



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

Commission du logement

**RÉUNION DU
JEUDI 10 DÉCEMBRE 2020**

SESSION 2020-2021

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 10 DECEMBER 2020**

ZITTING 2020-2021

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

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

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

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

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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Zoé Genot	1
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du logement et de l'égalité des chances,	
concernant "la lutte contre le vide locatif grâce à l'action en cessation via la Région et les AIPL".	
Discussion – Orateurs :	
Mme Zoé Genot (Ecolo)	
M. Pepijn Kennis (Agora)	
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Demande d'explications de M. Bertin Mampaka Mankamba	7
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
concernant "la lutte contre les discriminations dans l'accès au logement".	
Demande d'explications jointe de M. Arnaud Verstraete,	7
concernant "les tests de situation sur le marché locatif bruxellois".	
Discussion conjointe – Orateurs :	
M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)	
M. Arnaud Verstraete (Groen)	
M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a)	
Mme Nadia El Yousfi (PS)	

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Zoé Genot	1
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de strijd tegen huurleegstand dankzij de vordering tot staking via het gewest en de VIH's".	
Bespreking – Sprekers:	
Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)	
De heer Pepijn Kennis (Agora)	
De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Vraag om uitleg van de heer Bertin Mampaka Mankamba	7
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de strijd tegen discriminaties in de huisvesting".	
Toegevoegde vraag om uitleg van de heer Arnaud Verstraete,	7
betreffende "de praktijktesten op de Brusselse huurmarkt".	
Samengevoegde bespreking – Sprekers:	
De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)	
De heer Arnaud Verstraete (Groen)	
De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a)	
Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)	

Mme Zoé Genot (Ecolo)		Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)
Mme Joëlle Maison (DéFI)		Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)
M. Petya Obolensky (PTB)		De heer Petya Obolensky (PTB)
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État		Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris
Question orale de Mme Joëlle Maison	19	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle 19 Maison
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,
concernant "le concept du "loyer chaud" et son éventuelle introduction dans la grille indicative de référence des loyers".		betreffende "het concept "warme huurprijs" en de mogelijke invoering ervan in het indicatief rooster van referentiehuurprijzen".
Question orale de M. Mathias Vanden Borre	21	Mondelinge vraag van de heer Mathias 21 Vanden Borre
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,
concernant "la violation de la législation linguistique par la SISP "En bord de Soignes"".		betreffende "de schending van de taalwetgeving door de openbare vastgoedmaatschappij "En bord de Soignes"".
Question orale de Mme Joëlle Maison	24	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle 24 Maison
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du logement et de l'égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,
concernant "l'arrivée à échéance des premiers baux à durée déterminée dans le secteur du logement social".		betreffende "het aflopen van de eerste huurcontracten voor bepaalde tijd in de sector van de sociale huisvesting".
Question orale de M. Mohamed Ouriaghli	27	Mondelinge vraag van de heer Mohamed 27 Ouriaghli
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

concernant "les travaux d'adaptation pour PMR dans le patrimoine de logements sociaux".		betreffende "de aanpassingswerken voor PBM's in de sociale woningen".	
Question orale de Mme Joëlle Maison	30	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	30
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant "le moratoire sur la création de nouvelles agences immobilières sociales et l'introduction de nouvelles demandes d'agrément".		betreffende "het moratorium op de oprichting van nieuwe sociale vastgoedkantoren en het indienen van nieuwe erkenningsaanvragen".	
Question orale de M. Mathias Vanden Borre	33	Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre	33
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant "les propos en matière de logement dans la déclaration de politique générale du gouvernement du 23 octobre 2020".		betreffende "de verklaringen inzake huisvesting in de algemene beleidsverklaring van de regering van 23 oktober 2020".	
Question orale de M. Mathias Vanden Borre	37	Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre	37
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant "l'introduction d'un contrôle des ressources dans le logement social".		betreffende "het invoeren van een middelentoets in de sociale huisvesting".	
Question orale de M. Mathias Vanden Borre	39	Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre	39
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant "le nouveau moratoire sur les expulsions et la problématique des squats".		betreffende "het nieuwe moratorium op uithuiszettingen en de kraakproblematiek".	
Question orale de Mme Latifa Aït Baala	42	Mondelinge vraag van mevrouw Latifa Aït Baala	42

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

concernant "les plaintes pour logements
insalubres".

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

betreffende "de klachten over ongezonde
woningen".

1103 Présidence : M. Petya Obolensky, président.

1103 **M. le président.-** Nous souhaitons un bon retour parmi nous à Mme la secrétaire d'État et nous lui réitérons nos plus sincères félicitations à l'occasion de la naissance de sa fille.

1105 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME ZOÉ GENOT**
1105 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du logement et de l'égalité des chances,**

1105 **concernant "la lutte contre le vide locatif grâce à l'action en cessation via la Région et les AIPL".**

1107 **Mme Zoé Genot (Ecolo).-** L'ordonnance du 30 avril 2009 a érigé le vide locatif en infraction : maintenir un logement inoccupé devenait donc une infraction selon le Code bruxellois du logement.

Bien entendu, pour atteindre l'objectif visé, il était nécessaire de prévoir des sanctions telles que l'amende administrative, mais aussi de mettre en place des moyens de recours efficaces. C'est pourquoi l'ordonnance précitée permet une nouvelle action en cessation devant le tribunal de première instance. Il est désormais possible, pour une autorité administrative ou une association agréée, de saisir le tribunal afin de sommer un propriétaire de mettre son bien en location, en occupation ou en vente dans les plus brefs délais.

La procédure octroie au propriétaire un délai de trois mois pour se mettre en ordre ou apporter la preuve que sa contestation de l'infraction est fondée. Le propriétaire est bien évidemment mis au courant des sanctions qu'il encourt, mais aussi des primes et autres solutions dont il peut bénéficier.

Dix ans après, quel bilan peut-on dresser de cette action en cessation ? Selon un article publié en 2017 dans Alter Échos, il n'y avait eu que trois cas de cessation en huit ans. Les actions avaient été entreprises par la Ville de Bruxelles, la commune de Molenbeek-Saint-Jean et le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH).

Pourtant, le résultat est sans appel : à chaque fois que l'action en cessation a été mise en pratique, elle s'est toujours soldée par un succès pour les autorités et les associations. Dans les différents cas, les immeubles ont été remis en état, loués ou vendus et le logement est dorénavant occupé.

La situation d'aujourd'hui est donc préoccupante : un outil simple et rapide est à peine utilisé. Le RBDH témoigne de la difficulté de récolter toutes les preuves nécessaires à une telle action. Il n'empêche qu'une seule autorité administrative n'a encore jamais utilisé cet outil : la Région de Bruxelles-Capitale. Pourtant, nous pouvons lire dans les travaux préparatoires de cette ordonnance que les termes "autorités administratives"

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

De voorzitter.- Wij zijn blij om de staatssecretaris terug te zien en feliciteren haar met de geboorte van haar dochter.

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

betreffende "de strijd tegen huurleegstand dankzij de vordering tot staking via het gewest en de VIH's".

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- Sinds de ordonnantie van 30 april 2009 is leegstand een overtreding.

Voor het bestrijden van leegstand zijn er, naast sancties, ook efficiënte beroepsprocedures nodig. Daarom geeft de ordonnantie bestuursoverheden en erkende verenigingen de mogelijkheid om een vordering tot staking in te dienen om een eigenaar ertoe aan te zetten zijn pand zo snel mogelijk te verhuren, te bezetten of te verkopen. De procedure geeft de eigenaar drie maanden de tijd om zich in orde te stellen of het bewijs te leveren dat zijn betwisting van de overtreding gegrond is. De eigenaar wordt op de hoogte gebracht van de sancties die hij riskeert, maar ook van de premies en andere oplossingen waarop hij recht heeft.

Wat is de balans van de vorderingen tot staking? Volgens een artikel dat in 2017 in Alter Échos werd gepubliceerd, werden er in acht jaar tijd maar drie vorderingen tot staking ingediend: een door Brussel-Stad, een door Sint-Jans-Molenbeek en een door de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW). Nochtans hebben die vorderingen telkens een positief resultaat opgeleverd.

Het is jammer dat een dergelijk eenvoudig en snel instrument amper wordt gebruikt. Het Brussels Gewest heeft er zelfs nog nooit een beroep op gedaan. Nochtans kunnen we in de voorbereidende werkzaamheden lezen dat met de bestuursoverheden zowel de gemeentelijke als de gewestelijke autoriteiten worden bedoeld.

désignent bien les autorités administratives régionales et communales.

1109 Comment expliquez-vous la non-utilisation de cette action par les autorités administratives régionales ? Quel acteur régional pourrait-il détecter les logements inoccupés particulièrement problématiques, construire le dossier juridique et décider de l'action en justice ?

Pourquoi la Région n'intervient-elle pas, pour le moment, dans le domaine de l'action en cessation ? Quelles actions avez-vous entreprises pour faire évoluer cette situation ?

De leur côté, les communes, peu habituées à utiliser cet outil juridique, hésitent souvent à se lancer. Elles ne disposent pas de juristes spécialisés en la matière, et chaque lancement de procédure juridique implique l'engagement d'un avocat pour au minimum 1.200 euros.

Quel soutien pouvez-vous assurer aux communes qui décideraient d'utiliser l'outil pour débloquent des situations problématiques de vacance ? Afin que les communes ne doivent pas à chaque fois réinventer la roue, existe-t-il un guide avec l'ensemble des bonnes pratiques précisant les étapes et la manière de rédiger un appel d'offres juridique ? Un soutien financier ou humain peut-il être trouvé pour accompagner les communes qui se lanceraient dans ce type de procédure ? Est-il possible de passer un marché stock avec un avocat spécialisé auquel pourraient avoir recours les communes ? Cela les inciterait sans doute à utiliser davantage cet outil.

Bien que la lutte contre les logements vides soit primordiale en Région bruxelloise, nous remarquons que cet outil, pourtant efficace lorsqu'il est utilisé par les associations et les autorités communales, est sous-utilisé.

Les associations pourraient jouer le rôle de troisième acteur utile. Il convient donc de les soutenir davantage quand elles se lancent dans cette lutte. Par conséquent, envisagez-vous, dans le cadre d'un nouvel agrément des associations d'insertion par le logement (AIPL), de donner une mission spécifique d'action en cessation ? En effet, nous pouvons lire, à l'article 3 de l'arrêté du gouvernement du 7 juillet 2016 sur les AIPL, qu'une des missions spécifiques est la lutte contre les logements inoccupés. Comment soutenir les associations qui décideraient de consacrer des moyens à ces actions juridiques ? Est-il possible de donner un agrément pour utiliser cet outil ? Si ce n'est pas le cas, pourquoi ? Ne pourrions-nous pas imaginer une association spécialement dédiée à cette fin et qui aurait l'habitude de manier ces outils juridiques ?

1111 **M. Pepijn Kennis (Agora).** - La question de Mme Genot est très pertinente. Il y a deux semaines, les participants à l'assemblée citoyenne ont aussi identifié les actions en cessation comme un outil majeur de lutte contre les bâtiments abandonnés. Pourtant, malgré des résultats concluants, il est peu utilisé. De manière

Hoe komt het dat de gewestelijke instellingen dit instrument niet gebruiken? Zijn er maatregelen genomen om daar verandering in te brengen? Is er een gewestelijke instelling die leegstaande gebouwen kan opsporen, het juridisch dossier kan opstellen en de rechtsvordering kan indienen?

Ook de gemeenten aarzelen om gebruik van dit instrument te maken. Zij beschikken niet over gespecialiseerde juristen en moeten voor elke rechtszaak een advocaat in de arm nemen, wat minstens 1.200 euro kost.

Hoe helpt u gemeenten die een vordering tot staking willen indienen? Bestaat er een gids met goede praktijken? Kunnen de gemeenten rekenen op financiële steun of extra personeel? Zult u een bestellingsopdracht sluiten met een gespecialiseerde advocaat waarop de gemeenten een beroep kunnen doen?

De verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH) kunnen eveneens een belangrijke rol spelen. Overweegt u om in hun erkenning een specifieke opdracht met betrekking tot de vordering tot staking op te nemen? Volgens artikel 3 van het regeringsbesluit van 7 juli 2016 is de strijd tegen leegstaande woningen immers een specifieke opdracht die de VIH's kunnen nastreven. Hoe zult u de verenigingen steunen die een vordering tot staking willen indienen? Kunnen zij daarvoor een erkenning ontvangen? Zo niet, waarom niet? Waarom geen specifieke vereniging oprichten die vertrouwd is met dat juridische instrument?

De heer Pepijn Kennis (Agora) (in het Frans).- Ook de deelnemers aan de burgerassemblee vinden de vorderingen tot staking een geschikt middel om de leegstand aan te pakken. Toch wordt het weinig gebruikt. Hoe ziet u de plaats van dat instrument binnen het geheel aan mogelijkheden?

générale, où placez-vous cet outil dans l'ensemble des dispositifs de lutte contre les bâtiments abandonnés ?

1113 (poursuivant en néerlandais)

Comment ces actions en cessation sont-elles utilisées pour rendre ces logements à nouveau habitables, en combinaison avec les amendes et les taxes d'inoccupation ainsi que les éventuelles primes de rénovation ou de remise sur le marché des bâtiments inoccupés ?

Quelles ressources seront-elles mises à disposition ? La législation seule ne suffit pas, il faut que l'ensemble des citoyens l'applique.

