zijn eigen wachtlijst en wijst ook woningen toe volgens zijn eigen reglement. Dat maakt de procedure erg zwaar, zowel voor de kandidaat-huurders als voor het personeel van de SVK's.*

Het gewest moet daarom dringend zorgen voor een eengemaakte wachtlijst naar het voorbeeld van die van de OVM's. Eerder zei u dat de betrokken partijen daarover sinds januari 2022 onderhandelen. Daarbij zou het alleen gaan om het centraliseren van de inschrijvingen voor klassieke sociale woningen, niet voor

À ce titre, je me permets de vous rappeler les débats parlementaires qui ont eu lieu dans le cadre de l'adoption de la commission paritaire locative. À cette occasion, le Parlement a choisi de conditionner l'entrée en vigueur effective de la commission paritaire locative à une grille des loyers basée sur un seuil de représentativité plus élevé qu'aujourd'hui.

Atteindre un tel degré de représentativité dans le seul cadre de l'Observatoire des loyers ne pourrait se réaliser qu'à un coût particulièrement prohibitif, sans compter d'importantes difficultés quant au délai de mise en œuvre et d'actualisation des données.

C'est la raison pour laquelle il est absolument impératif que nous puissions également bénéficier des données issues de l'enregistrement régional des baux pour construire la grille des loyers et, par extension, permettre l'entrée en vigueur de la commission paritaire locative et rendre effective la lutte contre les loyers abusifs.

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Comme vous le savez, mon groupe soutient le développement d'outils tels que la grille des loyers et l'enregistrement des baux, qui nous permettra d'obtenir une vue plus fine. Il nous semble toutefois important d'avoir une date. Quand disposerons-nous enfin d'un outil permettant de contrôler quelque peu le marché ? L'année prochaine, en période électorale, tout le monde utilisera des indicateurs fournis par le secteur privé, qui ne constituent pas une bonne base de discussion.

- L'incident est clos.

(Mme Joëlle Maison, vice-présidente, prend place au fauteuil présidentiel)

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant la liste d'attente unique pour les AIS.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Les listes d'attente des sociétés immobilières de service public (SISP) rassemblent environ 50.000 personnes en attente d'un logement social. En réalité, le nombre de personnes en attente est encore plus important.

Chaque association, chaque agence immobilière sociale (AIS) est dotée de son propre règlement d'attribution, conformément à l'arrêté du gouvernement les organisant. Ainsi, quand un logement est libre, l'AIS le propose à ses candidats locataires suivant son propre règlement d'attribution. L'existence de 24 règlements entraîne une ambiguïté dans les différentes procédures et une charge de travail administratif particulièrement lourde, aussi bien pour les candidats que pour le personnel des

woningen waarvoor nog specifieke voorwaarden gelden. Het onderscheid tussen die categorieën zou vastgelegd worden in een aanpassing van het besluit van 17 december 2015 op de SVK's.

AIS. Celles-ci ne sont pas suffisamment dotées par rapport au travail d'accompagnement qu'elles fournissent. Dans la pratique, cette situation est plus qu'un parcours du combattant pour les personnes à la recherche d'un logement à caractère social géré par une AIS.

Rappelons que l'ensemble des AIS sont subventionnées pour un montant total de 26 millions d'euros. Si cela ne dépendait que de moi, j'y aurais ajouté les 4 millions que vous avez mis pour socialiser le logement public. Il devient donc urgent et impérieux que la Région crée pour les AIS un dispositif d'inscription unique semblable à celui des SISP. Certes, ce dernier devra un jour être évalué, mais il semble fonctionner.

Vous avez indiqué, au mois de mai, que des échanges étaient en cours depuis janvier 2022. Cela fait donc un certain temps. Vous avez aussi précisé que le système développé portait uniquement sur la centralisation des inscriptions pour des logements classiques, accessibles à toute personne répondant aux conditions de revenus. En outre, un système de reconnaissance destiné à établir la distinction entre les logements génériques, destinés à la centralisation, et les logements spécifiques, qui en sont exclus, était en chantier dans le cadre de la révision de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS.

Par ailleurs, vous nous avez indiqué que les AIS travaillent à l'établissement d'un formulaire d'inscription et d'un règlement d'attribution qui seraient communs, les AIS souhaitant que le système soit complètement informatisé et automatisé.

Une décision formelle a-t-elle été prise au sujet des diverses propositions formulées ?

Le formulaire d'inscription et le règlement d'attribution sont-ils finalisés ? Si oui, pouvez-vous nous fournir les détails de leur contenu ?

Quelles sont les démarches entreprises afin de permettre l'automatisation du système ?

Pouvez-vous nous fournir une estimation de l'ampleur des moyens humains et budgétaires que la Région devra mettre à la disposition de la Fédération des agences immobilières sociales pour permettre à cette dernière de créer et de piloter l'outil régional de gestion centralisée des listes d'attente dans les AIS ?

Ces préoccupations sont pertinentes car quel locataire voudrait se rendre dans 24 AIS pour trouver un logement ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Comme j'ai déjà pu le déclarer lors de précédentes questions sur ce sujet, la réalisation de la centralisation des inscriptions est déterminée par la distinction qu'il y a lieu de faire entre les logements destinés aux personnes entrant dans les conditions de revenus et les logements qui sous-tendent des projets destinés à des publics spécifiques tels que les sans-abri, les personnes porteuses d'un handicap, les anciens détenus ou encore les femmes victimes de violences intrafamiliales. Une centralisation des inscriptions ne

¹¹²⁵ De SVK's zouden ook werken aan een gemeenschappelijk inschrijvingsformulier en een gemeenschappelijk reglement voor het toewijzen van woningen, dat volledig geautomatiseerd moet worden.

Zijn er al formele beslissingen genomen? Zijn het formulier en het reglement al klaar? Wat is de inhoud? Hoe zal de automatisering verlopen?

Welke middelen moet het gewest ter beschikking stellen van de SVK's voor het gecentraliseerde beheer van de wachtlijsten?

¹¹²⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- Voor de centralisering van de inschrijvingen wordt een onderscheid gemaakt tussen woningen voor personen die voldoen aan de inkomenscriteria en woningen die bestemd zijn voor een specifiek publiek, zoals daklozen, mensen met een handicap, ex-gedeteneerden of vrouwen die het slachtoffer zijn van intrafamiliaal geweld. Voor die tweede categorie woningen

is een gecentraliseerde inschrijving niet mogelijk, omdat de criteria vaak geval per geval vastgelegd worden.

Om dat te doen werken, moet eerst het werkingskader van de ambtenaren van de SVK's aangepast worden. Momenteel wordt er in de Brusselse Huisvestingscode of in het besluit betreffende de SVK's immers geen onderscheid gemaakt tussen die categorieën van woningen. Dat besluit wordt momenteel echter herzien.

Er zijn geen plannen om iets te veranderen aan het basisprincipe dat woningen toegewezen worden in chronologische volgorde van inschrijving. Er komen enkel technische en administratieve correcties. De Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) werkt met Paradigm aan de noodzakelijke aanpassingen aan de software.

De FEDSVK heeft nog geen raming gemaakt van de budgetten en het personeel die nodig zijn voor de centralisering.

peut s'appliquer à ces projets particuliers. En effet, ces derniers reposent sur la participation d'acteurs spécialisés dans la prise en charge de ces différents publics dont les conditions sont souvent fixées au cas par cas. De telles interventions seraient impossibles à préserver dans le cadre d'une centralisation.

Cependant, ces projets gardent une haute valeur stratégique et sont indispensables pour faire face aux situations les plus urgentes et les plus compliquées. Il convient d'en préserver le bon fonctionnement et leurs spécificités. C'est pourquoi la centralisation des inscriptions ne peut se faire sans envisager également un changement en amont du cadre de fonctionnement des agences immobilières sociales (AIS). En effet, aujourd'hui, dans le Code du logement ou l'arrêté organisant les AIS, il n'est fait aucune distinction entre ces deux types de logements. La reconnaissance de cette différence de pratique dans le métier des AIS constitue un prérequis indispensable pour avancer dans la centralisation des inscriptions. Cette reconnaissance est d'ailleurs prévue dans le cadre de la révision du projet d'arrêté organisant les AIS et est à l'ordre du jour des travaux du gouvernement, nous en avons d'ailleurs discuté ce matin.

Concernant l'attribution des logements, je peux confirmer qu'aucune remise en cause du principe général de l'attribution sur la base de l'ordre chronologique des inscriptions n'est à l'ordre du jour. Les seules adaptations qui devront être envisagées sont d'ordre technique ou administratif.

Concernant les questions techniques, la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) poursuit ses travaux en interne et en collaboration avec Paradigm pour les aspects informatiques. En effet, certaines évolutions du logiciel de gestion doivent être anticipées.

Enfin, concernant l'impact sur le budget ou les ressources humaines pour la Fedais, cette dernière ne nous a pas encore communiqué une évaluation de ses besoins, lesquels ne manqueront pas d'être examinés avec attention lorsqu'ils seront disponibles.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Madame la Secrétaire d'État, je vous connais très bien, et d'habitude plus créative et pleine de ressources, lorsqu'un sujet vous préoccupe. Devoir attendre que la Fédération des agences immobilières sociales prenne l'initiative de cette liste d'attente unique m'inquiète. Je ne désespère cependant pas de vous voir mettre en place un dispositif d'ici à la fin de la législature, afin de faciliter la vie des nombreux locataires en attente auprès des 24 agences immobilières sociales (AIS).

Comme vous le savez, le nombre de logements gérés par les AIS en Région de Bruxelles-Capitale devrait passer de 8.000 à 20.000, voire 25.000, surtout si vous poursuivez votre fonction de secrétaire d'État au Logement. Le groupe MR soutient ces initiatives, qui sont une forme efficace de partenariat public-privé permettant de soulager une série de Bruxellois en quête de logement.

¹¹²⁹ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Normaal bent u behoorlijk ondernemend en creatief. Het verontrust me dat u wacht op de FEDSVK om een initiatief te nemen, maar ik reken er toch op dat u de kwestie geregeld hebt tegen het einde van de regeerperiode.*

Het aantal woningen onder beheer van de SVK's zou moeten stijgen van 8.000 tot minstens 20.000. De MR steunt dat.

- Het incident is gesloten.

1133 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1133 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1133 **betreffende de evaluatie van de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH).**

1135 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).**- *Als antwoord op de huisvestingscrisis in Brussel ontwikkelde u onder andere het instrument van de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH), waarvan u vorig jaar nog het budget hebt verhoogd. Ik steun dat idee volledig.*

Isis Consult werd in 2021 belast met de evaluatie van de VIH's en legde in mei van dat jaar een verslag voor. Daarin worden de verschillende structuren en opdrachten van de VIH's beschreven, wordt gekeken naar welke moeilijkheden ze ondervinden en worden ook aanbevelingen gedaan.

Heeft uw kabinet op basis daarvan tot bepaalde wijzigingen besloten? Wat is het tijdschema voor de uitvoering daarvan? Welke maatregelen zijn al uitgevoerd?

Hoeveel personen hebben de VIH's dit jaar begeleid? Hoeveel verenigingen hebben de voorbije twee jaar een erkenning aangevraagd? Welke wachten nog op een erkenning?

1137 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De sector van de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH) is erg heterogeen. Momenteel zijn er 47 VIH's. Ze hebben elk hun eigen publiek, maar dat is stevast heel arm en heeft de geboden begeleiding absoluut nodig.*

Het studie bureau Isis Consult heeft de sector doorgelicht en deed een reeks aanbevelingen. Op basis daarvan, en na overleg

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant l'évaluation des associations d'insertion par le logement (AIPL).

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- *La solution au mal-logement à Bruxelles passe par plusieurs initiatives et vous avez vous-même ajouté votre pièce à l'édifice avec l'allocation loyer et les associations d'insertion par le logement (AIPL), outil que j'aimerais voir développé plus avant.*

Après avoir augmenté le budget des AIPL l'année dernière, il est important d'évaluer ces institutions, qui sont supposées accompagner les personnes en situation de précarité et dont les missions sont inscrites à l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement.