1115 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Les communes manquent généralement à leur obligation d'établir un inventaire des logements inoccupés. Le gouvernement a fini par confier lui-même la mission d'examiner la faisabilité et l'opérationnalité d'un tel inventaire au sein de la Région. Pourtant, les communes reçoivent depuis des années des moyens pour appréhender ce problème. Qu'ont-elles fait de ces moyens ?*

Je souscris aux questions de Mme Genot pour lutter efficacement contre les logements inoccupés. La Ville de Bruxelles recourt aux actions en cessation environnementale pour les biens classés. L'action en cessation environnementale permet à la Ville et à la Région de saisir comme en référé le tribunal de première instance, dans le but de faire cesser la violation des articles 214, 231 et 232 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat), obligeant le propriétaire à maintenir son bien en bon état.

1117 *En 2019, la Ville de Bruxelles a introduit seize actions en cessation environnementale. Combien de ces actions la Région de Bruxelles-Capitale a-t-elle menées et avec quels effets ?*

Une deuxième option est l'action en cessation sur la base du Code du logement. Une modification de ce code, entrée en vigueur en janvier 2010, permet aux communes d'intenter une action judiciaire à l'encontre d'un propriétaire, suivant une procédure accélérée, en vue de le contraindre à faire cesser l'inoccupation de son bien. Malheureusement, cette procédure est très complexe. En 2019, trois actions en cessation sur la base

(verder in het Nederlands)

Hoe worden die dringende vorderingen tot staking gebruikt als onderdeel van het pakket aan maatregelen dat we kunnen gebruiken om die woningen weer bewoonbaar te maken, in combinatie dus met de leegstandboetes en leegstandtaksen en de eventuele premies voor renovatie of het opnieuw op de markt brengen van leegstaande gebouwen?

Welke middelen worden daarvoor vrijgemaakt? De wetgeving kan er dan wel zijn maar er moeten natuurlijk ook mensen, groepen, verenigingen of diensten zijn die de wetgeving toepassen.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik heb u al meermaals vragen gesteld over de leegstand in Brussel. Meestal was uw antwoord vrij theoretisch en beperkt. Ik stel vast dat de gemeenten tot nu toe meestal aan hun plicht verzaken om leegstaande woningen te inventariseren. De regering heeft dan zelf maar de opdracht gegeven om de haalbaarheid en de operationaliteit van een inventarisatie van leegstaande woningen in het gewest te onderzoeken.

Naar ik verneem bent u de situatie nog in kaart aan het brengen. Nochtans hebben de gemeenten jaren middelen ontvangen om dit probleem aan te pakken. Dat is zo voor 2020, en zelfs het volgende jaar zullen de gemeenten hiervoor nog middelen ontvangen.

Mijn vraag is wat ze met de middelen hebben gedaan? Blijkbaar is dat bitter weinig. Ik onderschrijf de vragen van mevrouw Genot om de leegstand effectief te bestrijden. Ik heb geleerd dat Brussel-Stad gebruik maakt van zowel milieustakingsvorderingen voor geklasseerde gebouwen als van stakingsvorderingen op basis van de Huisvestingscode.

De milieustakingsvordering biedt de stad maar ook het gewest de mogelijkheid om een zaak ook in kort geding bij de rechtbank van eerste aanleg aanhangig te maken. De bedoeling is een einde te maken aan de schending van de artikelen 214, 231 en 232 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), die eigenaars verplicht hun eigendom in goede staat te onderhouden.

Zo kan het verval gestopt worden en het eigendom in zijn oorspronkelijke staat hersteld worden. De stad Brussel leidde in 2019 zestien milieustakingsvorderingen in. Voor het Brussels Gewest heb ik daar nog steeds geen zicht op.

Hoeveel milieustakingsvorderingen heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ingeleid en wat zijn de gevolgen hiervan?

Een tweede mogelijkheid is een stakingsvordering op basis van de Huisvestingscode. Een wijziging van die code in januari 2010 maakte het mogelijk voor de stad Brussel en de andere gemeenten om, via een snelrechtprocedure, een vordering in

du Code du logement ont été introduites par la Ville de Bruxelles. Combien par la Région de Bruxelles-Capitale ?

De même, en 2019, la Région bruxelloise n'a infligé que 140 amendes pour logement inoccupé. C'est dire le peu de cas accordé à ce problème.

Ma dernière observation concerne la grande complexité des procédures, qui empêche d'engranger des succès à court terme, et leur coût très élevé. Mme Genot suggère que la Région bruxelloise finance des avocats pour soutenir les communes. Une adaptation de la réglementation et des procédures serait tout de même une bien meilleure manière d'intervenir.

1119 *Concrètement, que faites-vous pour simplifier les procédures afin que les communes et la Région puissent lutter plus efficacement contre les logements inoccupés ?*

1123
1125 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Comme cela a été présenté dans le cadre de la réponse à la question écrite n° 318 de Mme Genot relative aux logements inoccupés, un plan d'action a été élaboré pour renforcer les actions coercitives de lutte contre les logements inoccupés. Une des mesures de ce plan d'action consiste à créer une cellule régionale au sein de Bruxelles Logement.

Cette cellule aurait notamment pour tâches de :

- signaler aux communes les biens pouvant faire l'objet d'une action spécifique (action en cessation, droit de gestion publique ou autre) ;
- soutenir les communes, les organismes d'intérêt public (OIP) et les agences immobilières sociales (AIS) dans les procédures qu'ils lanceront en leur fournissant un appui administratif, un accompagnement juridique ainsi qu'une aide dans l'évaluation et le suivi des travaux à effectuer ;
- mettre en place un contrat-cadre pour la réalisation de marchés de travaux ;

te stellen tegen een eigenaar om hem te verplichten een einde te stellen aan de leegstand van zijn goed. Via deze weg kan ook de uitvoering van werken, nodig voor het betrekken van het pand, worden geëist. Helaas is deze procedure zeer complex. In 2019 werden er drie stakingsvorderingen op basis van huisvestingscode ingesteld door de stad Brussel. Hoeveel werden er door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ingesteld?

In 2019 werden er slechts 140 boetes voor leegstand opgelegd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dat zegt eigenlijk al voldoende. Er gebeurt veel te weinig om dit probleem te verhelpen. Nochtans is het door uzelf, mevrouw de staatssecretaris, en door de minister-president al vaak aangestipt als een van de prioriteiten van deze regering. Daar merk ik in de praktijk zeer weinig van.

Mijn laatste bedenking betreft de zeer complexe procedures. Er zijn verschillende mogelijkheden voor de gemeenten, de stad en het gewest maar die zijn zo complex dat er op korte termijn weinig succes kan worden geboekt. Ik hoor van de schepenen en andere gemeenteraadsleden dat het onbegonnen werk is om malafide eigenaars het vuur aan de schenen te leggen. Bovendien zijn de procedures ook zeer duur. Mevrouw Genot suggereerde reeds dat het Brussels Gewest advocaten moet financieren om de gemeenten bij te staan. Dat kan toch niet de bedoeling zijn. Een aanpassing van de regelgeving en van de procedures is een veel betere manier om in te grijpen.

Tot slot, wat doet u concreet om de procedures te vereenvoudigen opdat de gemeenten en het gewest met meer succes leegstand kunnen bestrijden?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - Zoals aangegeven in het antwoord op schriftelijke vraag nr. 318, heb ik een actieplan uitgewerkt om de strijd tegen leegstaande woningen te versterken. Een van de maatregelen is de oprichting van een gewestelijke cel binnen Brussel Huisvesting, met als taken:

- aan de gemeenten signaleren welke woningen in aanmerking komen voor een bepaalde actie;
- de gemeenten, instellingen van openbaar nut (ION) en sociale verhuurkantoren (SVK) administratief en juridisch ondersteunen in hun acties;
- een kadercontract opstellen voor aanbestedingen in verband met werken aan leegstaande woningen;
- zelf vorderingen tot staking indienen en eventueel een beroep doen op het openbaar beheersrecht.

De steun aan de gemeenten wordt geïntegreerd in de komende huisvestingscontracten. De nieuwe gewestelijke cel moet de leegstaande woningen identificeren en de vorderingen tot staking van de gemeenten of andere overheden ondersteunen.

- entreprendre d'initiative des actions en cessation et, éventuellement, recourir au droit de gestion publique.

Le soutien apporté aux communes dans ce cadre s'intégrera pleinement dans les contrats logement qui seront mis en place prochainement. La nouvelle cellule régionale serait donc chargée d'identifier les logements vides et d'intervenir pour soutenir la demande des communes ou des autres détenteurs publics d'une action en cessation contre les logements vides.

Il n'existe pas de guide des bonnes pratiques, mais ce type d'outil pourrait être élaboré par la cellule régionale dans le cadre d'une campagne de communication destinée aux communes.

La possibilité de recourir à un contrat stock avec un avocat spécialisé pourrait être évaluée et également confiée à cette même cellule régionale, mais elle nécessiterait un budget spécifique supplémentaire.

Le marché relatif à l'évaluation des missions des associations d'insertion par le logement (AIPL) confié au bureau d'étude Isis Consult au mois de juillet 2020 est toujours en cours. Les conclusions de l'étude sont attendues pour le début de l'année 2021. Une attention particulière est accordée au rôle des AIPL dans la politique de lutte contre la vacance immobilière.

¹¹²⁷ En effet, l'article 3, 7° de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juillet 2016 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement, prévoit une mission spécifique pour ces dernières relative à la lutte contre la vacance immobilière.

Plusieurs AIPL ont été agréées notamment pour cette mission spécifique, il s'agit du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Febul) l'Union des locataires marollienne (ULM) et l'asbl Samenlevingsopbouw.

Les AIPL agréées pour une mission de lutte contre les logements inoccupés peuvent introduire des actions en cessation énoncées à l'article 20, § 2 du Code bruxellois du logement. Comme toute AIPL, la demande de subside est introduite conformément à l'article 7 de l'arrêté du 7 juillet 2016, et précisera, le cas échéant, la mission spécifique de lutte contre les logements inoccupés.

¹¹²⁹ **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Nous sommes tous d'accord pour dire que nous ne pouvons nous résigner à laisser ces logements à l'abandon. Il faut agir. M. Vanden Borre n'est pas tout à fait d'accord quant aux moyens à utiliser. Je le rejoins sur un point : s'il y a moyen de simplifier la législation et de la rendre plus accessible, faisons-le. Du reste, vous semblez motivée à travailler sur ce sujet, Mme la secrétaire d'État, puisque vous cherchez en ce moment à améliorer l'utilisation de cet outil et à encourager les communes à y recourir davantage.

Je ne comprends pas pourquoi la Région n'agit pas directement. Elle est en effet en mesure de le faire et il me semble qu'il serait plus facile d'agir que de demander à de multiples communes de

Er bestaat geen gids van goede praktijken, maar de gewestelijke cel kan zo'n document uitwerken in het kader van een communicatiecampagne die tot de gemeenten gericht is.

De mogelijkheid om stockcontracten te gebruiken, met de hulp van een gespecialiseerde advocaat, kan ook onderzocht worden door de gewestelijke cel, maar daar is een bijkomend budget voor nodig.

De studie van Isis Consult over de evaluatie van de opdrachten van de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH), loopt nog. Ik verwacht de resultaten tegen begin 2021.

Artikel 3, 7° van het regeringsbesluit van 7 juli 2016 geeft de VIH's de specifieke opdracht om de leegstand te bestrijden. Verschillende VIH's zijn daarvoor erkend en krijgen daar subsidies voor, met name de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW), de Brusselse Federatie van Unie voor de Huisvesting (BFUH), de Union des locataires marollienne (ULM) en de vzw Samenlevingsopbouw. Die erkende VIH's kunnen vorderingen tot staking indienen op basis van artikel 20, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *We zijn het erover eens dat we die woningen niet kunnen laten verkommeren. De heer Vanden Borre heeft een andere opvatting over de middelen die we daartoe moeten inzetten, maar ik treed hem bij als hij zegt dat de wetgeving aan vereenvoudiging toe is. Voor het overige lijkt u het probleem ter harte te nemen, want u wilt dat instrument inzetten en de gemeenten aanmoedigen om dat ook te doen.*

Ik begrijp evenwel niet waarom het gewest niet zelf rechtstreeks ingrijpt. Dat lijkt me eenvoudiger dan meerdere gemeenten te vragen om een instrument in te zetten dat ze niet vaak gebruiken. Dat neemt niet weg dat het een goede zaak is dat er een

s'approprier un outil auquel elles n'auront pas souvent recours. Si nous disposions d'une cellule régionale pour mener ces actions de manière régulière, celle-ci aurait acquis un savoir-faire de nature à accélérer les procédures. Je pense néanmoins qu'il serait positif de proposer un accompagnement juridique aux communes.

Je comprends moins bien pourquoi vous parlez de travaux. Le cadre d'une action en cessation n'est pas celui d'une réquisition. Selon les protocoles en vigueur dans le cadre d'une action en cessation, il convient de mettre en garde le propriétaire en faute qu'il recevra un certain nombre d'astreintes par jour s'il n'agit pas. Il n'est donc aucunement question de prendre le bien en occupation. Dès lors, envisagez-vous l'articulation de plusieurs outils ? Vous avez évoqué la possibilité d'un guide ou d'un marché stock. Vous avez aussi rappelé les règles relatives aux AIPL et le fait que celles-ci sont déjà en mesure d'agir. C'est le cas depuis des années, mais elles sont débordées de travail en raison du trop grand nombre de personnes s'adressant à leurs services.

1131 À l'issue de l'évaluation, un cadre spécifique devra être fixé pour qu'une AIPL dédiée consacre tout son temps et toute son énergie à la lutte contre les logements vides. Elle pourrait ainsi recourir aux outils juridiques disponibles plus efficacement qu'une association qui le ferait très épisodiquement.

1133 **M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).**- *Comment comptez-vous soutenir l'action des communes ?*

Comme Mme Genot, je suis convaincu que cette matière exige une expertise très spécifique, et qu'il serait plus efficace de centraliser et d'en confier le suivi à la Région.

L'équilibre entre centralisation et soutien des communes n'est, pour moi, pas totalement clair, pas plus que le budget pour ce faire.

1135 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).**- *Je suis totalement d'accord avec Mme Genot et M. Kennis. Vous disposez des outils pour agir au nom de la Région. Pourtant, au vu du nombre d'amendes émises, force est de constater que vous en faites trop peu face à la hauteur des enjeux : 50.000 ménages sur la liste d'attente ! Les communes de la zone du canal, qui sont confrontées au plus haut taux de logements inoccupés, sont aussi celles qui en font le moins pour s'attaquer au problème. Vous êtes donc la mieux placée pour prendre les choses en main. Faites-en une priorité de votre politique.*

1135 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *Je suis consciente de la hauteur des enjeux et de la nécessité de mesures concrètes. Celles-ci figurent dans mon plan du logement qui, je l'espère, sera approuvé la semaine prochaine*

gewestelijke cel komt om de gemeenten juridische bijstand te bieden.

Voorts begrijp ik ook niet zo goed waarom u het over werken hebt. De context van een stakingsvordering is anders dan die van een opvordering. Bij een stakingsvordering moet de eigenaar worden geïnformeerd over de dwangsommen die hem per dag dat hij in gebreke blijft, worden opgelegd. Van bezetting is in dat geval geen sprake. Bent u van plan om meerdere tools te combineren? U had het al over een mogelijke gids of een stockopdracht. U herhaalde ook de regels voor VIH's en het feit dat die al kunnen optreden. Dat is al jaren het geval, maar ze verdrinken in het werk.

Na de evaluatie moeten er specifieke regels komen, zodat één VIH zich volledig aan de bestrijding van woningleegstand kan wijden.

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Hoe wilt u de actie van de gemeenten concreet ondersteunen?

Net als mevrouw Genot ben ik ervan overtuigd dat dit een zeer specifieke kennis en kennisopbouw vergt. Het is wellicht efficiënter om die op één plaats te centraliseren en door het gewest aan te laten sturen. Daarnaast is het beter dat het gewest de rechtszaken opvolgt in plaats van de negentien gemeenten afzonderlijk.

Het evenwicht tussen het centraliseren en de ondersteuning van de gemeenten is voor mij niet helemaal duidelijk, net zo min als het budget waarmee dat moet gebeuren. Daar kom ik later misschien nog op terug.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik ben het volmondig eens met mevrouw Genot en de heer Kennis. U hebt de instrumenten in handen om in naam van het gewest op te treden, maar afgaand op het aantal uitgeschreven boetes moeten we vaststellen dat u te weinig doet. De uitdagingen zijn nochtans groot. Er staan 50.000 gezinnen op de wachtlijst. De gemeenten met de grootste leegstand - met name de Kanaalzone -, doen helaas doorgaans ook het minste om het probleem aan te pakken. U bent dan ook de aangewezen persoon om de zaak in handen te nemen en zelf een beleid uit te stippelen. De gemeenten doen al jarenlang te weinig. Maak daarvan alstublieft een van de prioriteiten van uw beleid.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Ik ben me ervan bewust dat de uitdagingen groot zijn en dat er heel concrete maatregelen nodig zijn. Die staan dan ook in mijn Huisvestingsplan, dat hopelijk volgende week de goedkeuring zal krijgen van alle ministers in de regering. Op donderdag 7

par l'ensemble du gouvernement. Nous en débattons le 7 janvier.

- L'incident est clos.

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "la lutte contre les discriminations dans l'accès au logement".

DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE M. ARNAUD VERSTRAETE,

concernant "les tests de situation sur le marché locatif bruxellois".

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- La lutte contre les discriminations dans l'accès au logement est un sujet qui a déjà été abordé à de nombreuses reprises au cours de la législature précédente. Tous les commissaires avaient d'ailleurs marqué leur intérêt pour cette problématique.

Il y a près de cinq mois, une question d'actualité faisait référence à un reportage de Bruzz qui nous informait que l'ordonnance relative aux tests antidiscrimination était restée lettre morte à Bruxelles. Vous nous aviez alors indiqué que le cadre législatif permettant de lutter contre la discrimination au logement n'était pas optimal et devait être revu d'ici à la fin de l'année 2020.

Tout en sachant que vous avez été absente pour de très bonnes raisons et que la situation sanitaire ne permet pas au gouvernement ni aux institutions de fonctionner comme d'habitude, je me permets de vous signaler que nous approchons de l'échéance annoncée.

Pouvez-vous me faire savoir où en est l'analyse de l'appareil législatif relatif à la lutte contre la discrimination au logement et, en particulier, de l'ordonnance susmentionnée entrée en vigueur en septembre 2019 ?

De même, vous nous informiez qu'un groupe de travail serait institué en vue d'étudier rapidement la mise en œuvre de tests proactifs pour lutter contre la discrimination au logement, à l'instar des politiques fructueuses menées dans la ville de Gand, qui fait référence en la matière.

Près de cinq mois plus tard, où en êtes-vous dans l'analyse de l'appareil législatif relatif à la lutte contre la discrimination au logement, qui reste un problème aigu en Région bruxelloise ?

Quelles analyses ont-elles été effectuées et quelles modifications ont-elles été envisagées en vue d'améliorer les outils législatifs de la Région dans cette lutte ? Quelles sont les échéances prévues

januari 2021 zullen we erover debatteren. Kort daarna zal ik u alle concrete maatregelen kunnen voorstellen.

- Het incident is gesloten.

VRAAG OM UITLEG 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 strijd tegen discriminaties in de huisvesting".

TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE,

betreffende "de praktijktesten op de Brusselse huurmarkt".

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- Tijdens de vorige legislatuur hebben we het vaak over de bestrijding van huurdiscriminatie gehad.

Vijf maanden geleden werd in een actualiteitsvraag verwezen naar een reportage van Bruzz waaruit bleek dat er nog geen praktijktests waren uitgevoerd in Brussel. U antwoordde dat het wettelijke kader daarvoor niet optimaal was en tegen eind 2020 zou worden herzien. U kondigde voorts aan dat er een werkgroep zou worden opgericht om de invoering van proactieve praktijktests te bestuderen, in navolging van de stad Gent.

Hoever staat de evaluatie van de wetgeving inzake de bestrijding van discriminatie op de woningmarkt, en in het bijzonder van de ordonnantie over de praktijktests die in september 2019 in werking is getreden?

Welke wijzigingen hebt u doorgevoerd of zult u doorvoeren om de wetgeving te verbeteren? Welke tijdsplaat hebt u daarvoor vastgelegd?

Is er een werkgroep opgericht? Hoe is die samengesteld? Wanneer zal die zijn werkzaamheden voltooien? Wanneer kunnen wij het verslag van de werkgroep ontvangen?

Hebt u de beleidsmaatregelen in Gent bestudeerd? Kunnen die ook in Brussel worden toegepast?

pour modifier le dispositif existant que vous considérez comme insuffisant ?

Un groupe de travail a-t-il été institué, malgré les circonstances actuelles ? Quelle est la composition de ce groupe de travail ? Est-il possible de porter ses travaux à notre connaissance ? Pour quelle date la fin de ces travaux est-elle prévue ? Quand pourrez-vous nous transmettre le rapport du groupe de travail ?

Une analyse plus détaillée des politiques menées à Gand a-t-elle été effectuée ? Ces politiques pourraient-elles être appliquées chez nous ?

Depuis juin 2020, de nouvelles enquêtes ont-elles été menées par la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) ? Dans l'affirmative, combien ? Quelle a été l'issue de ces dossiers ? En effet, certaines administrations continuent à travailler, y compris en visioconférence.

Le gouvernement envisage-t-il de permettre au secteur associatif de mener des tests proactifs sur le terrain afin de déterminer si certains opérateurs pratiquent la discrimination dans la sélection de candidats locataires et de les sensibiliser ou de les sanctionner ?

Enfin, je souhaiterais également connaître l'impact et les résultats de la campagne de sensibilisation que vous aviez annoncée à la fin de l'année 2019. Celle-ci devait être menée en étroite collaboration avec equal.brussels.

¹¹⁴⁹ La campagne avait pour objectif, d'une part, de permettre aux victimes de signaler automatiquement les discriminations qu'elles subissent et, d'autre part, d'informer les bailleurs de leurs droits et devoirs.

Cette campagne de sensibilisation a-t-elle eu lieu, malgré le Covid-19 et le confinement ? Quels ont été les moyens déployés à cette fin, et avec quels résultats ?

Cette campagne de sensibilisation était-elle sensiblement différente de la précédente sur le même sujet ? Une comparaison a-t-elle pu être réalisée entre l'impact et les résultats de cette campagne, par rapport à celle lancée par votre prédécesseure ?

¹¹⁵¹ **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Le feu vert pour les tests de situation sur le marché locatif bruxellois a été donné par une ordonnance entrée en vigueur le 1er septembre 2019, mais restée sans effet jusqu'à présent.*

Dans le cadre d'un débat d'actualité le 16 juin dernier, vous avez indiqué que la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) avait certes ouvert deux dossiers, mais sans que des tests de situation n'aient pu être effectués.

À l'instar de nos collègues d'Ecolo, nous avons toujours soutenu que ce n'était pas suffisant. À Gand, des tests proactifs ont été menés et ont confirmé nos craintes. Les règles actuelles - établies

Hoeveel onderzoeken heeft de Gewestelijke Huisvestingsinspectie sinds juni 2020 ingesteld? Welk resultaat hebben die opgeleverd?

Zult u de verenigingen machtigen om proactieve praktijktests uit te voeren?

Eind 2019 werd een bewustmakingscampagne aangekondigd die in nauwe samenwerking met equal.brussels zou worden gevoerd om slachtoffers aan te zetten om discriminatie te melden en verhuurders op hun rechten en plichten te wijzen.

Heeft die bewustmakingscampagne plaatsgehad, ondanks de Covid-19-maatregelen? Welke middelen werden ingezet? Welk resultaat heeft de campagne opgeleverd? Verschilde de campagne veel van de vorige campagnes? Werden de resultaten vergeleken?

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- In Brussel staat al sinds 2019 het licht op groen voor praktijktesten op de huurmarkt. In juni bleek echter dat er sinds de inwerkingtreding van de ordonnantie op 1 september 2019 nog geen enkele praktijktest werd uitgevoerd.

U gaf tijdens een actualiteitsdebat op 16 juni dit jaar aan dat de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) weliswaar twee dossiers had geopend, maar dat ze in die dossiers niet tot praktijktesten was kunnen overgaan.

Samen met de collega's van Ecolo hebben we altijd aangevoerd dat dat niet volstaat. In Gent hebben we het systeem van proactieve praktijktesten ingevoerd en daar is gebleken dat

par votre prédécesseure - sont trop restrictives et ne permettent pas de mener des tests proactifs.

onze vrees gegrond is. De huidige regels met betrekking tot de praktijktesten, die u van uw voorganger hebt geërfd, zijn te zwaar en daardoor laat de uitvoering te wensen over. De voorwaarden zijn bekend: er moet een klacht zijn, een ernstige aanwijzing van racisme en er mag geen sprake zijn van uitlokking. Proactief testen is dus onmogelijk.

¹¹⁵³ *Début novembre, Bruzz a annoncé que le groupe de travail chargé d'évaluer la législation relative aux tests de discrimination sur le marché locatif bruxellois vous avait remis son rapport.*

Op 7 november vernam ik via Bruzz dat de door u beloofde werkgroep, die de wetgeving over praktijktesten rond discriminatie op de Brusselse huurmarkt moest evalueren, haar rapport aan uw kabinet heeft overgemaakt.

Quelles modifications comptez-vous apporter à la législation actuelle ?

De werkgroep bestond uit vertegenwoordigers van Brussel Huisvesting, Unia, het Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen (IGVM), equal.brussels en VUB-professor Pieter-Paul Verhaeghe.

Sera-t-il enfin possible de mener des tests proactifs ?

Wat waren de belangrijkste conclusies van de werkgroep? Kunt u het rapport van de werkgroep aan de commissieleden bezorgen?

Quand prévoyez-vous de soumettre l'ordonnance au parlement ?

Welke aanpassingen wilt u doorvoeren aan de bestaande wetgeving?

Combien de dossiers ont-ils été entre-temps ouverts dans le cadre de la réglementation en vigueur ? Dans combien de cas des tests de situation ont-ils été effectués ?

Worden proactieve testen eindelijk mogelijk?

En juin, quinze collaborateurs de la DIRL ont suivi une formation sur le sujet. Comment évaluez-vous cette formation ? Celle-ci sera-t-elle proposée à d'autres collaborateurs ?

Wanneer verwacht u dat u de ordonnantie aan het parlement zult kunnen voorleggen?

Quelles ressources supplémentaires y consacrez-vous ? Sera-t-il fait appel à des contrôleurs externes ?

Hoeveel dossiers werden er ondertussen in het kader van de bestaande regelgeving geopend? Voor hoeveel gevallen zijn er praktijktesten uitgevoerd?

Les associations seront-elles associées au processus ?