Isis Consult s'est chargé de cette mission en 2021. Son rapport d'évaluation, remis en mai de la même année, traite de cinq grandes thématiques, explique la diversité des AIPL actives en Région bruxelloise par l'hétérogénéité des structures, des missions, des activités et des parcs immobiliers disponibles, et fait état des difficultés rencontrées par ces agences. Le rapport énonce en outre diverses recommandations. Vous nous avez informés, en commission, l'année dernière, qu'à la suite de ce rapport, votre cabinet analysait les craintes et remarques formulées par les AIPL et les recommandations d'Isis Consult.

Quelles éventuelles modifications émanent des réflexions de votre cabinet? Quel calendrier la mise en œuvre des recommandations et des mesures formulées suit-elle?

Quelles mesures sont déjà mises en œuvre par les AIPL?

Combien de personnes ont été accompagnées par les AIPL à ce jour? Combien de demandes d'agrément ont été formulées ces deux dernières années? Quelles sont les AIPL en attente? On sait que diverses structures travaillent en parallèle à l'accompagnement, à la recherche de logements et à l'insertion par ceux-ci.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- *Je vous remercie de votre question sur les associations d'insertion par le logement (AIPL), un secteur qui me tient particulièrement à cœur et dont l'arrêté de 2016 a fait l'objet d'une révision entrée en vigueur ce 12 octobre 2023. Comme vous le savez, le secteur des AIPL est très hétérogène. Ces associations sont actuellement au nombre de 47 et accompagnent des publics très variés. Ces publics sont*

met de sector, hebben we het oorspronkelijke besluit van 2016 aangepast. Die aanpassing werd van kracht op 12 oktober 2023.

Voortaan passen de opdrachten van de VIH's binnen drie hoofddoelstellingen: de begeleiding van gezinnen bij hun zoektocht naar een woning, de verspreiding van informatie over de toegang tot woningen, en het direct of indirect ter beschikking stellen van woningen.

Daarnaast werd de toekenning van de subsidies beter omkaderd. De VIH's moeten hun subsidieaanvraag nu baseren op het aantal voltijdsequivalenten dat ze nodig hebben om hun opdrachten uit te voeren. Dat moet de sector meer duidelijkheid bieden, al hangt de uiteindelijke subsidie natuurlijk ook af van het beschikbare budget. Het deel van de subsidies dat naar de lonen gaat, wordt voortaan ook geïndexeerd.

Tot slot is er een nieuw formaat ingevoerd voor de activiteitenverslagen, zodat de VIH's die volledig online kunnen indienen en voldoende aandacht kunnen besteden aan de kwaliteit ervan.

tous en grande précarité et l'accompagnement proposé par les AIPL est essentiel pour bon nombre d'entre eux.

En 2020, le bureau d'études Isis Consult a réalisé un audit du secteur pour mieux comprendre les missions des AIPL et apporter une définition claire à leur travail. À la suite de cet audit, des recommandations ont été formulées par le bureau d'études, lesquelles nous ont amenés à réviser l'arrêté de 2016 qui encadrait les missions et les subsides des AIPL.

En parallèle, un travail de concertation avec le secteur a été mis en place afin de réfléchir au renforcement de l'encadrement des AIPL. L'arrêté modificatif prévoit désormais trois axes principaux qui encadrent les missions des AIPL et qui permettent de donner une vraie définition à leur travail. Même si les AIPL gardent leurs spécificités et leur public cible, cette nouvelle subdivision en trois axes renforce leur cadre de travail.

Il s'agit, premièrement, de l'accompagnement social de première ligne, à savoir l'accompagnement des ménages de A à Z dans leur recherche de logement ; deuxièmement, de l'information générale sur l'accès au logement, par exemple l'organisation de permanences ; troisièmement, de la mise à disposition de logement, directe ou indirecte.

À côté de ces nouvelles définitions, l'octroi des subsides a également été précisé et encadré. À présent, les AIPL doivent remettre leur demande de subsides basée sur le nombre d'équivalents temps plein nécessaire pour mener à bien leurs missions. Les demandes seront analysées en fonction du budget disponible, mais cette nouvelle façon d'octroyer des subsides apporte plus de clarté et de cohérence au secteur. Enfin, les subsides octroyés aux AIPL seront indexés annuellement sur la base de l'indice santé, mais uniquement pour la partie dévolue au paiement des salaires.

Par ailleurs, un nouveau rapport d'activités a déjà été adopté. Celui-ci est totalement en ligne et un « sharepoint » permet aux AIPL de déposer leurs documents. Enfin, un espace libre est laissé pour permettre aux AIPL de décrire leur travail et de laisser une plus grande place à l'aspect qualitatif.

Concernant votre question relative au nombre de personnes accompagnées par les AIPL, il est impossible de le déterminer. En effet, certaines AIPL accompagnent moins de ménages, mais font un travail de fond sur le long terme, avec un accompagnement qui dure parfois des mois. D'autres AIPL répondent à des problématiques qui peuvent se régler plus rapidement et traitent donc un plus grand nombre de dossiers. Ces chiffres ne reflètent dès lors pas la réalité vécue par les AIPL sur le terrain. Ces associations, comme je vous l'ai dit, sont confrontées à des personnes en grande précarité et un accompagnement personnalisé sur le long terme est souvent requis.

Au sujet des agréments formulés ces deux dernières années, nous avons décidé de n'accorder aucun nouvel agrément à une AIPL tant que son agrément était encore en cours, afin de garantir une

¹¹³⁹ *Het heeft weinig zin om te bepalen hoeveel personen de VIH's precies begeleiden. Sommige VIH's bieden immers snel dringende hulp, andere begeleiden misschien minder gezinnen, maar bieden wel een langdurigere begeleiding, wat ook erg belangrijk is. Het aantal begeleide personen zegt dus weinig over de werking van een VIH.*

De voorbije jaren hebben we geen erkenningen verleend als de oude erkenning nog geldig was, omdat we de erkenningen in dezelfde periode willen groeperen. De verenigingen die in die periode een erkenning aanvragen, zijn de vzw's Autrement Dit, Comité de Défense de Saint-Gilles, Solidarité Logement, Angela D, Autonomia en Kenniscentrum Welzijn Wonen Zorg. Die kunnen opnieuw een aanvraag indienen in 2024, wanneer

we opnieuw verenigingen zullen erkennen. Voor 2024 zijn er al zeven aanvragen van nieuwe verenigingen.

meilleure cohérence et plus de facilité. Nous souhaitons faire courir les agréments de toutes les AIPL durant la même période.

Les AIPL ayant fait une demande ces deux dernières années sont, en 2022, les asbl Autrement dit, Comité de défense de Saint-Gilles et Solidarité Logement, et en 2023, les asbl Angela D, Autonomia, Solidarité logement et Kenniscentrum Welzijn Wonen Zorg. Ces associations ont été notifiées de notre souhait de ne pas proposer d'agrément en cours de route et ont été libres de soumettre à nouveau une demande pour 2024.

Concernant le nouvel agrément de 2024, sept nouvelles associations ont envoyé leur candidature pour prétendre à un agrément AIPL. Les analyses sont en cours et les dossiers seront soumis au gouvernement au début de l'année 2024.

¹¹⁴¹ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).*- *Het is inderdaad moeilijk om het werk van de VIH's in cijfers te gieten, maar het zou toch nuttig zijn om hen te laten vermelden hoeveel dossiers ze behandelen. Als de staatssecretaris vaststelt dat een bepaalde VIH haar doelen niet behaalt, moet ze middelen kunnen overhevelen naar een andere VIH.*

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Je sais qu'il est difficile de quantifier le travail des AIPL - auquel je crois profondément - mais il faudrait les inciter à indiquer dans leurs rapports d'activités le nombre de dossiers qu'elles ont traités. On sait qu'un dossier n'est pas l'autre, mais les assistants sociaux sont confrontés aux mêmes difficultés. Je crains que certaines AIPL ne soient plus adaptées à l'évolution de leur public.

- Het incident is gesloten.

Si la secrétaire d'État constate qu'une AIPL n'atteint plus ses objectifs, elle devrait pouvoir accorder ses moyens financiers à d'autres AIPL.

(De heer Petya Obolensky, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)

- L'incident est clos.

(M. Petya Obolensky, président, reprend place au fauteuil présidentiel)

¹¹⁴⁷ **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

¹¹⁴⁷ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

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

¹¹⁴⁷ **betreffende de ombouw van kantoren tot woningen.**

concernant la conversion de bureaux en logements.

¹¹⁴⁹ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).*- *In de algemene beleidsverklaring werd een woning beloofd aan 15.000 gezinnen voor het einde van de regeerperiode, en blijktbaar hebt u dat doel bijna bereikt.*

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Nous savons tous qu'avec la crise sanitaire et la généralisation du télétravail, les bureaux ont tendance à se vider en Région bruxelloise. La déclaration de politique générale prévoyait que vous alliez trouver une solution de logement pour 15.000 ménages avant la fin de la législature. À en croire une interview, vous n'en seriez pas loin.

Door de coronacrisis en het telewerk komen steeds meer kantoren leeg te staan. Een van de instrumenten om huisvesting te creëren, is kantoren omvormen tot woningen. Ook uw voorgangers wilden niet enkel nieuwbouwprojecten. Zo deed de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) in 2015 een projectoproep om leegstaande kantoorgebouwen of onaangepaste gebouwen om te vormen tot woningen.

Vous nous aviez confirmé à plusieurs reprises vouloir actionner tous les leviers possibles, dont celui de la conversion de bureaux en logements. Vos prédécesseurs avaient pris quelques initiatives à cet égard, afin d'assurer une densification qui ne soit pas exclusivement basée sur les nouvelles constructions. Ainsi, en 2015, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) avait lancé un appel à projets visant à financer

In de pers lezen we dat er verschillende projecten lopen, onder meer in de Europese wijk.

Welke maatregelen heeft de regering genomen om lege kantoorruimte om te bouwen tot woningen?

Hoeveel van die projecten zijn er, en wat is verhoudingsgewijs het aandeel van de overheid en van de particuliere vastgoedontwikkelaars?

Zijn er sedert 2015 andere projectoproepen met betrekking tot leegstaande kantoorruimte geweest? Wat heeft dat opgeleverd? Al die onbenutte kantoorruimte is onaanvaardbaar zolang er duizenden mensen op straat leven.

¹¹⁵¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Ook ik vind het een goed idee om kantoren om te bouwen tot woningen. Dat is ook opgenomen in het Noodplan voor huisvesting.*

De meeste projecten komen van privéprojectontwikkelaars. Zij bouwen die kantoren om tot luxewoningen, want zo'n conversie is erg duur. Ze zijn sedert 2013 trouwens vrijgesteld van stedenbouwkundige lasten.

Enkele overheidsinitiatieven zijn het Plejadenproject van het Woningfonds, met zowel huur- als koopwoningen, en - van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) - het Luttreproject dat momenteel in de steigers staat en de aankoop van het voormalige Tractebelgebouw en van een gebouw in de Paleizenstraat.

De regering heeft op mijn initiatief de aankoopprocedures voor de BGHM vereenvoudigd.

Sedert 1997 zijn er 767 vergunningen afgeleverd voor omschakelingsprojecten, goed voor in totaal 1.250.000 m². Dat betekent dat er dankzij dit mechanisme in 25 jaar tijd tussen de 12.000 en 14.000 woningen bij kwamen.

Er zijn geen statistieken over het aandeel van de overheidsinitiatieven, maar zoals ik al zei, is dat aandeel zeer

des projets d'acquisition d'immeubles vides de bureaux ou d'activités économiques ou encore d'immeubles de logements vétustes ou inadaptés en vue de les reconverter en logements.

Nous avons appris par la presse que plusieurs projets de conversion de bureaux en logements sont en cours, notamment dans le périmètre de l'Union européenne, qui doit réagencer ses quelques milliers de mètres carrés de bureaux.

À ce jour, quelles mesures le gouvernement a-t-il mises en place pour encourager la conversion des bureaux vacants en logements ?

Quel est le nombre total de projets de conversion de bureaux en logements en Région de Bruxelles-Capitale ? Quelle est la proportion de projets menés par des opérateurs publics et par des promoteurs immobiliers privés, qui sont généralement plus actifs sur le marché ?