In juni kregen vijftien medewerkers van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) een opleiding over het onderwerp. Hoe evalueert u de opleiding? Zullen nog meer medewerkers ze volgen?

Comment comptez-vous améliorer la sensibilisation des locataires et des propriétaires ?

Welke bijkomende middelen trekt u uit? Zullen er ook externe controleurs ingeschakeld?

Worden ook de verenigingen betrokken?

Welke plannen hebt u om zowel de huurders als de verhuurders in Brussel beter te informeren en bewust te maken?

¹¹⁶⁵ **M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a)** (en néerlandais).- *Je vous avais posé une question similaire il y a quelques mois. Vous aviez alors l'intention d'évaluer l'ordonnance de 2019 d'ici fin 2022, grâce à la création d'un groupe de travail. Vous aviez également confirmé que la question des tests proactifs était examinée plus en détail.*

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a).- Ik heb u een paar maanden geleden een gelijkaardige vraag gesteld. U was toen van plan de ordonnantie van 2019 tegen eind 2022 te evalueren. U zei dat de werkgroep zou worden bijeengeroepen om de wetgeving te verbeteren. U bevestigde nog dat de vraag naar korte, proactieve testprocedures verder werd onderzocht.

Le récent rapport du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) concernant la discrimination sur le marché locatif bruxellois souligne la complexité du système mis en place en 2019. Après un an, aucun test n'a été effectué et aucune amende infligée. Par ailleurs, le nombre de cas de discrimination

Zoals velen onder ons hebt u allicht het recente rapport van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen over discriminatie op de Brusselse huisvestingsmarkt doorgenomen. Het systeem dat in 2019 door de Brusselse regering op poten werd gezet om discriminatie op de Brusselse huisvestingsmarkt te voorkomen,

subis par les candidats locataires bruxellois d'origine marocaine a presque doublé depuis le confinement, comme en témoignent les études menées par le Prof. Verhaeghe de la VUB. Ce constat s'explique probablement par la stigmatisation de cette communauté par les médias, sous prétexte qu'elle ne respectait pas les mesures de lutte contre le Covid-19.

La Région bruxelloise dispose des outils nécessaires pour lutter contre la discrimination sur le marché du logement bruxellois et le gouvernement devrait rapidement tout mettre en œuvre à cet effet.

L'ordonnance de 2019 a-t-elle fait l'objet d'une évaluation ? Quelles sont les conclusions du groupe de travail ? La question des tests proactifs a-t-elle été étudiée ?

Le formulaire en ligne permettant d'introduire une plainte étant désormais opérationnel, combien de plaintes ont-elles été enregistrées ? D'où proviennent-elles principalement ?

Combien d'inspecteurs ont-ils suivi la formation antidiscrimination ?

wordt door in het rapport als zeer bezwarend gekwalificeerd. Er wordt op gewezen dat er na een jaar nog geen enkele test werd uitgevoerd en geen enkele boete opgelegd. Andere collega's hebben dat ook al aangehaald. Voorts is het aantal gevallen van discriminatie bij Belgische kandidaat-huurders van Marokkaanse oorsprong sinds de lockdown bijna verdubbeld. Wie daaraan twijfelt vraagt dit best aan professor Pieter-Paul Verhaeghe van de vakgroep sociologie aan de VUB die onderzoek aan etnische discriminatie op de huurwoningmarkt heeft verricht.

De oorzaak ligt vermoedelijk bij de stigmatisering van de gemeenschap door de media vanwege een hoger percentage coronabesmettingen en het niet-naleven van de coronamaatregelen.

Het is hoog tijd om in actie te schieten. Het Brussels Gewest beschikt over de nodige tools om discriminatie op de Brusselse huisvestingsmarkt aan te pakken. De regering moet zo snel mogelijk alles in het werk stellen om discriminatie een halt toe te roepen.

Werd de afgekondigde evaluatie van de ordonnantie van 2019 doorgevoerd? Wat zijn de belangrijkste conclusies van de werkgroep die belast met het verbeteren van de wetgeving rond discriminatie op de Brusselse huisvestingsmarkt? Werd de vraag naar proactieve testen onderzocht? Indien ja, hoe zal deze concreet worden uitgevoerd?

Ik stel vast dat het online formulier voor het indienen van een klacht operationeel is. Hoeveel klachten zijn er geregistreerd sinds het online formulier beschikbaar is? Van wie komen de belangrijkste klachten?

Een paar maanden geleden werd voor inspecteurs in een antidiscriminatietraining voorzien. Hoeveel inspecteurs hebben deze opleiding kunnen volgen?

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) (in het Frans).- *Uit de laatste evaluatie die uitgevoerd werd door Brussel Huisvesting, blijkt duidelijk dat discriminatie een van de meest hardnekkige obstakels is voor het vinden van een woning. Discriminatie is weliswaar strafbaar, maar in de praktijk moeilijk te bewijzen. De straffeloosheid blijft erg groot.*

Hoe verklaart u dat het aantal boetes onveranderd gebleven is, ondanks de invoering van wetgeving om de discriminatie te bestrijden?

Privéverhuurders hebben heel veel speelruimte, zowel om de huurprijzen te bepalen als om hun huurders te kiezen. Mensen met een buitenlands klinkende naam of mensen die een uitkering krijgen in plaats van een loon, vinden erg moeilijk een woning.

Volgens een studie van de Universiteit Gent over de Brusselse privéhuurmarkt, worden mensen van allochtone origine in 20%

¹¹⁶⁹ **Mme Nadia El Yousfi (PS)**.- Comme d'autres collègues, j'ai reçu, hier, la toute dernière évaluation rédigée par Bruxelles Logement. Le constat est sans appel : la discrimination au logement est l'un des obstacles à l'accès au logement les plus résistants. Si la discrimination est punie par la loi, il est compliqué de démontrer un cas de discrimination sur le terrain.

À l'instar de M. Mampaka Mankamba, je m'interroge sur les suites de l'ordonnance relative aux tests de situation dans notre Région. Il semblerait que les bailleurs et les agents immobiliers qui discriminent se complaisent dans l'impunité la plus totale. En effet, depuis le nouveau dispositif visant à renforcer la lutte contre les discriminations, le nombre d'amendes imposées n'a pas évolué.

Comment expliquez-vous cette absence d'évolution notable des amendes imposées aux bailleurs et aux agents responsables de discriminations ?

Sur le marché privé, la réalité est telle que les bailleurs bénéficient d'une assez grande latitude, à la fois pour fixer les prix des loyers et pour choisir les locataires. J'ai récemment rencontré un jeune entrepreneur d'origine marocaine qui gagne plutôt bien sa vie, et qui a dû postuler une trentaine de logements pour être accepté. Quand on a un nom à consonance étrangère ou que l'on bénéficie d'allocations sociales plutôt que d'un salaire, l'accès au logement ressemble aux douze travaux d'Hercule.

D'après une étude réalisée à l'initiative de l'Université de Gand, relative aux discriminations sur le marché locatif privé en Région bruxelloise, le taux de discrimination basé sur l'origine ethnique, en 2019, est de 20 % ; les chômeurs à revenu égal sont discriminés dans 23 % des cas. Ces chiffres sont alarmants et parlent d'eux-mêmes.

Le dispositif régional, entré en vigueur le 1er septembre 2019, prévoit de sanctionner financièrement les agents et les bailleurs fautifs, et de renverser la charge de la preuve de la victime au bailleur. Le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) souligne les craintes entourant les filtres induits par le dispositif qui rendraient ce dernier impraticable, voire inopérant.

¹¹⁷¹ Prévoyez-vous des correctifs pour pallier les probables dysfonctionnements liés à ces filtres ? L'expérience montre en effet qu'attendre qu'une plainte ou un signalement d'une victime soit déposé n'est pas toujours très efficace, car peu de ces victimes signalent un acte de discrimination, peut-être par lassitude ou parce qu'elles savent pertinemment que l'action judiciaire ne leur offrira pas de résultat, et encore moins un logement.

Dans les faits, dix-sept dossiers ont été ouverts, dont neuf par Unia et seulement deux sous l'impulsion de particuliers. Le principal critère commun à ces dossiers serait l'origine des revenus. En lisant l'analyse du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), j'apprends que la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) n'a, à l'heure actuelle, effectué aucun test de situation. Pouvez-vous me confirmer cette information ?

Si tel est le cas, quelles sont les raisons qui justifient cette absence de tests de situation ? Quelles sont vos pistes pour remédier à ce constat et améliorer l'efficacité du dispositif d'amendes administratives ?

¹¹⁷³ **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Comme vous le savez, c'est un dossier qui tient à cœur aux écologistes. Nous avons déposé avec mon collègue Bruno De Lille le premier texte visant les tests antidiscrimination en matière d'emploi. Par la suite, ces tests ont également été mis en œuvre dans le domaine du logement, où ils sont tout autant nécessaires.

Lorsque, le 19 juin, nous avons lu qu'aucun test n'avait encore été réalisé en matière de logement, je vous ai directement interrogée en séance plénière. Vous étiez d'accord pour dire que le système ne fonctionnait pas et que les conditions étaient trop strictes. Vous annonciez que les ordonnances seraient évaluées pour

van de gevallen en werkzoekenden in 23% van de gevallen gediscrimineerd.

Volgens de gewestelijke regelgeving die van kracht is sinds 1 september 2019, kunnen discriminerende verhuurders en makelaars, financieel gestraft worden. Bovendien ligt de bewijslast sindsdien bij de verhuurder. De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) vreest echter dat de ingebouwde filters de toepassing van die regels onmogelijk maken.

Plant u corrigerende maatregelen? De ervaring toont dat het weinig efficiënt is om te wachten op klachten, omdat veel slachtoffers geen klacht indienen, omdat ze ontmoedigd zijn of menen dat een klacht toch niets uithaalt.

Er werden in totaal zeventien dossiers geopend, waarvan negen door Unia en slechts twee door particulieren. In al die gevallen gaat het om discriminatie op basis van het inkomen. De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) zou tot nu toe nog geen enkele praktijktest hebben uitgevoerd.

Klopt die informatie? Zo ja, waarom zijn er nog geen praktijktests geweest? Wat zult u daaraan doen?

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- Samen met collega Bruno De Lille diende ik destijds het eerste voorstel voor antidiscriminatie tests op de arbeidsmarkt in. Daarna volgden soortgelijke tests in de huisvesting.

Toen op 19 juni bleek dat de eerste huisvestingstest nog moest gebeuren, heb ik u daar onmiddellijk over geïnterpelleerd in de plenaire vergadering. U was het met me eens dat het systeem niet werkte en dat de voorwaarden te streng waren. U zei dat er tegen eind 2020 een evaluatie van de ordonnances zou komen en dat een werkgroep de wetgeving moest bijsturen. In de commissie Huisvesting zei de heer Smet dat er een werkgroep

la fin de l'année 2020 et qu'un groupe de travail serait créé pour améliorer la législation. En commission du logement, M. Smet indiquait qu'un groupe de travail avait été constitué avec des représentants de Bruxelles Logement, Unia, l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes (IEFH), un professeur de la Vrije Universiteit Brussel (VUB) et equal.brussels.

Ce groupe de travail avait remis un rapport d'évaluation le 15 octobre, que nous allions recevoir quelques jours plus tard. Or nous avons reçu ce document il y a une heure à peine, ce qui ne nous a pas permis d'en prendre connaissance.

Tout le monde s'accorde sur le fait qu'il est nécessaire d'assouplir les conditions de test, faute de quoi l'ordonnance restera lettre morte.

¹¹⁷⁵ Je remercie mon collègue d'avoir remis ce sujet à l'ordre du jour. Cela coïncide avec la publication récente de l'étude du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), qui montre que les personnes en recherche d'un logement subissent encore beaucoup de discriminations, quel que soit leur niveau d'études ou de revenus. La sensibilisation et autres chartes ne suffisent pas à changer la donne dans ce domaine.

Ainsi, le RBDH mentionne que, depuis le 1er septembre 2020, vingt dossiers ont été instruits, mais qu'aucun n'a mené à un test de situation. Il conviendra de renforcer les équipes si nous souhaitons avancer et je sais que cela fait partie de vos intentions, Mme la secrétaire d'État. Il importera aussi de clarifier et d'assouplir le cadre pour que les tests puissent effectivement être réalisés, que la charge de la preuve soit plus facile à établir et que des sanctions tombent enfin.

Que pouvez-vous nous dire de l'évolution que vous appelez de vos vœux ? Qu'en est-il de l'agenda en la matière ?

M. Smet a précisé qu'un arrêté serait proposé pour définir les informations susceptibles d'être sollicitées par le bailleur avant, pendant et après la visite. Un article du Code bruxellois du logement encadre les informations que le bailleur est autorisé à demander à titre d'informations précontractuelles. Cet article sera-t-il aussi modifié avant que ne soit proposé un arrêté d'exécution ?

En ce qui concerne le manque d'impact des campagnes de sensibilisation et d'information épinglé par le RBDH, allez-vous revoir votre méthode afin de faire comprendre au public discriminé qu'il est important de porter plainte ?

¹¹⁷⁷ **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Je me joins aux propos de mes collègues pour souligner combien ma formation politique est attachée à la lutte contre les discriminations, tant dans les domaines de l'emploi et du logement que dans celui de l'enseignement, qui m'est particulièrement cher. Je rappelle également l'importance du travail effectué sous la législature précédente par le ministre Didier Gosuin en matière de tests et de non-discrimination à l'embauche.

was opgericht met vertegenwoordigers van Brussel Huisvesting, Unia, het Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen (IGVM), een professor van de Vrije Universiteit Brussel (VUB) en equal.brussels.

De werkgroep kwam op 15 oktober met een evaluatieverslag dat we enkele dagen later zouden krijgen, maar uiteindelijk liet het tot een uur geleden op zich wachten, waardoor we het nog niet hebben kunnen lezen.

Goed dat het onderwerp aandacht krijgt na de recente publicatie van het onderzoek van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW), waaruit blijkt dat mensen die een woning zoeken nog vaak te maken krijgen met discriminatie. Bewustmaking en charters volstaan niet om daar verandering in te brengen.

Zo blijken er sinds 1 september 2020 twintig dossiers te zijn geopend, maar dat leidde in geen enkel geval tot een praktijktest. Ik weet dat u de teams wil uitbreiden, maar er is ook nood aan soepelere regels. Is er al vooruitgang of wanneer mogen we die verwachten?

De heer Smet zei dat er een besluit zou worden voorgelegd met de informatie die de verhuurder voor, tijdens en na het bezoek kan vragen. Een artikel uit de Brusselse Huisvestingscode bepaalt welke informatie de verhuurder voor de ondertekening van het contract mag vragen. Wordt dat artikel ook gewijzigd vooraleer er een uitvoeringsbesluit komt?

Gaat u uw bewustmakingsstrategie herzien om slachtoffers van discriminatie aan te zetten tot het indienen van een klacht?

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - *Ik sluit mij aan bij de vragen van de vorige sprekers. Vooral de discriminatie van personen met een handicap ligt mij na aan het hart. Hoewel dat niet de meest voorkomende discriminatie op de woningmarkt is, gebeurt het dat verhuurders of vastgoedkantoren weigeren om redelijke aanpassingen uit te voeren. Hoever staat dit dossier?*

Pour ma part, je suis particulièrement sensible aux discriminations envers les personnes porteuses d'un handicap. Si ce type de discrimination n'est pas le plus fréquemment rencontré sur le marché du logement, il arrive que des bailleurs ou des agences immobilières refusent des "aménagements raisonnables", pourtant tout à fait réalisables, à ces personnes. Très peu de logements bénéficient de pareils aménagements et les personnes porteuses d'un handicap se retrouvent souvent laissées sur le carreau. Où en est ce dossier ?

(Mme Nadia El Yousfi, première vice-présidente, prend place au fauteuil présidentiel)

1181 **M. Petya Obolensky (PTB).** - Près de deux ans après l'adoption de l'ordonnance, le bilan est risible : aucun test, aucune amende. Les bailleurs et les agents immobiliers continuent de jouir d'une large impunité. Depuis quatre ans, le PTB répète que le test ne peut devenir efficace que s'il est appliqué avec ambition, de manière offensive et proactive. Faute de cela, son efficacité est quasiment nulle et nous nous retrouvons avec une sorte d'ersatz issu d'un consensus mou qui le rend inoffensif.

Le cadre d'austérité empêche d'investir les moyens financiers et humains nécessaires à cette lutte, et sans renforcer les moyens de l'inspection sociale, nous n'y arriverons pas. Mme la secrétaire d'État, vous avez dit vous-même que les tests s'ajoutaient aux missions de base des agents, qui sont déjà débordés.

Si j'ai bien compris votre rapport, long et très complet, ses deux principales recommandations visent justement l'aspect proactif des contrôles et l'augmentation des moyens humains. Des tests de type "client mystère" pourraient être pratiqués auprès d'agents immobiliers pour vérifier s'ils accèdent à la demande discriminante des propriétaires bailleurs.

1183 On pourrait s'attaquer à ce secteur dont on connaît pertinemment le caractère problématique depuis des années, voire des décennies. Par ailleurs, on me signale un manque de personnel adéquat disponible et que c'est le principal frein à l'augmentation du nombre de dossiers. Actuellement, tous les dossiers seraient traités par une petite équipe de quatre personnes. Trois autres personnes devraient être engagées à moyen terme. Il s'agit aussi de renforcer les moyens matériels et informatiques.

Il est encore temps de redresser la barre. Vous dites vous-même qu'il faut des sanctions proportionnées et dissuasives, puisque, apparemment, la sensibilisation ne suffit pas. Or, sur le terrain, la situation s'aggrave. Toutes les études sont alarmantes et rappelez-vous l'article paru le 15 octobre 2020 sur le site de la RTBF. Il nous apprenait que la discrimination à la location à l'encontre des citoyens belgo-marocains a presque doublé depuis le confinement. C'est ce qui ressort d'une étude d'un sociologue de la Vrije Universiteit Brussel (VUB).

Dans un très intéressant et récent toutes-boîtes du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), on apprend qu'un suivi régulier montre l'absence d'amélioration marquante entre 2017 et 2019. C'est une information importante

(Mevrouw Nadia El Yousfi, eerste ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

De heer Petya Obolensky (PTB) *(in het Frans).* - Twee jaar na de goedkeuring van de ordonnantie is er nog geen enkele praktijktest uitgevoerd of boete opgelegd, waardoor verhuurders en vastgoedmakelaars nog altijd een grote straffeloosheid genieten.

De PTB heeft de voorbije vier jaar tot treurens toe herhaald dat de praktijktest pas doeltreffend zal worden als hij op een proactieve manier wordt toegepast.

Bovendien worden er door het besparingsklimaat niet voldoende financiële en menselijke middelen ingezet. Zonder een versterking van de sociale inspectie zullen we er niet geraken. De praktijktesten komen immers bovenop de basisopdrachten van de medewerkers, die nu al overbelast zijn.

Momenteel zouden alle dossiers behandeld worden door een kleine ploeg van vier personen. Daar zouden minstens drie personen moeten bij komen. Ook het informaticamateriaal moet worden versterkt.

U zegt zelf dat de er ontradende sancties moeten komen, omdat bewustmaking niet volstaat. Op het terrein verergert de situatie. Alle studies zijn alarmerend. Volgens een artikel dat op 15 oktober 2020 op de website van de RTBF werd gepubliceerd, zou de huurdiscriminatie van Belgo-Marokkaanse burgers bijna verdubbeld zijn sinds de lockdown.

Uit een recente huis-aan-huispublicatie van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) blijkt dat de situatie tussen 2017 en 2019 amper verbeterd is. We moeten de informatie- en bewustmakingscampagnes uiteraard voortzetten, maar die volstaan duidelijk niet. Er is een repressieve aanpak nodig om een einde te maken aan de te grote tolerantie die er heerst.

Volgens het verslag is het moeilijk om de inspecteurs te motiveren en personeel te vinden dat tijd heeft om zich over deze kwestie te buigen. Is men zich in hogere regionen wel bewust van het feit dat discriminatie een probleem is dat de hele samenleving

eu égard à toutes les campagnes de sensibilisation et d'information menées à ce propos. Il faut continuer à les mener, mais il semble qu'elles soient insuffisantes. Il faut vraiment marquer le coup et améliorer la situation. Une approche plus répressive doit prendre le pas sur la trop grande tolérance qui, aux yeux de mon groupe, règne en la matière.

Dans le rapport, il est écrit qu'il est difficile de motiver les inspecteurs et de trouver des agents qui ont le temps de cerveau disponible pour s'emparer de cette question. En haut lieu, est-on convaincu du caractère majeur de ce problème de société qu'est la discrimination ? Elle ne concerne d'ailleurs pas que les personnes discriminées mais l'ensemble de la société. Des milliers de vies sont détruites et il est temps de lutter contre cette problématique. Mille et un obstacles expliquent pourquoi les tests de situation n'ont pas lieu, mais si on veut résoudre ce problème, il faut passer outre.

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

2109 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Du fait de mon éjection momentanée du système, je n'ai pas entendu toutes les questions, mais je pense pouvoir apporter toutes les réponses attendues.

Entre le 1er septembre 2019, date d'entrée en vigueur de la nouvelle ordonnance, et début décembre 2020, vingt dossiers ont été ouverts par Bruxelles Logement, dont trois sont à l'instruction, les dix-sept autres étant clôturés. La direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) a mené onze auditions de bailleurs, mais aucune amende n'a été infligée.

Les dossiers proviennent de trois sources : les signalements d'Unia (neuf dossiers), les recherches de la DIRL (six dossiers) et les plaintes de citoyens sur le portail (cinq dossiers). Les dossiers traités n'ont pas fait l'objet d'un test antidiscrimination, soit parce qu'ils ne réunissaient pas les conditions prévues par le Code bruxellois du logement, soit parce que le test n'était pas nécessaire pour établir l'existence de l'infraction, ou encore parce que le logement était déjà loué.

Lors de la séance plénière du 16 juin dernier, je me suis engagée à mener une évaluation du dispositif de lutte contre les discriminations au logement. J'ai confié cette mission à un groupe de travail composé de représentants de Bruxelles Logement, d'Unia, de l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes (IEFH), du professeur de la Vrije Universiteit Brussel (VUB) Pieter-Paul Verhaeghe, auxquels equal.brussels a été associée.

Leur rapport, traduit dans les deux langues, a été transmis vendredi dernier au secrétariat de la commission. Les recommandations principales du groupe de travail concernent les modifications du cadre législatif, un renforcement du personnel de la DIRL et un effort de sensibilisation des Bruxellois.

aanbelangt en duizenden levens vernielt? Het is hoog tijd om het probleem aan te pakken. Waar een wil is, is een weg.

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

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- Tussen 1 september 2019, toen de ordonnantie in werking trad, en begin december 2020, opende Brussel Huisvesting twintig dossiers, waarvan er zeventien afgesloten zijn. De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) heeft elf verhuurders gehoord, maar heeft nog geen boetes opgelegd.

De dossiers zijn afkomstig van drie bronnen: Unia (negen), onderzoek van de DGHI zelf (zes) en klachten van burgers (vijf). Er werden geen praktijktests uitgevoerd, omdat de gevallen niet voldeden aan de wettelijke voorwaarden, omdat de test niet nodig was om een inbreuk te kunnen vaststellen of omdat de woning al verhuurd was.

Tijdens de plenaire vergadering van 16 juni 2020 gaf ik al aan dat ik de strijd tegen de huisvestingsdiscriminatie wilde evalueren. Ik heb daarvoor een werkgroep opgericht met vertegenwoordigers van Brussel Huisvesting, Unia, het Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen (IGVM), de Vrije Universiteit Brussel (VUB) en equal.brussels.

Afgelopen vrijdag heb ik het rapport van de werkgroep bezorgd aan de commissie. De voornaamste aanbevelingen slaan op wijzigingen aan het wetgevend kader, meer personeel voor de DGHI en de bewustmaking van de Brusselaars.

2111	<i>(poursuivant en néerlandais)</i> <i>S'agissant du Code bruxellois du logement, le groupe de travail estime que la mise en œuvre des tests pratiques est soumise à des conditions trop strictes.</i> <i>Pour réaliser un test de discrimination, la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) doit respecter trois conditions cumulatives : existence d'une plainte ou d'une notification préalable, cas de discrimination grave, absence de toute provocation.</i>	<i>(verder in het Nederlands)</i> Wat de Brusselse Huisvestingscode betreft, is de werkgroep van mening dat de voorwaarden voor het uitvoeren van praktijktesten te streng zijn. Het gebruik van discriminatietesten door de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) is geregeld in artikel 214bis. Er zijn drie cumulatieve voorwaarden om een test te kunnen uitvoeren: - er moet een klacht of voorafgaande melding zijn; - er moet sprake zijn van ernstige discriminatie; - er mag geen sprake zijn van uitlokking.
2113	<i>(poursuivant en français)</i> Ces trois conditions cumulatives sont difficiles à remplir et sujettes à des interprétations divergentes, de sorte que ce cadre législatif engendre une certaine insécurité juridique pour les agents de la DIRL et freine ainsi les recours aux tests. Sur la base des recommandations du rapport, j'ai chargé Bruxelles Logement de rédiger un avant-projet d'ordonnance, en concertation avec Unia et l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes (IEFH).	<i>(verder in het Frans)</i> <i>Die drie voorwaarden zijn streng en kunnen ook verschillend geïnterpreteerd worden. Daardoor bestaat er een zekere rechtsonzekerheid wanneer ambtenaren van de DGHI praktijktests willen uitvoeren. Daarom heb ik Brussel Huisvesting opgedragen een voorontwerp van ordonnantie op te stellen in overleg met Unia en het IGVM.</i>
2115	<i>(poursuivant en néerlandais)</i> <i>Je proposerai au gouvernement de clarifier et d'assouplir les conditions de réalisation des tests de situation. Les informations que les propriétaires peuvent demander doivent également être précisées. Après son approbation par le gouvernement, le projet d'ordonnance sera soumis pour avis au Conseil d'État et au Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL). Il sera ensuite soumis au parlement, si possible avant 2021.</i> <i>Concernant le personnel pour la mission, je propose d'employer trois équivalents temps plein (ETP) dans le cadre du plan d'urgence, qui examineront les cas de discrimination.</i>	<i>(verder in het Nederlands)</i> Ik zal aan de regering voorstellen om de voorwaarden voor het uitvoeren van praktijktesten te verduidelijken en te versoepelen. De informatie die de verhuurders kunnen opvragen, moet ook duidelijker worden. Zodra de regering het ontwerp van ordonnantie heeft goedgekeurd, zal het aan de Raad van State en de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ARH) voor advies worden voorgelegd. Vervolgens zal het ontwerp van ordonnantie aan het parlement worden voorgelegd, hopelijk nog voor 2021. Wat de personeelsmiddelen voor de opdracht betreft, stel ik voor om in het kader van het noodplan drie voltijdse equivalenten (VTE) in dienst te nemen. Zij zullen discriminatiedossiers onderzoeken. Afhankelijk van het profiel en de ervaring van deze nieuwe personeelsleden zal worden nagegaan welke opleidingen voor hen nuttig zouden kunnen zijn.
2117	<i>(poursuivant en français)</i> Le rapport met également en évidence la nécessité de renforcer l'information des locataires et des bailleurs. À cette fin, un marché public en vue d'une campagne de communication a été adjugé, et la diffusion par le biais des réseaux sociaux est prévue pour le premier semestre de 2021.	<i>(verder in het Frans)</i> <i>Het verslag wijst ook op het belang van betere informatie voor huurders en verhuurders. De regering heeft een aanbesteding toegewezen voor een bewustmakingscampagne, die van start gaat op de sociale media in de eerste helft van 2021. De bedoeling is om kandidaat-huurders te informeren over vormen</i>

L'objectif est d'informer les candidats locataires sur les différentes formes de discrimination au logement, de les informer quant à leurs droits et de les encourager à signaler les discriminations qu'ils subissent. La campagne renverra à un site internet vitrine, qui reprendra les informations nécessaires tant pour les locataires que pour les bailleurs.