Depuis 2015, d'autres appels à projets concernant des bureaux vides ont-ils été lancés par la SLRB ou d'autres institutions placées sous votre tutelle ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en dire davantage à propos de cette problématique qui préoccupe de nombreuses personnes dans notre Région ? En effet, il est inadmissible de constater que des espaces de bureaux demeurent vides alors que des milliers de personnes sont dans la rue. Je me souviens d'un bâtiment appartenant à la Gécamines, grosse société congolaise, qui a été squatté à Watermael-Boitsfort car ses bureaux étaient inoccupés.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Je pense tout comme vous que la reconversion de bureaux en logements est souhaitable. Mon plan d'urgence logement (PUL) entend d'ailleurs actionner tous les leviers possibles pour produire du logement.

Les reconversions existent. Cependant, elles sont presque exclusivement le fait des promoteurs privés, et quasi toujours dirigées vers la production de logements de standing, car un des obstacles majeurs est le coût de la conversion en logements au regard des normes urbanistiques.

Par ailleurs, ces reconversions bénéficient d'incitants financiers ou fiscaux, d'initiative régionale ou fédérale, grâce notamment à une réduction de la TVA. La Région a effectivement décidé en 2013 d'exempter ces reconversions de charges d'urbanisme.

Plusieurs opérations de reconversion de bureaux en logements par des opérateurs immobiliers publics sont en chantier ou terminées : le projet Pléiades du Fonds du logement est terminé et occupé depuis cinq ans, à la fois par des locataires et des propriétaires. Le projet Luttre de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) est en chantier, et vous n'ignorez pas que ce même opérateur a fait l'acquisition de l'ancien bâtiment Tractebel à Woluwe-Saint-Lambert (actuellement temporairement occupé à des fins

laag in vergelijking met dat van de privésector omdat ombouwen erg duur is.

humanitaires) ainsi que d'un bâtiment sis rue des Palais à Schaerbeek, afin de les reconvertir.

Le gouvernement, à mon initiative, a simplifié les procédures d'acquisition en octroyant plus d'autonomie à la SLRB et à son conseil d'administration pour les mettre en œuvre plus rapidement. Ces acquisitions récentes en sont les résultats concrets.

Concernant votre deuxième question, depuis la création de l'Observatoire des bureaux en 1997 - et j'en profite pour remercier les collaborateurs de perspective.brussels qui ont produit ces chiffres -, 767 permis d'urbanisme ont été délivrés pour des reconversions de bureaux en logements. Cela représente un peu plus de 1.250.000 m². Si l'on prend l'hypothèse d'une taille moyenne de 90 à 100 m² par logement, cela veut donc dire qu'en 25 ans, entre 12.000 et 14.000 logements ont été créés au départ de mécanismes de reconversion des bureaux.

Je ne peux vous donner de détails en ce qui concerne la part de projets menés par les opérateurs publics : cette statistique n'est pas relevée. Mais, comme je l'ai déjà mentionné, cette part est très faible par rapport au secteur privé en raison du coût de cette conversion.

Aux projets de la SLRB et du Fonds du logement déjà mentionnés, on peut ajouter un projet de citydev.brussels - le projet Vifquin – ainsi que deux initiatives, l'une de la Ville de Bruxelles et l'autre de la commune de Saint-Josse-ten-Noode.

Concernant votre dernière question, en 2015, il ne s'agissait pas d'un appel à projets, mais d'une autorisation octroyée par gouvernement à la SLRB, d'agir en direct sur le marché privé afin d'acquérir - vous avez raison - des bâtiments vides. Plusieurs acquisitions ont été menées à bien grâce à ce dispositif et un premier projet à Jette, le Park Residentie, est déjà habité. Par exemple, les projets Luttre, Birmingham et Tractebel, que j'ai cités, ont été acquis grâce à cette procédure, qui est donc toujours d'actualité.

L'an dernier, pour l'acquisition du bâtiment de la rue des Palais, à Schaerbeek, la SLRB a activé son droit de préemption, inscrit dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire. Ce droit offre aux pouvoirs publics la possibilité d'acquérir prioritairement un bien immobilier mis en vente volontairement par son propriétaire.

En 2021, j'ai complété ces procédures par le lancement d'un appel à projets au secteur privé : le Public Housing Partnership. Cet appel à projets ne vise pas uniquement des projets neufs, mais est aussi ouvert à des projets de reconversion de bureaux. Cet appel est régulièrement relancé par la SLRB.

Enfin, toujours en 2021, la SLRB a publié un appel design and build, grâce auquel elle a pu capter l'immeuble de bureaux Antares à Woluwe-Saint-Lambert. Ce projet, qui présente un potentiel de 100 logements, est en cours de négociation. Vous n'ignorez pas que les communes ne sont pas toujours enclines

¹¹⁵³ *Andere overheidsinitiatieven komen van citydev.brussels, de stad Brussel en de gemeente Sint-Joost-ten-Node.*

De projectoproep in 2015 waar u het over had, was eigenlijk een toestemming van de regering aan de BGHM om rechtstreeks op de privémarkt leegstaande gebouwen op te kopen. Dankzij die maatregel zagen verschillende projecten het licht, zoals Park Residentie en de projecten Luttre, Birmingham en Tractebel.

Vorig jaar heeft de BGHM gebruikgemaakt van haar voorkooprecht om het gebouw in de Paleizenstraat te kopen. In 2021 heb ik die procedure aangevuld met het Public Housing Partnership. Datzelfde jaar verwierf de BGHM met een design-buildoproep het kantoorgebouw Antares in Sint-Lambrechts-Woluwe, met een potentieel van honderd woningen. Misschien weet u ook dat de gemeenten niet happig zijn op dergelijke projecten omdat de onroerende voorheffing lager is. Dat is een van de hindernissen bij de ombouw van kantoren tot woningen.

1155 - *Het incident is gesloten.*

1161 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1161 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1161 **betreffende de hervorming van de huurwetgeving.**

1161 **TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

1161 **betreffende de hervorming van de huurwetgeving.**

1163 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).**- *Om het recht op huisvesting voor kwetsbare mensen te garanderen, verbindt u zich er in het Noodplan voor huisvesting toe om aan verschillende factoren te werken. Zo wilt u het woningaanbod vergroten en de kennis over de rechten verbeteren.*

In actie 28 van het Noodplan plant u een evaluatie van de ordonnantie over de huurovereenkomsten en uithuiszettingen. Die evaluatie heeft onder meer betrekking op de beëindiging van de huurovereenkomst, de billijkheid van de huurprijs, het bestraffen van schendingen van de eigendomsrechten en het beperken van korte huurovereenkomsten.

In de evaluatie zal bijzondere aandacht worden besteed aan kwetsbare personen. In een persartikel van 16 september laat u weten dat u met de hulp van academische experts de huurwetgeving hebt geanalyseerd vanuit het armoedeperspectief en dat u een plan hebt opgesteld om de huurwetgeving te herzien.

Wat zijn de belangrijkste bevindingen van die analyse? Welke veranderingen zult u doorvoeren? U wilt dat de ordonnantie tegen juni 2024 van kracht wordt. Denkt u die termijn te halen of zijn er nog obstakels?

à encourager des reconversions, les montants des précomptes immobiliers n'étant pas les mêmes selon la fonction du bâtiment. Cette réticence fait clairement partie des obstacles rencontrés dans la reconversion de bureaux en logements.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant la réforme du bail.

QUESTION ORALE JOINTE DE MME JOËLLE MAISON

concernant la réforme du droit du bail.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Afin de garantir un droit au logement aux personnes en situation de précarité, vous vous engagez dans votre plan d'urgence logement (PUL) à travailler sur plusieurs facteurs, à savoir : l'accès au logement, la proposition au logement, la demande de logement et la connaissance des demandeurs de leurs droits.

À l'action 28 de votre PUL, dont j'apprécie l'aspect méthodique qui nous permet de suivre l'action du gouvernement, vous prévoyez l'évaluation de l'ordonnance bail et de la réglementation relative aux expulsions et propositions de modification du Code bruxellois du logement. En ce qui concerne plus particulièrement l'évaluation de l'ordonnance bail d'habitation, vous prévoyez une évaluation concrète sur les points suivants :

- la rupture du contrat de bail (le preneur dont le contrat de bail est résilié sans motif a droit à une indemnité) ;

- la justesse du loyer (encadrement des conditions et modalités de l'exercice du droit de révision du loyer) ;

- la sanction de la violation du droit de propriété par le bailleur et la limitation du recours au contrat de bail de courte durée.

Dans le cadre de cette évaluation, il est envisagé d'accorder une attention particulière aux personnes précarisées. Dans un article de presse publié le 16 septembre dernier, vous nous apprenez que la réforme du droit du bail fait l'objet de vives négociations. Vous nous informez qu'avec l'aide d'experts académiques, vous avez analysé le bail sous l'angle de la pauvreté. Vous avez abouti à un projet de refonte de l'ordonnance bail, dont chacune des mesures changera la vie des locataires.

Que retirez-vous de l'analyse menée avec les experts académiques du bail sous l'angle de la pauvreté ? Concrètement, quelles sont les modalités prévues dans cette ordonnance bail ?

¹¹⁶⁷ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- Naar aanleiding van de zesde staats hervorming nam het Brussels Gewest een wetgevend kader voor huurovereenkomsten aan. De ordonnantie van 27 juli 2017 had tot doel de wetgeving te moderniseren en een aantal nieuwe overeenkomsten in te voeren, zoals studentenhuurovereenkomsten, medehuurovereenkomsten en glijdende huurovereenkomsten.

In het regeerakkoord staat dat de regering een evaluatie zou maken van de hervorming van de huurovereenkomsten.

In september 2020 schreef u een overheidsopdracht uit om een juridisch adviseur aan te stellen die tot taak zou hebben een volledige evaluatie uit te voeren van de ordonnantie van 2017 en wijzigingen voor te stellen om het recht op huisvesting te verbeteren. Die opdracht werd toevertrouwd aan onderzoekers van de Universiteit Saint-Louis-Bruxelles, die hun eindverslag in juni 2021 aan de regering bezorgden.

Dat lijvige document werd nooit aan het parlement voorgesteld, maar op basis van de aanbevelingen stelde de regering een ontwerp van ordonnantie op waarin de uitzettingsprocedure werd hervormd en waarin een wintermoratorium op uitzettingen werd ingesteld. Die tekst werd in juni 2023 door het parlement aangenomen.

In een interview met de krant L'Écho op 16 september kondigde u aan dat u nog voor het einde van de regeerperiode drie belangrijke projecten wilt realiseren: de paritaire huurcommissie, het conventioneringsbeleid en de hervorming van de huurwetgeving.

Met betrekking tot die laatste verklaarde u dankzij de studie uit 2021 een project hebt kunnen uitwerken waarvan elke maatregel het leven van de huurders zal veranderen, zonder echter de inhoud van die maatregelen te onthullen.

Vous aimeriez mettre en place cette ordonnance avant juin 2024 - je vous félicite pour cet objectif -, quels sont les obstacles auxquels vous faites face ? Pensez-vous atteindre votre objectif dans ce délai, compte tenu de l'agenda du gouvernement ?

Mme Joëlle Maison (DéFI).- À la suite de la sixième réforme de l'État, la Région de Bruxelles-Capitale a été la première des trois Régions à se doter d'un cadre législatif propre en matière de baux d'habitation, en adoptant l'ordonnance du 27 juillet 2017.

Ce texte, qui est entré en vigueur le 1er janvier 2018, avait pour objet de moderniser la législation relative aux baux d'habitation héritée du niveau fédéral en y apportant une série de modifications et en y introduisant de nouveaux instruments comme le bail étudiant, le bail de colocation ou encore le bail glissant.

La déclaration de politique générale prévoit que le gouvernement « évaluera la mise en œuvre de la réforme du bail et proposera les modifications nécessaires afin de garantir le droit au logement à un loyer raisonnable en luttant contre les loyers abusifs ».

Au mois de septembre 2020, vous avez lancé une procédure de marché public en vue de sélectionner un consultant juridique qui aurait pour mission de procéder à une évaluation complète de l'application de l'ordonnance du 27 juillet 2017 et d'émettre, le cas échéant, des propositions de modifications législatives et réglementaires visant à renforcer la protection et l'effectivité du droit au logement en Région bruxelloise.