Enfin, vous m'avez interrogée sur la campagne de tests menée à Gand. Je tiens à préciser qu'il s'agit là d'une campagne de tests sans sanctions. À Bruxelles, deux campagnes similaires ont été menées en 2017 et 2019. Ce type de campagne apparaît très utile pour objectiver la situation et effectuer un travail de sensibilisation, mais ne doit pas être confondu avec le dispositif administratif prévu par le Code bruxellois du logement.

2119 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Je remercie Mme la secrétaire d'État pour la précision de sa réponse et vous prie d'excuser le fait que je n'aie pas pu entendre une partie des explications qu'elle a données au sujet de la présentation du budget par M. Smet, budget qui a également été évoqué par Mme Genot.

Notre groupe attend d'être en mesure d'examiner la manière dont des résultats plus concrets peuvent être atteints. Le nombre élevé d'intervenants sur cette question prouve à quel point elle tient à cœur à cette commission, et ce depuis plusieurs années. Cette problématique figure parmi vos nombreuses priorités, et je ne doute pas qu'elle fera l'objet de toute votre attention. Nous y reviendrons certainement.

J'espérais également entendre dans votre réponse une piste quant à la manière dont les associations d'insertion par le logement accompagnant les locataires pourraient, elles aussi, être sensibilisées à la campagne de tests. Compte tenu des moyens dont elles disposent, ces associations devraient être en mesure d'inciter les victimes de discrimination à se faire connaître.

2121 **M. Arnaud Verstraete (Groen).**- Avant toute chose, je déplore que nous n'ayons reçu que ce midi le rapport d'évaluation qui a été envoyé vendredi passé dans les deux langues. Cela fait presque une semaine de retard.

2123 *(poursuivant en néerlandais)*

À l'ère de la communication électronique, je regrette que cet envoi n'ait pu avoir lieu plus rapidement.

Mme Ben Hamou, vous parlez de clarifier les conditions et de mener des campagnes de sensibilisation, mais sans annoncer explicitement que le recours à des tests proactifs sera ajouté au texte révisé. Or, cela fait partie des recommandations du groupe de travail. Avez-vous l'intention de permettre des tests proactifs ? Si non, pour quelle raison ?

La version actuelle de l'ordonnance n'est qu'une coquille vide et rien n'est fait pour lutter contre la discrimination en matière de logement. La sensibilisation seule ne suffit pas.

van discriminatie en over hun rechten en om hen aan te sporen om gevallen te signaleren.

In Gent werd een campagne van praktijktests uitgevoerd, waarop echter geen sancties stonden. In het Brussels Gewest waren er twee soortgelijke campagnes in 2017 en 2019. Deze campagnes zijn interessant, omdat ze een objectief beeld geven van de situatie, maar het administratieve instrument in de Brusselse Huisvestingscode is iets heel anders.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *De MR-fractie wil dat er echt gezocht wordt naar manieren om concretere resultaten te bereiken. Dit thema houdt deze commissie al jaren bezig. Het is dan ook goed dat de problematiek voor u een prioritair aandachtspunt vormt.*

Ook de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH) moeten bewustgemaakt worden, zodat zij op hun beurt hun klanten ertoe aanzetten om zich te melden als ze te maken krijgen met discriminatie.

De heer Arnaud Verstraete (Groen) *(in het Frans).*- *Wij hebben het evaluatierapport pas vanmiddag ontvangen, dus bijna een week later.*

(verder in het Nederlands)

Ik betreur het dat dat in deze tijden van elektronische communicatie niet sneller kon. Ik heb het verslag net ontdekt, omdat collega's mij erop wezen dat het in mijn mailbox zat.

Mevrouw Ben Hamou, wat mij verontrust, is dat u niet uitdrukkelijk zegt dat u het gebruik van proactieve testen in uw herziene tekst zult opnemen. U zegt dat u de voorwaarden zult verduidelijken en dat u bijkomende bewustmakingscampagnes zult organiseren, maar niet dat u er een passage over het gebruik van proactieve testen aan zult toevoegen. Nochtans beveelt de werkgroep dat in haar verslag nadrukkelijk aan. Bent u van plan om proactieve testen mogelijk te maken? Zo neen, waarom niet?

Le rapport du groupe de travail souligne, en outre, que les trois conditions cumulatives rendent tout test proactif impossible, ce que Groen avait déjà relevé lors des discussions sur l'ordonnance. La condition selon laquelle le test ne peut constituer une provocation est absurde et implique que la discrimination n'est pas un problème si elle est provoquée.

À Gand, des tests ont été effectués et un dialogue a ensuite été mené avec les bailleurs impliqués. Lors de nouveaux tests, une forte diminution des cas de discrimination a été constatée. Ces tests ont donc eu un effet positif, sans qu'il n'ait été nécessaire de sanctionner.

2125 **M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a).**- C'est très clair et nous soutenons totalement la ministre. Nos questions visaient seulement à confirmer l'avancée des travaux.

2127 **Mme Nadia El Yousfi (PS).**- Je me réjouis d'apprendre qu'à la suite de l'évaluation, un avant-projet d'ordonnance est en préparation en collaboration avec Unia. Nous soutenons la secrétaire d'État Ben Hamou dans ce combat. Ce sera l'occasion de débattre des questions d'insécurité juridique pour les agents et des difficultés à appliquer certaines conditions. Par ailleurs, l'amélioration de la proactivité est inscrite dans l'accord de gouvernement.

En ce qui concerne la campagne d'informations, il est fondamental de pouvoir dispenser continuellement des informations sur ce qui se fait et sur les possibilités existantes. Il convient aussi de le faire en interaction avec les associations de terrain. Celles-ci réalisent en effet un important travail d'accompagnement et ont développé une solide expertise dans ce domaine. Par ailleurs, elles réceptionnent de nombreuses réclamations. Il faudrait qu'elles puissent également prendre part à ce combat, notamment en relayant les personnes qui ont déposé un signalement mais qui n'ont plus la force de continuer la bataille.

2129 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Je me retrouve complètement dans les propos de M. Verstraete. Nous nous réjouissons que Mme la secrétaire d'État trouve aussi ce combat prioritaire.

Toutefois sera-t-il possible de mettre en œuvre des tests proactifs ? Ils comptent parmi les seuls outils permettant d'envoyer un signal clair de soutien à tous les locataires discriminés. Peut-être recevrons-nous ainsi plus de plaintes, qui permettront de mieux cibler les tests.

Comme M. Verstraete, je ne comprends pas pourquoi il a fallu six jours pour nous transmettre le rapport ! Notre échange aurait

De huidige versie van de ordonnantie is niet meer dan een lege doos. Op dit ogenblik gebeurt er niets tegen discriminatie bij huisvesting. Om de Brusselaars bewust te maken, is een ordonnantie overbodig. Bewustmaking alleen volstaat echter niet.

Uit het verslag blijkt bovendien dat proactieve testen niet haalbaar zijn met die drie cumulatieve voorwaarden. De Groenfractie wees daar tijdens de bespreking van de ordonnantie in het parlement al op. Alleen al de voorwaarde dat er geen sprake mag zijn van uitlokking is absurd. Eigenlijk houdt dat in dat discriminatie geen probleem is, als ze uitgelokt is. Met een dergelijke voorwaarde wordt proactief testen onmogelijk.

In Gent werden testen uitgevoerd en vervolgens werd de dialoog aangegaan met de verhuurders die gevraagd hadden om bepaalde groepen te discrimineren. Bij nieuwe testen bleek dat de discriminatie sterk was afgenomen. De testen hadden dus een effect zonder dat er sancties nodig waren, wat toch wel interessant is.

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a) (in het Frans).- *One.brussels-sp.a steunt de staatssecretaris volledig. Wij wilden enkel de bevestiging krijgen dat de werkzaamheden vooruitgaan.*

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) (in het Frans).- *Ik ben alleszins blij dat als gevolg van de evaluatie nu een voorontwerp van ordonnantie in de maak is. Daarbij zal de juridische onzekerheid voor de controleurs en de toepasbaarheid van de voorwaarden ongetwijfeld aan bod komen. In het regeerakkoord stond trouwens dat de regering streeft naar proactiever optreden.*

De informatiecampagnes zullen in samenwerking met de organisaties op het terrein gevoerd moeten worden, die mooi begeleidend werk leveren en een grote expertise hebben opgebouwd. Zij zijn het ook die veel klachten ontvangen. Ze moeten dus zeker bij deze strijd worden betrokken.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *Het verheugt ons dat dit een prioriteit is. Zal het mogelijk zijn om proactieve tests uit te voeren? Dat is nagenoeg de enige manier om een duidelijk signaal te geven dat wij gediscrimineerde huurders steunen. Misschien zullen er dan ook meer klachten binnenkomen, zodat er gerichter getest kan worden.*

Ten slotte betreurt ook ik dat we het verslag niet eerder ontvingen. Dat zou ons gesprek van vandaag interessanter gemaakt hebben.

été plus intéressant si nous avions eu le temps de l'étudier avant la commission.

2131 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Mme la secrétaire d'État, nous resterons attentifs à cette question. Étant donné que je n'ai pas entendu votre réponse dans son intégralité, je ne peux pas rebondir de manière adéquate. Ainsi, j'ignore notamment si vous avez abordé la question des personnes handicapées, mais nous y reviendrons lors de prochaines réunions de cette commission.

2133 **M. le président.**- En tant que président de cette commission, j'assume l'entière responsabilité en ce qui concerne le rapport. Je vais consulter tous mes courriels afin de tenter de comprendre ce qu'il s'est passé. En préparant la réunion de commission hier, je me suis rendu compte que le rapport n'était pas parvenu à tous les commissaires. J'ai donc, trop tardivement, demandé à ce que ce dernier leur soit envoyé. Je vous prie de m'en excuser. Sachez en tout cas que ce n'était pas du tout volontaire.

Je vais me permettre d'intervenir en mon nom propre.

Je suis ravi que l'ensemble des commissaires et membres du gouvernement s'alignent sur l'avis du PTB. Il y a quatre ans, notre groupe avait souligné l'importance de la proactivité et le manque de moyens dans ce domaine. Notre proposition d'ordonnance "Samira-Cécile" concernait l'emploi, mais celle-ci pourrait être appliquée en tout point au secteur du logement, car il s'agit de la même problématique. J'espère que nous ne devons pas attendre quatre ans de plus avant de constater des résultats sur le terrain.

Il convient de renforcer massivement les moyens mis à disposition, car trois inspecteurs supplémentaires ne seront pas suffisants. Les inspecteurs en place affirment être déjà complètement débordés et ne pas s'en sortir à l'heure actuelle. Pourquoi ne pas instaurer une cellule de tests de discrimination ou une agence pour l'égalité au niveau du gouvernement bruxellois ? À l'échelle mondiale, Bruxelles est en effet l'une des capitales dont les résultats sont les plus catastrophiques en la matière. Le PTB fera des propositions, mais il est grand temps que les choses changent, car la situation est catastrophique.

2137 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- Comme je viens de le dire, je proposerai au gouvernement bruxellois de clarifier et d'assouplir les conditions d'exécution des tests de situation. Après approbation du projet d'ordonnance par le gouvernement, l'avis du Conseil d'État et du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL) sera demandé. Je ne peux rien dire de plus à ce sujet.

2139 **M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- Je demandais si des tests proactifs allaient être menés, or vous parlez d'un assouplissement des conditions. Qu'entendez-vous par là ?

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Ik zal dit dossier van nabij blijven volgen, in het bijzonder de bestrijding van discriminatie van personen met een handicap.

De voorzitter.- Als voorzitter van deze commissie neem ik volledig de verantwoordelijkheid voor de laattijdige verzending van het verslag op mij. Ik zal nagaan wat er precies is gebeurd. Gisteren merkte ik bij de voorbereiding van de vergadering dat niet alle commissieleden het verslag hadden ontvangen. Ik heb gevraagd om het alsnog door te sturen, ook al was dat heel laat. Mijn excuses daarvoor.

Ik zal nu het woord nemen namens de PTB.

Ik ben blij dat alle commissie- en regeringsleden zich bij het advies van de PTB aansluiten. Vier jaar geleden wees onze fractie al op het belang van proactieve tests en het gebrek aan middelen. Ik hoop dat we niet nog eens vier jaar moeten wachten voor we resultaten op het terrein zien.