Ce marché a été attribué à des chercheurs de l'Université Saint-Louis - Bruxelles qui ont transmis leur rapport final au gouvernement régional en juin 2021. Conformément à vos instructions, ces experts spécialisés en droit du bail se sont attachés à formuler des propositions d'adaptations législatives destinées à corriger le prétendu déséquilibre qui caractériserait les relations contractuelles entre le propriétaire bailleur et le locataire.

À cette fin, vous avez demandé à ces chercheurs de se concentrer plus particulièrement sur certaines questions telles que la justesse du loyer, la prévention des expulsions, la limitation du recours aux baux de courte durée, les indemnités dues au preneur en cas de résiliation sans motif du bail par le propriétaire, ou encore les sanctions infligées au bailleur en cas de violation par celui-ci du droit de propriété du locataire.

La version finale de l'étude comptant plusieurs centaines de pages, vous n'avez jamais eu l'occasion de nous la présenter de façon détaillée en commission. S'appuyant sur certaines des recommandations émises par les experts, l'exécutif régional a dès lors élaboré un projet d'ordonnance réformant la procédure judiciaire d'expulsion et instituant un moratoire hivernal contre les expulsions domiciliaires dans les secteurs locatifs public et privé, texte que notre assemblée a adopté en juin 2023.

Dans un entretien accordé au journal L'Écho le 16 septembre dernier, vous avez annoncé qu'avant la fin de la présente

¹¹⁶⁹ *Kunt u een overzicht geven van de aanbevelingen die u zult uitvoeren in de nieuwe huurwetgeving?*

Heeft de regering het voorontwerp van ordonnantie met betrekking tot de wijziging van de Brusselse Huisvestingscode al in eerste lezing goedgekeurd?

Welke wettelijke bepalingen wilt u aanpassen, intrekken of invoegen om het recht op huisvesting te verbeteren?

Hoe zal de hervorming van de huurwetgeving het leven van de huurders veranderen? Kunt u garanderen dat de geplande wijzigingen de rechten en belangen van verhuurders niet ernstig zullen ondermijnen?

Is het voorontwerp van ordonnantie voorgelegd aan de Adviesraad voor Huisvesting? Welke opmerkingen heeft die geformuleerd?

¹¹⁷¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Het verslag dat wij in juli 2021 van de onderzoekers van de Universiteit Saint-Louis-Bruxelles hebben ontvangen, telt meer dan 500 bladzijden. Het is dus onmogelijk om hier alle resultaten en aanbevelingen toe te lichten.*

De regering heeft op 28 september in eerste lezing een voorontwerp van ordonnantie goedgekeurd, waarover de Adviesraad voor Huisvesting en Brupartners een advies hebben uitgebracht op 20 en 27 oktober.

Het voorontwerp bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste betreft de strijd tegen illegale uitzettingen, waarvan de belangrijkste slachtoffers kwetsbare mensen zijn, zoals migranten, daklozen en mensen met mentale of verslavingsproblemen. De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen betreurde dat er bij de regionalisering van de huurwetgeving geen strenge sanctie werd ingevoerd in geval van illegale uitzetting, namelijk een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan achttien maanden

législature, vous entendez encore faire aboutir trois projets phares : l'instauration de la commission paritaire locative, la mise en œuvre de la politique de conventionnement et la réforme du droit du bail.

S'agissant de cette dernière réforme, vous avez précisé que, grâce aux propositions formulées par les auteurs de l'étude réalisée en 2021, vous avez pu concevoir un « projet de refonte du régime du bail dont chacune des mesures changera la vie des locataires », sans pour autant dévoiler le contenu desdites mesures.

Pourriez-vous passer en revue les recommandations émises par les chercheurs de l'Université Saint-Louis - Bruxelles, que vous avez décidé de mettre en œuvre dans le cadre de la réforme du droit du bail ?

L'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en vue de réformer le régime du bail de résidence principale a-t-il déjà été examiné par le gouvernement en première lecture ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en exposer le contenu ?

Quelles dispositions législatives proposez-vous d'adapter, d'abroger ou d'insérer en vue de renforcer la protection et l'effectivité du droit au logement ?

Pourriez-vous nous expliquer en quoi la révision du régime du bail d'habitation devrait contribuer à « changer la vie des locataires », pour reprendre l'expression que vous avez employée dans la presse ? Pouvez-vous nous garantir que les modifications législatives envisagées ne sont pas de nature à porter gravement atteinte aux droits et aux intérêts des propriétaires bailleurs ? L'avant-projet d'ordonnance a-t-il déjà été soumis pour avis au Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ? Dans l'affirmative, quelles observations le Conseil a-t-il émises à propos de ce texte ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Comme vous le savez, l'Université Saint-Louis - Bruxelles a réalisé une évaluation de la législation bruxelloise du logement, en vue de concrétiser le droit au logement. Le rapport, remis en juillet 2021, comprend cinq volets et fait plus de 500 pages. Il m'est dès lors impossible, dans le temps qui m'est imparti, de vous présenter les résultats de cette étude ou de passer en revue chacune des recommandations, comme demandé.

Je peux toutefois vous informer qu'un avant-projet d'ordonnance visant à concrétiser le droit au logement a été adopté en première lecture par le gouvernement le 28 septembre 2023 et soumis au Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et Brupartners. Les avis ont été réceptionnés les 20 et 27 octobre 2023. Cet avant-projet présente quatre grands volets.

Un premier volet vise à lutter contre les expulsions illégales. Les expulsions sauvages ou illégales sont une réalité sur laquelle nous n'avons que très peu d'informations. Les premières victimes de ces expulsions sont les personnes vulnérables telles que les migrants, les sans-abri ou les personnes souffrant d'une

huur. Die sanctie is nu opgenomen in het voorontwerp van ordonnantie.

Het tweede hoofdstuk betreft het recht op behoorlijke huisvesting. In dat verband voorziet het voorontwerp van ordonnantie in de uitbreiding van de bevoegdheden van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie tot alle huurwoningen.

¹¹⁷³ *Het derde hoofdstuk betreft het recht op betaalbare huisvesting. Daarin wordt de huurwaarborg vastgesteld op maximaal twee maanden huur.*

Met het vierde hoofdstuk wil ik ervoor zorgen dat huurders in hun woning kunnen blijven. Daarom kunnen voortaan korte huurovereenkomsten slechts een keer worden verlengd.

De regering heeft elke maatregel verantwoord en telkens de belangen van verhuurders en huurders tegen elkaar afgewogen. Wanneer de ontwerpakte aan het parlement wordt voorgelegd, zullen we daar de studie aan toevoegen.

¹¹⁷⁵ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Ik kijk uit naar de studie.*

¹¹⁷⁷ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ik ben blij dat het eerste hoofdstuk van het voorontwerp van ordonnantie aan de strijd tegen illegale uitzettingen is gewijd en dat er sancties worden ingevoerd.*

Ik hoop dat de Gewestelijke Huisvestingsinspectie extra personeel zal krijgen voor haar nieuwe opdrachten.

assuétude ou d'un trouble psychique. Une enquête effectuée aux États-Unis permet d'estimer que, pour chaque expulsion passant par le système judiciaire, deux autres sont menées hors de la compétence de tribunaux, en toute illégalité.

Le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat regrette que la régionalisation du bail n'ait pas donné lieu à l'introduction, dans le Code bruxellois du logement, d'une sanction forte et dissuasive en cas d'expulsion illégale, à savoir une indemnité forfaitaire équivalente à dix-huit mois de loyer, due par le bailleur au locataire expulsé sans titre exécutoire. L'avant-projet prévoit une telle sanction.

Un second volet de l'avant-projet vise à concrétiser le droit à un logement décent. Selon les chiffres du rapport sur l'état de la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale, le nombre de personnes mal logées en Région de Bruxelles-Capitale demeure important. Ainsi, 26 % des Bruxellois vivent dans un logement inadéquat, 6 % ne parviennent pas à chauffer convenablement leur logement et 29 % vivent dans un logement surpeuplé. Pour assurer l'effectivité des dispositions de lutte contre l'insalubrité, l'avant-projet d'ordonnance prévoit de nombreuses mesures, dont un élargissement des compétences de la direction de l'inspection régionale du logement à tous les logements proposés à la location, loués et qui ne sont plus occupés ou dont le bail a pris fin.

Le troisième volet vise à concrétiser le droit à un logement abordable financièrement. Les différents modes de garantie locative sont repris exhaustivement dans le code. Le montant de la garantie ne peut plus dépendre de la capacité contributive du locataire, mais est fixé à un maximum de deux mois de loyer.

Enfin, le quatrième volet vise à assurer le maintien du locataire dans son logement. Il limite notamment à une seule le nombre de prorogations d'un bail de courte durée.

Chacune de ces mesures est justifiée par le gouvernement et a fait l'objet d'une mise en balance fine des intérêts du propriétaire et du locataire. Le Conseil d'État sera de toute façon saisi du dossier avant la troisième lecture. Nous aurons également l'occasion d'y revenir en commission lorsque le projet d'ordonnance sera déposé au Parlement. L'étude pourra y être annexée.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Je vous remercie de votre réponse détaillée ainsi que des chiffres fournis, c'est impressionnant et très instructif. J'attends l'étude qui nous en apprendra encore davantage.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je comprends bien que vous n'avez pas pu nous transmettre l'intégralité des recommandations formulées par ce rapport de 500 pages. Je me réjouis que cet avant-projet ait été adopté en première lecture et que le Conseil consultatif, ainsi que Brupartners, aient déjà rendu leur avis. À mon avis, et compte tenu des informations que vous nous avez données, l'avis du Conseil d'État ne devrait pas poser de problème majeur.

Ik dacht dat de maximale huurwaarborg van twee maanden al van kracht was. Ik vind het in ieder geval positief dat huurwaarborgen niet afhankelijk zijn van de betaalmogelijkheden van de huurder.

Tot slot is het beperken van kortlopende huurovereenkomsten een betere maatregel dan wat aanvankelijk gepland was, namelijk het volledig verbieden van kortlopende huurovereenkomsten en van elke mogelijkheid voor verhuurders om huurovereenkomsten zonder reden voortijdig op te zeggen.

De DéFI-fractie is erg blij met de geplande wijzigingen.

- De incidenten zijn gesloten.

J'ai bien pris note des quatre volets. J'apprécie que le premier volet concerne la lutte contre les expulsions illégales. Lors de leur audition, les huissiers nous ont expliqué qu'il y a 5.000 demandes d'expulsion par an, 4.000 prononcés de jugements d'expulsion et 600 expulsions effectives, mais qu'il existe une « partie cachée » à ces expulsions : celles qui se font sans titres ni droits et celles réalisées de manière violente par des propriétaires peu scrupuleux. Je trouve donc l'adoption de ce système de sanctions très positif.

Concernant l'extension des missions de la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL), j'espère que la mesure sera ciblée plus précisément ou qu'une extension du personnel de la DIRL sera prévue, mais il me semble que ce n'est pas à l'ordre du jour.

Je pensais que les deux mois maximums de garantie locative étaient déjà d'application. En tout cas, je trouve positif que les garanties locatives ne dépendent pas des capacités contributives du locataire.

Enfin, la limitation à une seule prorogation des baux de courte durée est une meilleure mesure que ce qui était prévu initialement, à savoir l'interdiction pure et simple des baux de courte durée et l'interdiction de toute possibilité pour le bailleur de résilier sans motif et de manière anticipée le bail.

Ma formation politique est très satisfaite des modifications que vous entendez apporter au régime du droit du bail.

- Les incidents sont clos.

1181 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

1181 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1181 **betreffende de oprichting van de paritaire huurcommissie.**

1183 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- Sinds december 2021 is een deel van de bepalingen van de ordonnantie tot oprichting van een paritaire huurcommissie van kracht. Voor andere bepalingen moeten er nog een aantal uitvoeringsbesluiten genomen worden. Zo moeten onder meer de voorwaarden voor de samenstelling en de werking van de paritaire huurcommissie nog worden vastgelegd.

Op 21 september 2023 liet u weten dat de regering het nog niet eens was geraakt over de te nemen uitvoeringsbesluiten. Heeft de regering de samenstelling van de paritaire huurcommissie ondertussen vastgelegd?