We moeten de middelen aanzienlijk versterken. Drie bijkomende inspecteurs volstaan niet. De huidige inspecteurs zijn totaal overbelast. Waarom richt de Brusselse regering geen cel voor praktijktests of een agentschap voor gelijke kansen op? De PTB zal voorstellen doen, maar het is hoog tijd dat er schot in de zaak komt, want het Brussels Gewest is een van de slechtste leerlingen ter wereld.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Ik herhaal even wat ik daarnet al zei over praktijktesten. Ik zal de Brusselse Hoofdstedelijke Regering voorstellen om de voorwaarden voor het uitvoeren van de praktijktesten te verduidelijken en te versoepelen. Na goedkeuring van het ontwerp van ordonnantie door de regering zal het advies van de Raad van State en van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ARH) worden ingewonnen.

Op dit ogenblik kan ik daar niets meer over zeggen.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Zo wordt het er niet duidelijker op. Ik vroeg me af of er proactieve tests komen. U spreekt van een versoepeling van de voorwaarden.

Nu zijn de praktijktests reactief en gebeuren ze wanneer er een probleem is vastgesteld. Wij vragen om te kunnen testen zonder

2139 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *Je souhaite faire une proposition à mes collègues ministres afin d'aboutir à une décision commune.*

2143 **M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- *Je souhaite par ailleurs rectifier ceci : le PTB n'est pas le seul parti à avoir voulu introduire des tests proactifs il y a quatre ans. Ecolo et Groen ont également déposé des propositions en ce sens lors de la précédente législature.*

- *Les incidents sont clos.*

2149 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

2149 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2149 **concernant "le concept du "loyer chaud" et son éventuelle introduction dans la grille indicative de référence des loyers".**

2151 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Le 24 septembre 2020, le gouvernement de la Région wallonne a décidé de renforcer sa grille indicative de référence des loyers, en y incorporant un nouveau module destiné à calculer le "loyer chaud" d'une habitation, c'est-à-dire le loyer intégrant le coût des charges énergétiques.

Il arrive fréquemment que des candidats locataires choisissent de louer un logement qui présente un loyer (hors charges) attractif, mais qui se révèle être une véritable passoire énergétique faisant gonfler le montant des charges locatives.

Le nouveau module introduit dans la grille indicative des loyers de la Région wallonne permet de calculer le loyer chaud, en ajoutant à la valeur indicative du loyer une estimation des frais énergétiques induits par les qualités intrinsèques du bien. Les bailleurs et les candidats locataires peuvent ainsi obtenir une estimation du prix global de la location, hors charges communes liées à l'immeuble et hors équipements électroménagers ou électroniques. Les frais énergétiques sont estimés sur la base d'une série d'informations fournies par l'utilisateur de la grille indicative wallonne des loyers : système de chauffage principal, système de chauffage de l'eau sanitaire, sources énergétiques employées pour les deux systèmes de chauffage, présence d'installations productrices d'énergie, etc.

Selon M. Pierre-Yves Dermagne, ancien ministre wallon chargé du logement, l'introduction de ce nouveau module servant à calculer le loyer chaud devrait permettre aux candidats locataires de choisir un bien en parfaite connaissance de cause, de négocier éventuellement le loyer, et de prévenir certaines

die voorwaarde. Versoepelen lijkt me wat vaag. Wat bedoelt u daar precies mee?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Ik wil een voorstel doen aan mijn collega-ministers, om er vervolgens samen over te beslissen.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Het klopt niet dat de PTB vier jaar geleden als enige partij proactieve testen wilde invoeren. Ecolo en Groen dienden tijdens de vorige regeerperiode voorstellen in die zin in en kaarten de kwestie toen aan bij de bespreking van de wetgeving. Ik vind het belangrijk dat dergelijke informatie correct wordt weergegeven.

- *De incidenten zijn gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende "het concept "warme huurprijs" en de mogelijke invoering ervan in het indicatief rooster van referentiehuurprijzen".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Op 24 september 2020 voegde het Waals Gewest aan zijn rooster van indicatieve huurprijzen een module toe om de 'warme huurprijs' van een woning te berekenen, met andere woorden de huurprijs met de energiekosten inbegrepen. Kandidaat-huurders worden vaak aangetrokken door een lage huurprijs, maar moeten dan heel veel betalen voor de energie.

Door de nieuwe module krijgen verhuurders en kandidaat-huurders een idee van de totale kostprijs van een huurwoning. De energiekosten worden geschat op basis van informatie die men zelf moet ingeven: het verwarmingssysteem, de energiebronnen die daarvoor gebruikt worden enzovoort.

Daardoor beschikken kandidaat-huurders over alle noodzakelijke gegevens, kunnen ze beter onderhandelen over de huurprijs en worden communicatieproblemen tussen huurder en verhuurder vermeden.

Heeft uw administratie die module al bestudeerd? Welke lessen trekt Brussel Huisvesting daaruit? Wat zijn de voordelen en eventuele nadelen van de module?

Bestudeert de Brusselse regering de mogelijkheid om een berekeningsmodule in te voeren in het rooster van indicatieve huurprijzen? Het rooster wordt opgesteld op basis van de gegevens uit de jaarlijkse enquêtes van het Observatorium van de Huurprijzen. Leveren die voldoende informatie op om

tensions entre bailleurs et locataires liées à la découverte d'un montant élevé de charges énergétiques.

Mme la secrétaire d'État, votre administration s'est-elle déjà penchée sur la nouvelle mouture de la grille indicative des loyers de la Région wallonne, qui fournit désormais une estimation du loyer chaud d'une habitation ? Dans l'affirmative, quels enseignements les équipes de Bruxelles Logement ont-elles tirés de cette réforme entreprise par le gouvernement wallon ? D'après l'analyse réalisée par vos services, quels sont les avantages et les éventuels inconvénients de ce module ?

Le gouvernement régional bruxellois étudie-t-il actuellement la possibilité d'intégrer un nouveau module destiné à calculer le loyer chaud, dans la grille indicative de référence des loyers de la Région de Bruxelles-Capitale ?

Les données issues des enquêtes annuelles de l'Observatoire des loyers, sur la base desquelles la grille indicative bruxelloise est élaborée, contiennent-elles une quantité d'informations suffisante pour pouvoir estimer de façon précise et fiable le montant mensuel des frais énergétiques induits par les qualités intrinsèques d'un bien ? Dans l'affirmative, le gouvernement bruxellois a-t-il déjà élaboré, ou s'attache-t-il à élaborer, un avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté d'exécution du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale Bruxelles du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers, en vue d'incorporer dans ladite grille un nouveau module permettant de calculer le loyer chaud d'une habitation ?

2153 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Les développements récents de la grille de référence des loyers de Wallonie - et en particulier son module relatif au calcul du loyer chaud - ont retenu toute mon attention. Pour rappel, la notion de loyer chaud renvoie à l'ajout d'une estimation des frais énergétiques au loyer d'un logement.

Une mission est actuellement menée par l'Université libre de Bruxelles (ULB), plus particulièrement par son Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) en vue d'une actualisation de la grille indicative des loyers. Dans le cadre de cette mission, il est prévu d'étudier d'autres modèles de grilles, notamment celle en vigueur en Région wallonne.

L'Igeat travaille actuellement sur de nouvelles méthodes de collecte de données pour le prochain Observatoire des loyers, ainsi que les révisions de la grille de référence des loyers. Ces analyses devraient montrer les avantages et les inconvénients éventuels de l'intégration des coûts énergétiques dans le calcul du loyer, mais à ce stade, les conclusions de l'étude ne sont pas encore connues, car celle-ci est toujours en cours.

Actuellement, les données collectées par l'Observatoire des loyers ne permettent pas d'indiquer un loyer chaud dans la grille indicative. Un tel module ne peut dès lors pas être inclus dans l'immédiat. En effet, les coûts énergétiques mensuels d'un logement ne peuvent pas encore être estimés de manière précise

de energiekosten op een precieze en betrouwbare manier te berekenen?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *De Universiteit libre de Bruxelles (ULB) voert een studie uit ter voorbereiding van de herziening van het rooster van indicatieve huurprijzen. Daarbij worden andere modellen bestudeerd, zoals dat van het Waals Gewest. De ULB werkt ook nieuwe methoden van gegevensverzameling uit voor het Observatorium van de Huurprijzen. Uit die analyses zullen de voor- en nadelen moeten blijken van een bijkomende module voor de berekening van de energiekosten.*

De gegevens die het Observatorium verzamelt, volstaan niet om zo'n module in te voeren. Ze komt er dus zeker niet meteen, maar ik sta wel open voor de mogelijkheid.

Als we een dergelijke module willen invoeren, zouden we moeten nagaan welke inlichtingen nodig zijn voor een precieze en betrouwbare berekening en hoe het Observatorium van de Huurprijzen die kan krijgen. We zouden ook de regelgeving moeten aanpassen. Of we dat effectief doen, zal afhangen van de studie van de ULB.

et fiable sur la base des informations qui découlent des enquêtes annuelles. Nous étudions la possibilité de les intégrer dans le futur.

Dans l'affirmative, nous examinerons quelles informations sont nécessaires pour parvenir à des mesures fiables et précises, que le questionnaire et/ou d'autres sources d'informations recueillies permettront ensuite de trouver.

2155 Dans l'hypothèse où l'on intégrerait le calcul d'un loyer chaud dans la grille indicative des loyers, il conviendrait d'en adapter le cadre réglementaire. La décision de faire évoluer ce cadre sera prise sur la base des conclusions de l'étude de l'Igeat. Nous attendons donc les résultats finaux des études en cours.

À ce stade, il m'est impossible d'apporter une réponse détaillée à votre question. En effet, les enquêtes de l'Observatoire des loyers sont très complètes et demandent du temps et des échanges interpersonnels. Les deux confinements liés à la crise sanitaire ont chaque fois marqué un coup d'arrêt à la collecte des données. Les retards accusés ont évidemment affecté la rédaction des conclusions de l'Observatoire des loyers mais aussi de l'étude de l'Igeat. Néanmoins, j'ai bon espoir de pouvoir revenir vers vous dans le courant de l'année 2021 avec des options précises quant aux orientations nouvelles qui seront données à la grille indicative des loyers.

2157 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je vous remercie pour votre ouverture. Je comprends bien entendu les contraintes liées aux deux confinements et aux retards accumulés dans les collectes de données.

Je comprends également que les données actuellement disponibles ne permettent pas de préciser de manière fiable le calcul des charges locatives. Toutefois, votre attitude positive face à ce projet qui se concrétisera en Région wallonne dès le 1er janvier 2021 me réjouit.

Il est tout aussi important pour un locataire de pouvoir apprécier un loyer dans toutes ses dimensions que pour un bailleur, de s'y retrouver en mesurant le coût locatif de l'habitation qu'il s'apprête à mettre sur le marché. Nous reviendrons très certainement vers vous à ce sujet.

- *L'incident est clos.*

2161 **QUESTION ORALE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

2161 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2161 **concernant "la violation de la législation linguistique par la SISF "En bord de Soignes"".**

De coronacrisis heeft de enquêtes die door het Observatorium van de Huurprijzen worden afgenomen, grondig verstoord. Daardoor heeft de studie van de ULB vertraging opgelopen. Ik hoop dat ik in 2021 meer duidelijkheid zal kunnen verschaffen.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Ik heb begrip voor de vertragingen die het gevolg zijn van de lockdowns en van het moeizame verzamelen van gegevens. Ik begrijp ook dat men met de huidige gegevens geen betrouwbare berekening van de huurlasten kan opstellen.

Het verheugt me dat u zo positief staat tegenover het project dat vanaf 1 januari 2021 in Wallonië wordt uitgerold. Het is belangrijk voor de kandidaat-huurder om een huurprijs in zijn volle dimensie te kennen, maar ook voor de verhuurder om te weten hoeveel de energiekosten bedragen voor de woning die hij op de markt brengt.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

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

betreffende "de schending van de taalwetgeving door de openbare vastgoedmaatschappij "En bord de Soignes"".

2163 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *L'explication donnée par M. Sopi, directeur général de la société immobilière publique En Bord de Soignes, en commission le 15 octobre 2020, montre clairement que les services néerlandophones fournis par cette société ne peuvent être garantis.*

La présentation de M. Sopi et son support visuel étaient en français, ce qui va à l'encontre de la méthode de travail parlementaire et témoigne d'un manque de respect pour les quatre députés néerlandophones présents. Le directeur général ne comprenait pas un mot de néerlandais a déclaré sur un ton dénigrant qu'il pourrait apprendre le chinois ou le japonais s'il était obligé de le faire, mais que cette obligation n'existe pas.

Ces déclarations sont inacceptables et témoignent d'un manque total de respect pour les nombreux Bruxellois néerlandophones. Le directeur général semble oublier qu'il habite dans une capitale bilingue d'un pays trilingue. Je propose que vous expliquiez à M. Sopi, en votre qualité de secrétaire d'État, qu'il va de soi pour un haut fonctionnaire de parler les deux langues officielles de la Région ou, du moins, de les comprendre sans que ce ne soit une obligation.

Je constate par ailleurs que le site web d'En Bord de Soignes est exclusivement en français.

2165 *En outre, les comptes annuels rectifiés de la société, tels que déposés le 23 septembre 2020, semblent confirmer qu'aucun des 29 membres du conseil d'administration et du comité de gestion n'est néerlandophone.*

Les sociétés immobilières de service public (SISP) sont des sociétés anonymes ou des coopératives dont le capital est principalement détenu par les pouvoirs publics. Les SISP sont financées par des fonds régionaux et sont placées sous le contrôle de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Ainsi, elles doivent respecter la législation linguistique, telle que prévue dans les lois coordonnées du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues dans les affaires administratives.