De vertegenwoordigers van het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat weigeren stellig om deel te nemen

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant la mise en place de la commission paritaire locative.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Une partie des dispositions de l'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative est entrée 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 du bien tel que repris dans la grille indicative des loyers. En outre, le Code bruxellois du logement prévoit désormais l'instauration d'une commission paritaire locative (CPL) chargée d'émettre des avis non contraignants sur la justesse du loyer. Enfin, la définition du loyer présumé abusif est 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, notamment parce que leur mise en œuvre est conditionnée à l'adoption de plusieurs arrêtés d'exécution.

aan die commissie. Hebt u een oplossing gevonden om de vertegenwoordiging van eigenaars-verhuurders en bijgevolg het paritaire karakter van het orgaan te verzekeren?

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 dresserait 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, même si celui-ci est conforme à la grille indicative des loyers. Enfin, un troisième arrêté d'exécution 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.

Madame la Secrétaire d'État, en commission, le 21 septembre dernier, vous nous avez informés que, faute d'avoir trouvé un accord en son sein, le gouvernement régional n'avait pas encore pu adopter les avant-projets d'arrêtés en première lecture. Où en est aujourd'hui le processus d'élaboration de ces différents arrêtés ? Le gouvernement a-t-il déterminé la composition de la CPL ?

Les représentants du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires ont répété à de nombreuses reprises qu'ils refuseraient catégoriquement de siéger au sein de cet organe. Avez-vous trouvé une solution pour faire en sorte que le banc des propriétaires-bailleurs soit valablement représenté au sein de la CPL, afin de garantir le caractère paritaire de cette instance ?

¹¹⁸⁵ *Welke stappen zal de huurcommissie bij de behandeling van adviesaanvragen volgen? Brupartners stelt voor om een secretariaat op te richten dat de dossiers voorbereidt. Hebt u dat voorstel gevolgd?*

Pourriez-vous nous décrire les différentes étapes du traitement des demandes d'avis introduites auprès de la CPL ?

Heeft de regering regels voor de controlebezoeken vastgesteld en er extra middelen voor toegekend?

Dans son avis d'initiative, 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 ?

Hoe vaak zal de paritaire huurcommissie bijeenkomen en hoe zullen de leden worden vergoed?

Il semble 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 défini les modalités pratiques de ces visites, ainsi que les moyens humains et budgétaires nécessaires à leur réalisation ?

Hoe zult u voorkomen dat verhuurders de huurovereenkomst beëindigen als huurders zich tot de paritaire huurcommissie of de vrederechter wenden?

À quelle fréquence la CPL se réunira-t-elle ? Qu'en est-il de la rémunération de ses membres ? Avez-vous prévu d'adopter des mesures de protection des locataires contre une éventuelle rupture du bail en guise de représailles de la part des propriétaires bailleurs en cas de saisine de la CPL ou du juge de paix ?

Kunt u ons de lijst van de aanzienlijke kwaliteitsgebreken bezorgen?

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 ?

Klopt het dat de artikelen 8 tot en met 13 nog niet in werking treden, omdat het rooster van indicatieve huurprijzen nog niet voldoende representatief en betrouwbaar is?

Enfin - et bien que vous avez déjà répondu à cette question aujourd'hui, à l'occasion de la question orale de Mme Genot -, pouvez-vous nous confirmer que, conformément à la volonté du législateur, le gouvernement ne peut actuellement pas faire entrer

¹¹⁸⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**-
De regering keurde op 28 september de ontwerpbesluiten over de paritaire huurcommissie en de lijst van aanzienlijke kwaliteitsgebreken goed. Ze werden voorgelegd aan de Raad van State, die een verlenging van de adviestermijn tot 12 december 2023 heeft gevraagd.

Gelet op de weigering van het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat om deel te nemen aan de paritaire huurcommissie, voorziet het ontwerpbesluit in een oproep tot kandidaten. De kandidaturen zullen worden onderzocht door de Adviesraad voor Huisvesting, die een lijst aan de regering zal voorstellen.

De adviesaanvragen moeten worden ingediend per aangetekende brief of via het online formulier van Brussel Huisvesting. Ze moeten vergezeld gaan van de huurovereenkomst en alle andere relevante documenten.

Als het advies door een van de partijen wordt aangevraagd, hoort de huurcommissie beide partijen en probeert ze tot een vergelijk te komen. Als de zaak door een rechter naar de commissie wordt verwezen, is ze niet verplicht om de partijen bijeen te roepen. Ze kan dan advies geven op basis van de door de rechter verstrekte informatie en documenten.

Elke vergadering wordt bijgewoond door twee vertegenwoordigers van de verhuurders en twee van de huurders. De voorzitter treedt als moderator op.

¹¹⁸⁹ *De partijen worden binnen twee weken na de vergadering per aangetekende brief op de hoogte gebracht van het advies.*

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 ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je suis très heureuse de vous annoncer que le gouvernement a pu enfin parvenir à un accord et qu'il a approuvé, le 28 septembre dernier, le projet d'arrêté relatif à la composition, à l'organisation, au fonctionnement et à la rémunération de la commission paritaire locative (CPL), ainsi que le projet d'arrêté établissant la liste des défauts et des qualités substantielles intrinsèques visées à l'article 107/2 du Code bruxellois du logement.

Ces projets d'arrêtés ont été soumis pour avis au Conseil d'État qui a demandé une prolongation du délai pour rendre ses avis le 12 décembre 2023.

S'agissant du refus du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC) de siéger au sein de la CPL, le projet d'arrêté prévoit le lancement d'un appel à candidatures et que les différentes conditions à respecter peuvent être remplies par d'autres acteurs que le SNPC, qu'ils soient des personnes morales ou physiques. Les candidatures seront examinées par le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL) qui proposera dès lors une liste de candidats au gouvernement, lequel les désignera ensuite pour une période de cinq ans.

La procédure de traitement des demandes d'avis est la suivante : les demandes d'avis sont introduites par courrier recommandé ou via le formulaire en ligne de Bruxelles Logement. Elles sont accompagnées du contrat de bail et de tous les documents jugés pertinents par le demandeur. La commission accusera alors réception auprès du demandeur et notifiera les parties prenantes du bail concerné par la demande.

Lorsque la commission est saisie par l'une des parties prenantes au bail ou par toute personne intéressée, elle entend toutes les parties et tente d'aboutir à une conciliation. Lors de chaque séance, deux représentants des bailleurs et deux représentants des locataires siègent, ainsi qu'un président dont la mission est d'encadrer les débats.

Lorsque la commission est saisie par un juge, celle-ci n'est pas tenue de convoquer les parties prenantes au bail. S'il échet, l'avis est rendu sur la base des informations et des pièces fournies par le juge. Une convocation contenant l'ordre du jour, accompagnée du dossier complet, est envoyée au minimum dix jours avant la séance aux membres effectifs de la commission et aux parties.

L'avis de la commission sur la justesse du loyer est motivé et rendu à l'unanimité après délibération en séance.

Comme le prévoit le Code bruxellois du logement, si l'avis est en faveur d'une révision de loyer, il contient une proposition en la matière. L'avis est ensuite notifié aux parties, dans les quinze

Het secretariaat wordt binnen Brussel Huisvesting opgericht en zal bestaan uit een Nederlandstalige en een Franstalige secretaris die de dossiers voorbereiden.

De regering heeft geen regels voor huisbezoeken vastgelegd, omdat ze van oordeel is dat de documenten die door de partijen worden verstrekt volstaan en dat de paritaire huurcommissie daarvoor zelf bevoegd is. Er worden geen extra middelen ter beschikking gesteld voor de huisbezoeken.

De vier leden en de voorzitter van de commissie krijgen een forfaitaire vergoeding voor elke vergadering, met een maximum van veertig vergaderingen per jaar. Uiteraard kunnen verschillende dossiers tijdens een vergadering behandeld worden

De paritaire huurcommissie zal elk jaar verslag uitbrengen aan het parlement.

In het kader van de wijziging van de huurovereenkomst wordt momenteel een maatregel besproken om represailles door verhuurders te voorkomen.

Ik kan u de lijst met kwaliteitsgebreken nog niet meedelen, aangezien we wachten op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting en de Raad van State en ze dus nog kan evolueren.

Ik bevestig tot slot dat de regering nog geen beslissing heeft kunnen nemen over de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot en met 13.

jours à dater de la séance, par pli recommandé avec accusé de réception.

Le secrétariat sera institué au sein de Bruxelles Logement et composé d'un secrétaire néerlandophone et d'un secrétaire francophone, qui assureront la préparation des dossiers.

Le gouvernement n'a pas défini de modalités pratiques concernant les visites de logement, estimant, d'une part, que les documents fournis par les parties - plans, photos, vidéos, etc. - pourraient s'avérer suffisants et, d'autre part, qu'il revenait à la CPL, dans son règlement d'ordre intérieur, de régler ces détails si nécessaire. En tout état de cause, aucun moyen supplémentaire n'a été prévu pour ces visites.

Rappelons que la CPL est un organe de médiation qui rend des avis non contraignants. Dès lors, l'objectif est de disposer de la procédure la plus souple possible.

Lors de chaque séance, une indemnité forfaitaire est attribuée aux quatre membres siégeant et au président. Les indemnités sont plafonnées à 40 séances par chambre - l'une francophone, l'autre néerlandophone - et par année civile. Bien sûr, plusieurs dossiers pourront être traités lors d'une séance.

Tous les ans, la CPL adressera un rapport au Parlement afin de dresser un état des lieux des demandes d'avis et des résultats des conciliations et signaler les éventuels problèmes ou améliorations possibles.

Au sujet d'éventuelles représailles de la part du bailleur, une mesure de protection est actuellement discutée dans le cadre de la modification du Code bruxellois du logement via l'ordonnance « Bail ».

Le projet d'arrêté relatif aux défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement a également été approuvé par le gouvernement en première lecture. Toutefois, puisqu'il a été soumis pour avis au CCL et au Conseil d'État, la liste des problèmes pourrait encore évoluer. Je ne peux donc pas vous la présenter.

Enfin, je vous confirme que l'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de l'ordonnance n'a pas pu être arrêtée par le gouvernement.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Ce que vous annoncez est une excellente nouvelle pour l'ensemble des membres de cette commission, ainsi que pour l'ensemble des bailleurs et des locataires bruxellois.

La commission paritaire locative (CPL) remplit un double objectif :

- un objectif dissuasif - puisqu'elle fera l'objet d'une certaine publicité - face à des pratiques malhonnêtes et peu scrupuleuses qui, bien qu'elles soient le fait d'une minorité de bailleurs, n'en sont pas moins réelles ;

¹¹⁹¹ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *De paritaire huurcommissie moet verhuurders afschrikken om oneerlijke praktijken toe te passen, maar is ook een bemiddelingsorgaan waar huurders terecht kunnen die niet naar de vrederechter durven te stappen of daarvoor niet de middelen hebben.*

We kunnen het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat niet dwingen om in de paritaire huurcommissie te stappen. De voorgestelde procedure om andere vertegenwoordigers van de eigenaars aan te duiden, lijkt me heel redelijk.

Ik heb er alle begrip voor dat u ons nog geen lijst met kwaliteitsgebreken kunt voorleggen.

Voorts ben ik blij dat u hebt bevestigd dat de artikelen 8 tot en met 13 pas van kracht worden als het rooster van indicatieve huurprijzen representatief is.

Ik hoop dat de paritaire huurcommissie nog voor het einde van de regeerperiode tot stand komt.

- Het incident is gesloten.

- la garantie d'une meilleure accessibilité de l'instrument dissuasif qu'est la justice de paix. Certaines personnes ne souhaitent pas, n'osent pas ou n'ont pas les moyens de se rendre à la justice de paix, même avec une assistance juridique gratuite.

La justice de paix pourrait constituer un organe de conciliation garantissant une meilleure accessibilité, de nature à apaiser les relations entre les bailleurs et les locataires. C'est donc une excellente nouvelle.

S'agissant du caractère paritaire, on ne peut forcer le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires à siéger au sein de la CPL. La procédure que vous avez imaginée, avec l'aval du gouvernement en fin de procédure, me semble tout à fait raisonnable.

Je comprends tout à fait que vous ne puissiez nous présenter aujourd'hui la liste des défauts et des qualités substantielles intrinsèques, puisque cette liste pourra encore évoluer à la suite de l'avis du Conseil d'État.

Je me réjouis évidemment aussi que vous nous confirmiez que les articles 8 à 13 ne seront rendus effectifs qu'à partir du moment où la grille sera réellement représentative.

Enfin, il nous reste à espérer collectivement que la CPL pourra rapidement voir le jour, et certainement avant la fin de la législature.

- L'incident est clos.

1195 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

1195 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1195 **betreffende de buurten met hogere huurprijzen bij de sociale verhuurkantoren.**

1197 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *De sociale verhuurkantoren (SVK) hebben het moeilijk om woningen te vinden in wijken met hoge huishuren, waardoor het verschil tussen de huurprijs van het SVK en de marktprijs soms tot 40 of zelfs 50% kan oplopen.*

Om het aantal woningen in die buurten te krikken, heeft de regering in 2016 een maatregel voor gebieden met verhoogde huurprijzen genomen.

De SVK's kunnen de huurprijs die aan de eigenaar wordt betaald, drie jaar lang met 10% verhogen, om zo de kloof met de huurprijs op de privémarkt te overbruggen.

De regering legde die gebieden vast op basis van een studie die uitging van twee parameters in de wijken: de gemiddelde

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant les zones à loyers majorés dans le secteur des agences immobilières sociales.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Les agences immobilières sociales (AIS) rencontrent un succès indéniable mais peinent néanmoins à socialiser des logements dans un certain nombre de quartiers prisés où les loyers pratiqués sur le marché locatif privé sont particulièrement élevés et où, partant, le différentiel entre les loyers proposés par les AIS et ceux exigés dans le secteur locatif privé non conventionné se révèle être très important - de l'ordre de 40, 45, voire 50 %.

En vue d'accroître le nombre d'habitations confiées en gestion aux AIS dans ces quartiers huppés majoritairement situés dans les communes du sud et de l'est de notre Région, le gouvernement bruxellois a institué en 2016 le dispositif des zones à loyers majorés.

huurprijs op de privéhuurmarkt en het aantal SVK-woningen. Op die manier werd een dertigtal wijken afgebakend.

Les AIS peuvent ainsi augmenter de 10 % les loyers versés aux propriétaires bailleurs pendant les trois premières années de la prise en gestion pour l'ensemble des logements situés dans les zones géographiques où les loyers pratiqués sur le marché privés sont les plus chers. Cette majoration du loyer permet de réduire l'écart entre le loyer versé par l'AIS et celui que le bailleur pourrait percevoir s'il louait son bien dans le secteur privé classique.

Le gouvernement a défini le périmètre des zones à loyers majorés en s'appuyant sur les résultats d'une étude effectuée à l'échelle du quartier, qui se concentrait sur deux paramètres : le loyer moyen pratiqué sur le marché locatif privé non conventionné et le nombre de logements gérés par les AIS.

L'exécutif régional a ainsi inclus dans les zones à loyers majorés une trentaine de quartiers se caractérisant par le niveau élevé des loyers dans le secteur privé ainsi que par la faible densité des logements confiés en gestion aux AIS.

Les statistiques communiquées par le secteur révèlent que le dispositif des zones à loyers majorés a connu un démarrage plutôt poussif. Le nombre de logements gérés par une AIS et bénéficiant d'une majoration de loyer en raison de leur situation dans lesdites zones s'élevait à 18 en septembre 2016, 47 en septembre 2017, 74 en septembre 2018, 102 en septembre 2019, 117 en septembre 2020 et 162 en septembre 2021, avant de retomber à 135 en septembre 2022. Ces chiffres ne reflètent toutefois pas nécessairement le nombre total de biens loués par les AIS dans ces quartiers, car le mécanisme de majoration du loyer est facultatif. Il est limité aux trois premières années de la prise en gestion et ne s'applique pas aux logements déjà confiés à une AIS avant septembre 2016.

Sur la base des résultats du dernier inventaire du parc locatif des AIS bruxelloises, établi en date du 30 septembre 2023, pourriez-vous nous indiquer le nombre d'habitations bénéficiant actuellement du mécanisme des zones à loyers majorés ?

Combien de logements situés dans ces zones ont-ils été confiés à une AIS, du 30 septembre 2022 au 30 septembre 2023 ?

Pourriez-vous nous fournir des précisions au sujet du nombre de chambres à coucher que comptent les logements gérés par une AIS et profitant du dispositif des zones à loyers majorés ?

Quel est actuellement le loyer mensuel moyen, majoration comprise, versé par les AIS aux propriétaires des habitations situées dans ces quartiers prisés ?

Pourriez-vous nous communiquer le coût annuel, pour la Région de Bruxelles-Capitale, du mécanisme des zones à loyers majorés ?

Le gouvernement bruxellois a-t-il bien procédé à une évaluation du dispositif des zones à loyers majorés ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter les conclusions ?

¹¹⁹⁹ *Uit de statistieken blijkt dat het aantal SVK-woningen waarvoor wordt gebruikmaakt van deze maatregel, in stijgende lijn zit, van 18 in september 2016 tot 162 in september 2021, om het jaar later terug te vallen op 135. Het totale aantal woningen ligt hoger, omdat het mechanisme beperkt is tot drie jaar en niet met terugwerkende kracht wordt toegepast.*

Hoeveel woningen vallen momenteel onder de maatregel van de verhoogde huurprijzen?

Hoeveel woningen in de betrokken wijken werden tussen 30 september 2022 en 30 september 2023 toevertrouwd aan een SVK?

Kunt u ons iets vertellen over het aantal slaapkamers in woningen die onder de maatregel vallen?

Wat is de huidige huurprijs die de SVK's aan de eigenaars betalen, met inbegrip van de verhoging?

Wat kost de maatregel aan het Brussels Gewest? Is hij al geëvalueerd?

Denkt de regering eraan om de maatregel uit te breiden naar andere wijken en om de periode van de huurprijsverhoging uit te breiden?

¹²⁰¹ *Bij hun doorlichting in 2022 stelden enkele SVK's voor om de huurprijzen te verhogen voor al hun woningen in de tweede kroon. Daar wilde u niet van weten omdat de huurders van zo'n SVK-woning al meer dan een derde van hun budget kwijt zijn aan de huur.*

Hebt u deze maatregel toch onderzocht? Ziet u nog andere mogelijkheden om de SVK's meer woningen te laten verwerven in de duurdere wijken?

¹²⁰³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Op dit moment controleert Brussel Huisvesting de gegevens die de SVK's hebben doorgegeven. De cijfers zijn dus nog niet beschikbaar.*

Vorig jaar waren er 136 woningen waarvan de huurprijs werd verhoogd wegens de ligging.

Ik maak hierbij twee kanttekeningen. Deze maatregel geldt slechts tijdens de eerste drie jaar waarin een SVK een woning beheert, dus voor de eerste woningen waarvoor zo'n verhoging gold, wordt die niet meer automatisch toegepast. De SVK's zijn niet verplicht om zo'n verhoogde huurprijs voor te stellen aan een kandidaat-verhuurder.

Van deze 136 woningen waren er 40 met één slaapkamer, 46 met twee slaapkamers, 16 met drie slaapkamers, 7 met vier slaapkamers en 27 studio's.

De gemiddelde huurprijs van de woningen bedroeg 621,52 euro, en de maatregel ging in het jaar 2023 gepaard met een bedrag van 106.976,39 euro.

De SVK's vragen niet om de bedragen te wijzigen. Daarom overwegen wij evenmin een wijziging.

Ook de huurprijzen voor de eigenaars in gemeenten bij de gewestgrens zullen niet worden verhoogd. Met de huidige voorgestelde wijzigingen zou al een bedrag van ruim 1,5 miljoen euro gepaard gaan. Extra budgettaire middelen zullen in overleg met de sector worden ingezet waar ze de grootste impact hebben.

Le gouvernement a-t-il étudié la possibilité de revoir le périmètre de ces zones en y intégrant de nouveaux quartiers ?

Avez-vous analysé l'opportunité d'allonger la durée de la majoration du loyer, laquelle est actuellement limitée aux trois premières années de la période de mise en gestion auprès de l' AIS ?

Interrogées par le consultant Impact Public Sector Advisors, dans le cadre de l'audit de performance réalisé en 2022, certaines AIS ont suggéré d'augmenter structurellement les loyers de l'ensemble des logements d' AIS situés en deuxième couronne. En décembre 2022, vous avez toutefois indiqué qu' une telle piste ne vous semblait ni opportune, ni efficace, la grande majorité des locataires des AIS consacrant déjà plus d' un tiers de leurs revenus au paiement de leur loyer.

Avez-vous, à tout le moins, examiné la possibilité de rehausser les loyers des concédants pouvant être versés par les AIS aux propriétaires de logements localisés dans les quartiers de la deuxième couronne ? Si pas, quelles mesures alternatives proposez-vous d' adopter afin d' aider les AIS à capter davantage de logements dans ces quartiers ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Concernant l'inventaire au 30 septembre 2023, les agences immobilières sociales (AIS) avaient jusqu'au 31 octobre 2023 pour fournir ces données à l'administration. Bruxelles Logement est en train de contrôler et de vérifier les données transmises par les AIS, il est donc un peu trop tôt pour disposer des données actuelles pour l'ensemble du secteur.

Néanmoins, lors de l'inventaire au 30 septembre 2022, on dénombrait 136 logements bénéficiant d' une majoration de loyer en raison de leur localisation.

Il convient toutefois de rappeler deux éléments. D' une part, ce dispositif n' est valable que durant les trois premières années de prise en gestion/location par l' AIS. Par conséquent, le délai est écoulé pour les premiers logements ayant bénéficié de ce mécanisme. D' autre part, cette majoration n' est pas automatique. Il s' agit d' une disposition facultative que l' AIS peut proposer à un candidat bailleur, mais qui ne s' impose pas à elle.

Concernant le nombre de chambres, je ne suis pas encore en mesure de vous fournir les derniers chiffres. Cependant, sur les 136 logements bénéficiant du dispositif cette année, le nombre de chambres se répartit de la manière suivante : 40 logements d' une chambre, 46 logements de deux chambres, 16 logements de trois chambres et 7 logements de quatre chambres. Par ailleurs, on compte 27 logements de type studio.

Le loyer moyen mensuel de ces logements durant l' année écoulée était de 621,52 euros et le coût annuel du mécanisme pour 2023 de 106.976,39 euros.

Dans le cadre des consultations menées en vue de la révision du système, il est apparu que les AIS ne demandaient pas de

¹²⁰⁵ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ik begrijp dat het te vroeg is om de cijfers van dit jaar vrij te geven. Vorig jaar en het jaar daarvoor bleven ze gelijk.*

U had het over een bedrag van 1,5 miljoen euro voor 2023. Is dat veel geld? Het hangt ervan af hoe je het bekijkt. De Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) beschouwt de zones met een verhoogde huurprijs niet als prioritair, maar wij pleiten er net voor om overal in Brussel woningen met een sociaal doeleinde te realiseren.

Een van de middelen om dit te bereiken bestaat erin om een verhoogde huur toe te staan in bepaalde zones. De beperking van die maatregel tot een termijn van drie jaar is ontmoedigend voor eigenaars. Overigens nemen SVK's weinig grote woningen in beheer omdat het verschil met de huurprijs op de privémarkt te groot is. Bij de volgend herziening van het besluit over de SVK's is het heel belangrijk om meer aandacht te schenken aan grote woningen.

Verder vind ik dat verhoogde huurprijzen ook mogelijk moeten worden voor huurovereenkomsten met een looptijd van negen of vijftien jaar. Nu worden huurovereenkomsten vaak om de drie jaar vernieuwd. Na de hervorming van de huurwetgeving zal dat niet meer kunnen.

Ook zonder zware uitgaven kan het Brussels Gewest meer verhuurders aantrekken voor de SVK's en huisvesting met een sociaal doeleinde beter spreiden over het gewest.

- Het incident is gesloten.

modification, estimant que d'autres chantiers étaient prioritaires. Aucune révision n'est dès lors à l'ordre du jour pour le moment.

Enfin, aucune augmentation des loyers versés aux concédants pour les logements situés dans les quartiers de la deuxième couronne ne sera prévue dans la révision de l'arrêté. Les modifications proposées ont déjà un impact de plus de 1,5 million d'euros, sur la base du parc de 2023. Dans le contexte budgétaire actuel, il nous appartient, en concertation avec le secteur, d'orienter les moyens budgétaires supplémentaires là où ils auront le plus d'impact.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je comprends qu'il soit prématuré de fournir des statistiques, même si vous nous avez communiqué le nombre de 136 logements en 2023 et 135 l'année passée. Nous sommes dans une stagnation, sous réserve des logements qui continuent à bénéficier de ce dispositif, mais sans plus la réduction du loyer, et qui ne sont donc pas enregistrés.

Vous parlez d'un montant de 1,5 million d'euros en 2023. C'est à la fois important et pas important, tout dépend du prisme. Je sais que pour la Fédération des agences immobilières sociales, auditionnée l'année dernière, les zones à loyers majorés ne sont pas une priorité. Cependant, pour nous, membres de la commission du Logement, il est important qu'il y ait des logements à finalité sociale un peu partout à Bruxelles, et pas seulement dans certaines zones.

Pour y parvenir, nous disposons de différents outils, mais le dispositif des zones à loyers majorés en fait partie. Je crois vraiment que la limitation à trois ans est dissuasive. On voit dans les statistiques que les grands logements ne bénéficient pas de ce dispositif. De manière générale, les grands logements ne sont pas pris en gestion par les AIS, car le différentiel est trop grand. Vous avez annoncé, lors de la réunion de commission précédente, la prochaine révision de l'arrêté AIS. Il sera très important de porter une attention particulière aux grands logements, en rehaussant les loyers pour leurs propriétaires.

Par ailleurs, je reste convaincue que le dispositif des zones à loyers majorés peut être modifié en l'assortissant, éventuellement, d'un bail à longue durée de neuf ou quinze ans. Il n'est pas très logique de pouvoir conclure à répétition des contrats de trois ans, quand on bénéficie d'un complément de loyer. Il est vrai qu'avec la réforme du droit du bail, ce type de contrat ne pourra être conclu qu'une seule fois.

Sans consacrer de moyens budgétaires très lourds, il me semble que l'on pourrait intéresser davantage de bailleurs et veiller à une meilleure répartition, à travers les AIS, du logement à finalité sociale sur l'ensemble du territoire de la Région bruxelloise.

- L'incident est clos.

¹²⁰⁹ **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

1209 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1209 **betreffende het onderzoek naar verhuurdersprofielen.**

1211 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).*- *61% van de Brusselaars huurt zijn woning, veel meer dan in de rest van België. Het Brussels Studies Institute onderzoekt in een studie onder meer het profiel van de verhuurders. Daarvoor wil het bepaalde gegevens met elkaar vergelijken. De FOD Financiën heeft daarover een positief advies gegeven, maar in mei waren de gegevens nog niet beschikbaar. Ondertussen gaf u aan dat de studie voor het einde van het jaar afgerond moet zijn, dus de tijd begint te dringen.*

Hoever staat de studie nu? Zijn de gegevens al beschikbaar? Wat is het tijdschema? Zal de studie dit jaar nog klaar zijn? Welke eventuele obstakels zijn er nog? Welke politieke lessen kunt u eventueel trekken uit de gegevens?

1213 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *De studie loopt nog en de onderzoekers overleggen nog steeds met de FOD Financiën. Het heeft lang geduurd omdat de fiscale gegevens zeer betrouwbaar zijn, maar nu is er een protocol voor de overdracht van die gegevens.*

De inhoud van de studie moest lichtjes aangepast worden omdat het begrip 'gezin' niet wordt gehanteerd in de gegevens van de FOD Financiën. Dat maakt het moeilijk om in de studie rekening te houden met het gezinsinkomen.

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

concernant l'étude sur le profil des bailleurs.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Madame la secrétaire d'État, les chiffres que vous avez énoncés sont époustouffants. Mais il y en a d'autres qui sont significatifs et parlants. Les Belges auraient une brique dans le ventre, dit-on. Visiblement, ce n'est pas le cas des Bruxellois, dont quelque 61 % sont locataires : cette donnée nous pousse à vouloir en savoir un peu plus sur le profil des bailleurs.

L'étude permettant de cerner le profil des bailleurs à Bruxelles est l'un des trois volets de l'étude confiée au Brussels Studies Institute. Grâce à un croisement de données, celle-ci devrait nous permettre de dresser un profil précis et détaillé des bailleurs, entre le petit pensionné dont la survie dépend de la perception du loyer, et les grandes multinationales qui « saignent » les petits locataires.

Vous nous informiez au mois de mai dernier en commission que le SPF Finances avait remis un avis favorable à la demande de données introduite par les chercheurs, mais que les données n'étaient pas encore disponibles. Par ailleurs, vous mentionniez en commission que la mission devait s'achever à la fin de cette année.

À quelques semaines de la fin de l'année, il devient urgent de se doter d'une base solide de données fiables sur laquelle fonder une politique ambitieuse qui garantisse le droit à un logement abordable en Région de Bruxelles-Capitale.

Où en êtes-vous avec l'étude ? Les données ont-elles été livrées ? Quel est le calendrier des prochaines étapes ? La mission sera-t-elle terminée d'ici la fin de l'année ?

Quels sont les éventuels obstacles auxquels vous devez faire face ?

Quels sont les éventuels enseignements politiques que vous pouvez tirer de ces données - qui à mes yeux, restent indispensables pour mener dans notre Région une politique du logement appropriée ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je vous confirme que l'étude sur le profil des bailleurs est toujours en cours et que le dialogue entre les chercheurs et le SPF Finances se poursuit activement.

La mise au point d'un protocole de transfert des données a nécessité de très nombreux échanges entre le SPF Finances et les chercheurs. En effet, les données fiscales sont, par nature, particulièrement sensibles. Même si ce travail fut long, il n'en

Bovendien koos de FOD Financiën ervoor om alleen de gegevens over de eigendommen in hun geheel aan de onderzoekers te bezorgen. De gegevens over het inkomen houden ze voor zich en gebruiken ze om te antwoorden op de vragen van de onderzoekers. Daardoor duurt alles langer, maar blijkbaar werkt de FOD Financiën wel goed mee.

De eerste conclusies, over aspecten die losstaan van de fiscale opbrengsten, zouden er tegen eind november al moeten zijn. Het gaat bijvoorbeeld over de vragen hoeveel verhuurders fysieke personen zijn, hoeveel er in het Brussels Gewest wonen en over hoeveel woningen ze beschikken.

De overige conclusies zouden begin 2024 klaar moeten zijn.

était pas moins indispensable. Ce protocole est maintenant en place.

Concernant votre deuxième question, la mise en œuvre de ce protocole a nécessité certaines adaptations par rapport à la demande initiale formulée par les chercheurs de l'ULB. Il est apparu qu'il existait un décalage entre les données demandées et les données disponibles auprès du SPF. En effet, ce dernier ne dispose pas d'un identifiant « ménage », ce qui complexifie inévitablement l'établissement du profil des bailleurs sur la base des revenus du ménage.

Par ailleurs, le SPF s'est montré réticent à livrer de manière conjointe les données relatives à la répartition de la propriété et les données relatives aux revenus. Plutôt qu'un envoi massif de données sensibles, il a opté pour un système d'aller-retour où il conserve seul l'accès aux données relatives aux revenus et interroge ses propres bases de données en fonction des sollicitations des chercheurs. Ce système est évidemment plus long, mais le SPF Finances est qualifié de réactif par les chercheurs, ce qui est positif.

Enfin, concernant la clôture de cette enquête et la livraison des conclusions, nous devrions pouvoir bénéficier des enseignements relatifs aux aspects non liés aux revenus fiscaux pour la fin du mois de novembre. Ces aspects porteraient notamment sur l'importance relative des différents types de bailleurs - personnes physiques ou morales, par grandes catégories -, ainsi que, parmi les bailleurs physiques, la part des bailleurs résidant en Région bruxelloise, et des indications quant à la concentration de la propriété des logements.

Pour les raisons mentionnées plus haut, la livraison des conclusions relatives au profil des bailleurs sur la base de leur revenu nécessitera un peu plus de temps. Elle devrait être disponible début 2024.

¹²¹⁵ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Velen vrezan dat gewestelijke maatregelen ertoe zouden kunnen leiden dat gepensioneerde kleine eigenaars hun woning niet langer te huur zouden aanbieden. In dat geval zou de woningnood nog erger worden. Deze studie zou een einde kunnen maken aan de illusie dat alle verhuurders rijke grootgrondbezitters zijn die aan de oorzaak liggen van de enorme prijsstijgingen.*

- Het incident is gesloten.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Vous n'ignorez pas que certains d'entre nous craignent que toutes les mesures liées à l'évolution de nos dispositions régionales pourraient contraindre de petits propriétaires pensionnés, comme j'aime à les qualifier, à retirer leur bien du marché. Cela aggraverait la crise du logement en Région bruxelloise.

La venue de cette étude nous permettra certainement de faire mentir M. le président et Mme De Smedt concernant leur fantasme du multipropriétaire bruxellois responsable de l'explosion des loyers, si vous me pardonnez cette taquinerie.

- L'incident est clos.

¹²²¹ **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

¹²²¹ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevoegd voor Huisvesting en Gelijke kansen,**

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

1221 **betreffende de strijd tegen onbewoonbare woningen.**

1221 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).**- *U gaf opmerkelijke cijfers: 26% van de Brusselaars woont in een ongeschikte woning en 29% in een overbevolkte woning. Veel gezinnen hebben echter geen andere keuze omdat ze anders op straat belanden.*

Vooraf op de privéhuurmarkt vind je veel onbewoonbare woningen, maar er zijn ook openbare woningen bij en het komt voor dat mensen van de wachtlijsten voor een sociale woning geschrapt worden nadat ze een onaanvaardbare woning geweigerd hebben.

Op een eerdere vraag antwoordde u dat er tegen april 2023 een instrument klaar zou zijn om over dergelijke woningen alarm te slaan en dat vervolgens ook de opleidingen voor het gemeentepersoneel van start zouden gaan. Daarnaast zou er ook software komen voor het beheer van de herhuisvestingstoelage.

Over hoeveel transitwoningen beschikt het gewest voor gezinnen waarvan de woning onbewoonbaar werd verklaard? Werden de maatregelen die benadeelde burgers moeten overtuigen om klacht in te dienen, al geëvalueerd? Is het aantal klachten toegenomen? Zijn de gemeentelijke instrumenten volop operationeel?

Hoever staat de beheerssoftware voor de herhuisvestingstoelage?

1225 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *In Anderlecht is een gebouw afgewerkt met vijf transitwoningen, waarvan er vier al bewoond zijn. Een tweede gebouw in de Vijfhoek zal vier transitwoningen tellen als het klaar is. De renovatie wordt voltooid in de eerste helft van 2024.*

De begeleidingsmaatregelen voor huurders van wie een woning onbewoonbaar wordt verklaard, zijn nog steeds dezelfde als toen de Brusselse Huisvestingscode werd aangenomen in 2003: een bijdrage om de huur te helpen betalen, terugbetaling van de verhuizingskosten en vijf extra voorrangspunten voor een sociale woning. Transitwoningen zijn daarentegen nieuw sinds 2022. De resultaten werden nog niet geëvalueerd, maar het aantal

concernant la lutte contre les logements insalubres.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Comme l'a déjà montré la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL), Bruxelles est confrontée à un nombre considérable de logements insalubres et inhabitables. Vous nous avez livré des chiffres significatifs en la matière : 26 % de mal-logés et 29 % de personnes vivant dans des logements surpeuplés. Pourtant, de nombreux ménages, surtout ceux à faibles revenus, acceptent ces logements qui sont dans un piteux état, de peur de se retrouver à la rue.

L'insalubrité touche principalement le marché locatif privé, mais il n'est pas rare de trouver des logements publics qui ne sont pas aux normes et des gens radiés des listes de sociétés immobilières de service public pour avoir refusé un logement inacceptable.

La lutte contre l'insalubrité des logements sociaux fait partie de la déclaration de politique générale et se retrouve à l'action 25 de votre plan d'urgence logement.

En avril dernier, je vous posais une question relative à l'état de salubrité des logements sociaux et le développement de l'outil d'alerte. Vous m'aviez alors informé que le développement de l'outil dans les communes et la formation des agents communaux étaient prévus pour le mois d'avril et que le travail de développement informatique pour la configuration du système de gestion des fichiers relatifs à l'allocation de relogement était en cours.

Combien de logements de transit achetés par la Région Bruxelles-Capitale pour y installer des familles dont le logement a été déclaré insalubre sont-ils disponibles ?

Les mesures d'accompagnement ayant pour but de soutenir le locataire réticent à porter plainte, en cas d'interdiction de location, ont-elles fait l'objet d'une évaluation ? Si oui, qu'en ressort-il ? Le nombre de plaintes a-t-il augmenté ? Les outils développés dans les communes et les agents communaux sont-ils pleinement opérationnels ?

Enfin, où en est le développement informatique en vue de la configuration du système de gestion des fichiers relatifs à l'allocation de relogement ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- L'immeuble situé à Anderlecht et composé de cinq logements de transit est complètement équipé. Quatre de ces logements sont occupés, et le cinquième le sera dans les semaines qui viennent. Le second immeuble, situé dans le Pentagone, est composé de quatre logements. Les travaux de rénovation et d'aménagement seront terminés au 1er semestre 2024. L'immeuble sera équipé de meubles dans la foulée.

Les mesures d'accompagnement afin de soutenir le locataire réticent à porter plainte, à savoir l'intervention dans le loyer, les frais de déménagement et cinq titres de priorité, demeurent inchangées depuis l'adoption du Code bruxellois

gewestelijke solidariteitstoelagen blijft vrij constant: het gaat om een honderdtal gezinnen. Het aantal klachten is in 2023 gestegen, wellicht doordat de klachtenprocedure online beter toegankelijk is.

Het alarmsysteem van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie wordt in alle gemeenten gebruikt. De opleidingen voor het personeel zijn aan de gang. In Anderlecht, Sint-Gillis, Etterbeek en Brussel-Stad zijn ze al afgerond. Er worden vertegenwoordigers van alle betrokken diensten opgeleid om ervoor te zorgen dat die diensten goed samenwerken.

De aanbestedingsstudie voor de app "51 ADAR" gaat binnenkort van start.

- Het incident is gesloten.

du logement en 2003. La création de logements de transit est par contre une nouveauté, introduite en 2022. Il n'y a pas eu d'évaluation à proprement parler. Le nombre d'allocations payées à charge du fonds budgétaire régional de solidarité est néanmoins relativement constant. Une centaine de ménages sont bénéficiaires. Les titres de priorité en vue de l'octroi d'un logement social sont, quant à eux, délivrés systématiquement.

Le nombre de plaintes est en augmentation en 2023 par rapport à 2022. Il est probable que cette augmentation soit liée à la plus grande accessibilité de la procédure de plainte en ligne.

Le dispositif d'alerte de la direction de l'inspection régionale du logement est déployé dans toutes les communes. La formation prévue afin d'assurer la bonne prise en main de l'outil est en cours. Elle a déjà eu lieu dans les communes d'Anderlecht, de Saint-Gilles et d'Etterbeek et à la Ville de Bruxelles et aura lieu dans les autres communes dans le courant de ce mois. La présence à cette formation d'une personne minimum par service communal concerné par l'alerte permet d'assurer l'opérationnalisation optimale de l'outil dans chaque commune. Trois personnes par commune sont dès lors présentes lors de la formation, à savoir une personne du service de la population, une personne du service de l'urbanisme ou de l'insalubrité et un référent logement. Cette séance permet à des collègues d'une même administration de créer une synergie de travail en interne qui n'existe pas toujours. De cette manière, le dispositif d'alerte devrait s'inscrire durablement au sein des administrations communales et ainsi renforcer la lutte contre l'insalubrité.

Enfin, concernant l'application « 51 ADAR », l'ordre de mission a été approuvé et l'étude de marché va être lancée de manière imminente.

- L'incident est clos.

1231 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1231 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1231 **betreffende artikel 29 van de Brusselse Huisvestingscode met betrekking tot de criteria voor de toewijzing van de sociale woningen.**

1235 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- We zijn het er allemaal over eens dat het systeem voor de toewijzing van sociale woningen onvoldoende efficiënt is. De toewijzing van een woning gebeurt volgens artikel 29 van de Brusselse Huisvestingscode in chronologische volgorde.**

Artikel 33 en volgende bieden echter de mogelijkheid om volgens strikte criteria en voor uiterst kwetsbare doelgroepen af te wijken van de wachtlijst.

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant l'article 29 du Code bruxellois du Logement relatif aux critères d'attribution des logements sociaux.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Conformément à l'article 29 du Code bruxellois du logement, « la décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique des demandes du registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location, conformément à la réglementation relative à l'aide visée à l'article 165 du présent Code. Toutefois, d'autres critères inscrits dans le règlement d'attribution peuvent être pris en compte pour pondérer l'ordre chronologique, pour autant qu'ils soient conformes aux dispositions du Titre X du présent Code. Ces critères doivent être

Kunt u ons een stand van zaken geven, want blijkbaar wachten mensen met meer dan twintig prioriteitspunten nog altijd op een woning. Hoe kunt u, naast de afwijkingen die wettelijk mogelijk zijn, het aantal mensen met zo veel prioriteitspunten terugdringen?

Bij welke openbare vastgoedmaatschappijen wordt bijna 40% van de woningen via een afwijking toegekend? Bij sommige zijn afwijkingen schering en inslag. Bij andere komen ze nauwelijks voor. Dat wijst op uiteenlopende interpretaties van de regels.

objectifs et mesurables, et ne peuvent concerner la localisation de la résidence du candidat ou le montant minimal de ses revenus. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le règlement d'attribution. L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points. Le règlement doit également mentionner l'éligibilité à l'allocation loyer des logements concernés. Lors de l'attribution du logement, l'opérateur tient compte, pour l'application de l'alinéa 1er, du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, telles qu'actées dans une décision judiciaire. Le Gouvernement arrête un règlement-type, par catégorie d'opérateur, comprenant les exigences précitées ».

Nous sommes nombreux à reconnaître que le système actuel n'est pas aussi performant que nous le souhaiterions, même s'il nous a évité les déboires de la société de logement social La Carolorégienne. Je me souviens de la fierté de vos prédécesseurs d'avoir pu le mettre en place.

Par ailleurs, les articles 33 et suivants de l'arrêté organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou par les sociétés immobilières de service public (SISP), permettent de déroger à la liste d'attente, selon des critères stricts et pour des publics extrêmement précarisés. Je siége au sein d'une SISP et suis très attentif à l'application de toutes ces mesures.

Pourriez-vous nous faire un état des lieux de la situation à ce jour, car il nous revient que des personnes disposant de plus de vingt points de priorité attendent toujours un logement dans les conditions actuelles de la disposition ? Vous en rencontrez certainement au cours de vos permanences sociales. Pour ma part, l'une d'elles avait 28 points de priorité. Au sein du groupe MR, certains collègues ont déjà exprimé la nécessité de revoir quelque peu le dispositif.

Quelles sont les dispositions, outre les dérogations prévues par la loi, en place à ce jour afin de réduire ce nombre de personnes présentant autant de points de priorité ?

Quelles sont les SISP ayant approché la fameuse - et énorme à mes yeux - barre des 40 % des logements attribués au travers de ces dérogations ? Certaines SISP se sont illustrées comme championnes des dérogations. Peut-être que la situation a évolué depuis que vous êtes secrétaire d'État. Pour d'autres SISP, ces dérogations n'existent pas. Cette situation contrastée révèle une pluralité d'interprétations.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Tout d'abord, je voudrais apporter une précision : l'article 29 du Code bruxellois du logement ne s'applique pas directement aux sociétés immobilières de service public (SISP). Les attributions des logements gérés par les SISP sont réglementées dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

¹²³⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - Artikel 29 van de Brusselse Huisvestingscode is niet rechtstreeks van toepassing op de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). De toewijzingsregels voor OVM's staan in het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

Er zijn momenteel 9.915 gezinnen met meer dan twintig prioriteitspunten.

In verband met de artikelen die afwijkingen van de wachtlijst mogelijk maken, verwijs ik naar eerdere antwoorden, waaronder dat op mondelinge vraag nr. 12131 van mevrouw Maison. Dat er afwijkingen mogelijk zijn, betekent niet dat de wachtlijsten korter worden.

Vorig jaar telden de volgende OVM's het hoogste aantal afwijkingen: Everecity (22%), Lojega (21%), Anderlechtse Haard (20%) en Log'iris (18%). De OVM's mogen alleen van hun wachtlijst afwijken als ze rekening houden met hun algemene behoefte aan woningen, dus ook met dringende verhuizingen na bijvoorbeeld een brand en grondige renovatiewerken.

¹²³⁹ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *U weet hoe sceptisch ik ben over de interpretatie van de regels door de OVM's. De fusie van 33 tot 16 maatschappijen moest ook leiden tot een eenvormigere interpretatie.*

De 22% die u vermeldt, valt relatief mee ten opzichte van de 40% die in de ordonnantie en de Brusselse Huisvestingscode staat. De te strikte interpretatie van OVM's die slechts 2% afwijkingen toestaan, zijn echter uit den boze.

Hetzelfde geldt voor verhuizingen. Het stoort me dat de OVM's zo veel macht hebben als het op de interpretatie van de regels aankomt.

- Het incident is gesloten.

S'agissant de votre première question, les ménages disposant de plus de 20 points de priorité sont au nombre de 9.915.

Concernant l'état des lieux des articles permettant de déroger à la liste d'attente, je me permets de vous renvoyer aux différentes réponses que j'ai données à ce sujet. Je pense notamment à ma réponse à la question orale n° 12131, posée par Mme Maison lors de la commission du 22 juin dernier.

Je vous rappelle également que ces articles dérogatoires, comme leur nom l'indique, dérogent à la liste d'attente, ce qui signifie qu'ils ne la diminuent pas toujours. En effet, leur objectif est d'attribuer des logements à des ménages qui se trouvent dans une situation très précaire visée par les dispositions.

En ce qui concerne votre dernière question, la Société du logement de la Région bruxelloise dispose pour le moment des chiffres de 2022. L'an dernier, les SISP qui ont enregistré le plus haut pourcentage de dérogations sont Everecity (22 %), Lojega (21 %), Le Foyer anderlechtois (20 %) et Log'iris (18 %). J'attire une nouvelle fois l'attention sur les nuances à apporter dans l'interprétation de ces chiffres.

En effet, les SISP ne peuvent envisager des attributions dérogatoires qu'en tenant compte de la situation plus générale de leurs besoins en logements. Il faut donc y ajouter les plans de relogement parfois urgent (à la suite d'un incendie, par exemple), les chantiers de rénovation nécessitant de déménager les familles, les mutations, mais aussi les attributions classiques aux candidats locataires sur la liste d'attente. Ces attributions dérogatoires sont loin d'être simples pour les SISP et leurs pourcentages doivent être analysés au regard de toutes les contraintes du secteur.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Vous connaissez mon scepticisme par rapport à l'interprétation de ces dispositions selon les sociétés immobilières de service public (SISP). Si nous les avons fusionnées, pour les faire passer de 33 à 16, c'était aussi pour uniformiser les pratiques en matière de gestion et l'interprétation des règlements.

Le chiffre de 22 % que vous communiquez est relativement acceptable en comparaison des 40 % prévus par l'ordonnance et le Code bruxellois du logement, mais je m'insurge contre une interprétation trop rigoureuse faite par certaines SISP qui avancent les chiffres de 1 ou 2 %. Jusqu'où faudra-t-il aller pour y déroger ?

Il en va de même pour les mutations. Le pouvoir des SISP me dérange un peu en matière d'interprétation des dispositions, alors que des cas dignes d'intérêt mériteraient que cette disposition soit activée de la manière la plus objective possible.

- L'incident est clos.