Conformément aux art. 35, 18 et 19 de ces lois, chaque service local bruxellois doit proposer toutes ses publications en néerlandais et en français. En outre, dans leurs relations avec un particulier, ces services doivent utiliser la langue utilisée par ce dernier, s'il parle français ou néerlandais.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- De toelichting van de heer Aziz Sopi, directeur-generaal van de openbare vastgoedmaatschappij En Bord de Soignes, in de commissie voor de Huisvesting van 15 oktober 2020 maakte pijnlijk duidelijk dat de Nederlandstalige dienstverlening bij deze huisvestingsmaatschappij niet gegarandeerd kan worden.

Om te beginnen was zowel de voorstelling door de directeur-generaal als de powerpointpresentatie volledig in het Frans. Dat stemt niet overeen met de gebruikelijke werkwijze in het parlement en getuigt van weinig respect voor de vier aanwezige Nederlandstalige parlementsleden. De directeur-generaal begreep zelf geen woord Nederlands en verklaarde daarover enigszins denigrerend dat hij, als hij daartoe verplicht werd, wel Chinees, Japans of om het even welke andere taal zou leren, maar dat van zo'n verplichting geen sprake is. Zulke uitspraken getuigen van een totaal gebrek aan respect voor de vele Nederlandstalige Brusselaars en zijn dan ook onaanvaardbaar. Beseft de directeur-generaal wel dat hij in een tweetalige hoofdstad van een drietalig land woont, en niet in China of Japan? Ik stel dan ook voor dat u als bevoegde staatssecretaris de heer Sopi duidelijk maakt dat het voor hooggeplaatste ambtenaren vanzelf spreekt dat ze de twee officiële talen van het gewest spreken of op z'n minst begrijpen en dat dat niet zou moeten afhangen van een verplichting.

De eentalige Franse officiële benaming van de vastgoedmaatschappij, En Bord de Soignes, die het resultaat is van een fusie van de huisvestingsmaatschappijen van Watermaal-Bosvoorde, Oudergem en Sint-Pieters-Woluwe, kon als een voorteken beschouwd worden. Ik stel vast dat ook de website van de huisvestingsmaatschappij eentalig in het Frans is opgesteld, met geen enkele mogelijkheid tot vertaling van de inhoud naar het Nederlands.

De verbeterde jaarrekening, zoals neergelegd op 23 september 2020, lijkt te bevestigen dat er van de 29 leden van de raad van bestuur en van het beheerscomité geen enkel lid Nederlandstalig is.

Openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) zijn naamloze of coöperatieve vennootschappen, waarvan het kapitaal voornamelijk in handen van overheden is. OVM's worden gefinancierd met gewestmiddelen en opereren binnen het gewestelijk huisvestingskader. Ze staan dus onder toezicht van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en moeten als ondergeschikte besturen de taalwetgeving respecteren, zoals vastgelegd in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 betreffende het gebruik van de talen in bestuurszaken.

In overeenstemming met de artikelen 35, 18 en 19 van de taalwetgeving in bestuurszaken, moet iedere plaatselijke dienst in Brussel de berichten, mededelingen en formulieren die voor het publiek bestemd zijn in het Nederlands en in het Frans opstellen. Bovendien moeten deze diensten in hun betrekkingen met een particulier de door de particulier gebruikte taal hanteren, voor zover die taal het Nederlands of het Frans is.

Pouvez-vous garantir que le service en néerlandais de cette SISP sera assuré ? Sur le site web, les formulaires de demande et autres documents sont uniquement disponibles en français.

Combien de membres du personnel de cette SISP sont-ils néerlandophones ? Quel est le ratio entre les néerlandophones et les francophones dans les quinze autres SISP ?

En 2018, 2019 et 2020, quelle a été la fréquence d'utilisation de la procédure de plainte et de recours prévue à l'art. 76 du Code bruxellois du logement ? Comptez-vous simplifier ces procédures ?

Pourquoi n'y a-t-il toujours pas de nom en néerlandais pour cette SISP ? Selon votre prédécesseure, en 2016, le nécessaire était entrepris pour trouver une désignation en néerlandais. Quatre ans plus tard, aucun nom n'a été trouvé et je trouve cela scandaleux.

²¹⁶⁷ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).** - *Le site de la SISP En Bord de Soignes est en cours de traduction. Elle offre ses services publics en néerlandais, tant oralement que par écrit.*

Le 25 novembre 2020, la SLRB a mené une enquête auprès de toutes les SISP. Je fournirai un tableau récapitulatif des résultats au secrétariat de la commission.

En moyenne, 4 % du personnel des treize SISP qui ont soumis leurs données est néerlandophone.

Il y a eu 166 plaintes en 2018, 121 en 2019 et 50 au cours des six premiers mois de 2020 ; 41 recours ont été déposés en 2018, 30 en 2019 et à la date du 25 novembre 2020, on en dénombrait 24.

La SLRB n'a pas l'intention de simplifier la procédure d'appel. La SISP n'a pas encore traduit ses statuts depuis 2016, malgré le rappel de la SLRB. Quant à un nom en néerlandais, En Bord de Soignes a assuré qu'elle avait choisi "Aan de Rand van het Zoniënwoud". La version des statuts et la dénomination en néerlandais devaient être approuvées le 3 décembre 2020 lors d'une assemblée générale extraordinaire, en présence d'un notaire. En raison des dernières mesures prises par le Conseil national de sécurité (CNS), cette réunion a dû être reportée.

La SLRB représentera la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) à la réunion et veillera à l'approbation de la dénomination et des statuts en néerlandais.

Kunt u, als bevoegde staatssecretaris, garanderen dat de Nederlandstalige dienstverlening bij deze OVM gegarandeerd is, zoals wettelijk voorzien in de taalwetgeving in bestuurszaken? Op de website zijn de aanvraagformulieren en andere documenten immers enkel beschikbaar in het Frans.

Hoeveel personeelsleden van deze OVM zijn Nederlandstalig? Wat is de verhouding tussen Nederlandstaligen en Franstaligen in de andere vijftien OVM's?

Hoe vaak werd er in 2018, 2019 en 2020 gebruikgemaakt van de klachten- en beroepsprocedure, voorzien in artikel 76 van de Brusselse Huisvestingscode? Door de logheid van deze procedure kan ik al raden wat uw antwoord zal zijn. Overweegt u om die procedures te vereenvoudigen?

Waarom is er nog steeds geen Nederlandstalige benaming voor deze OVM? Uw voorgangster antwoordde hierop in 2016 het volgende: "De maatschappij onderneemt momenteel de nodige stappen om een Nederlandse benaming aan te nemen in het kader van de goedkeuring van een Nederlandstalige versie van zijn statuten. De BGHM zal erop toezien dat deze stappen resultaat opleveren en heeft hiervoor bij deze OVM een rapport gevraagd van de voortgang van diens werkzaamheden". Dit neemt intussen meer dan vier jaar in beslag. Dat is schandalig.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris. - De website van de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) En Bord de Soignes wordt momenteel vertaald. Daarnaast biedt de OVM haar openbare dienstverlening zowel mondeling als schriftelijk ook in het Nederlands aan.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) deed op 25 november 2020 bij alle OVM's rondvraag. Ik zal een overzichtstabel met de resultaten aan het commissiesecretariaat bezorgen.

Gemiddeld is 4% van het personeel bij de 13 OVM's die hun gegevens meedeelden, Nederlandstalig.

In 2018 kwamen er 166 klachten binnen, in 2019 waren dat er 121 en in de eerste zes maanden van 2020 ging het om 50 klachten. Er vonden 41 beroepsprocedures plaats in 2018, 30 in 2019 en in 2020, waarvoor ik cijfers heb tot 25 november, waren het er 24.

De BGHM is niet van plan om de beroepsprocedure te vereenvoudigen. De OVM heeft haar statuten sinds 2016, ondanks de herinnering van de BGHM, nog niet vertaald en geen Nederlandstalige naam aangenomen. En Bord de Soignes verzekerde echter dat dat dit jaar zou gebeuren. In het Nederlands zal de OVM de naam 'Aan de Rand van het Zoniënwoud' krijgen.

Het was de bedoeling dat de Nederlandstalige versie van de statuten en de Nederlandstalige naam op 3 december 2020 werden goedgekeurd tijdens een buitengewone algemene vergadering en in aanwezigheid van een notaris. Als gevolg van de meest recente maatregelen die de Nationale Veiligheidsraad

2169 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Il semble que ma question ait fait bouger les choses. Je regrette que la réunion ait dû être reportée. Je vous invite à demander à la SLRB de veiller à ce qu'elle ait bien lieu.*

Les explications du directeur général lors de la commission laissaient beaucoup à désirer. Je vous encourage donc à suivre ce dossier de près.

Il semblerait que seulement 4 % du personnel est néerlandophone, ce qui est très peu, sur plusieurs centaines d'employés. Cela me semble symptomatique du manque de détermination de la Région bruxelloise.

Espérons que dans les mois à venir, les choses bougeront pour que les néerlandophones obtiennent le respect et le service auxquels ils ont droit en vertu de la loi.

- L'incident est clos.

2177 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

2177 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2177 **concernant "l'arrivée à échéance des premiers baux à durée déterminée dans le secteur du logement social".**

2179 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Jusqu'en 2012, le bail d'un logement social était un bail à vie. Lorsqu'un locataire voyait ses revenus augmenter, une légère majoration était appliquée, mais il pouvait dépasser le plafond de revenus d'admission au logement social sans que le contrat ne soit résilié.

Au fur et à mesure que s'allongeait la file d'attente pour l'obtention d'un logement social, la position du gouvernement bruxellois a évolué. Il se posait un problème d'équité entre les personnes qui habitaient dans un logement social, qui avaient dépassé le plafond de revenus, ou dont la structure familiale avait évolué, mais qui pouvaient rester à vie dans leur logement, et les

nam in het kader van de strijd tegen Covid-19, moest die vergadering worden uitgesteld.

De BGHM vertegenwoordigt het Brussels Gewest op de vergadering en zal erop toezien dat de naam in het Nederlands en de vertaling van de statuten worden goedgekeurd.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Uit uw antwoord maak ik op dat mijn vraag een en ander in beweging heeft gezet. Het lijkt me niet toevallig dat er, net wanneer ik zo'n vraag indien, een bijzondere vergadering wordt samengeroepen om aanpassingen door te voeren. Helaas verneem ik nu dat die vergadering uitgesteld is. Ik roep u op om aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) te vragen om er nauwlettend op toe te zien.

Het vertrouwen is zoek. De toelichting van de directeur-generaal in de commissie was werkelijk beneden alle peil. Ik dring er dan ook op aan dat u de daad bij het woord voegt en de zaak goed volgt.

Uit een rondvraag bleek dat maar 4% van het personeel Nederlandstalig zou zijn. Op een totaal van enkele honderden werknemers is dat bijzonder weinig. Het lijkt me symptomatisch voor het beleid in bepaalde gemeenten en het gebrek aan daadkracht van het Brussels Gewest.

Ik zal de kwestie van nabij blijven volgen. Hopelijk komt er de komende maanden schot in de zaak, zodat Nederlandstaligen het respect en de dienstverlening krijgen waarop ze, krachtens de wet, recht hebben.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende "het aflopen van de eerste huurcontracten voor bepaalde tijd in de sector van de sociale huisvesting".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Tot 2012 was een huurovereenkomst voor een sociale woning een levenslange overeenkomst. Wanneer de inkomsten van de huurder stegen, werd de huurprijs lichtjes verhoogd, maar de inkomensvoorwaarden konden worden overschreden zonder dat de overeenkomst werd opgezegd. Die situatie was niet eerlijk ten opzichte van de vele personen op de wachtlijst die wel aan de inkomensvoorwaarden voldeden. Bovendien zorgden die levenslange overeenkomsten voor een onderbezetting van het openbare woningpark. De huurders konden immers in de woning blijven wonen, ook al veranderde hun gezinssituatie.

autres ménages sur la liste d'attente, qui se trouvaient dans les conditions requises.

À ce problème d'équité est venu s'ajouter un problème de sous-occupation du parc locatif public. Les locataires pouvaient demeurer dans une habitation sociale à vie, même si celle-ci n'était plus adaptée à la composition de leur ménage. Des appartements avec plusieurs chambres devenaient vides au fil du temps.

L'ordonnance du 23 juillet 2012 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement a instauré le régime du bail d'habitation sociale à durée déterminée. Par sécurité juridique, l'ordonnance frappe seulement les baux sociaux qui ont pris effet à partir du 1er janvier 2013. Et même pour ces derniers, si les personnes ont plus de 65 ans ou ont une personne handicapée dans leur ménage, le bail reste un bail à durée indéterminée.

Le bail de neuf ans a été créé avec possibilité de prolongation par tranche de trois ans, seulement si les locataires demeurent dans les conditions de revenus et s'ils respectent l'exigence d'une occupation rationnelle du logement. Les premiers baux sociaux à durée déterminée, ayant pris effet le 1er janvier 2013, arriveront au terme de leur huitième année le 1er janvier 2021.

²¹⁸¹ Sur la base des statistiques fournies par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), pourriez-vous nous indiquer le nombre de baux à durée déterminée qui ont été conclus dans le secteur du logement social depuis le 1er janvier 2013 ?

Pourriez-vous nous communiquer le nombre de baux d'habitation sociale à durée déterminée qui ont pris effet au début de l'année 2013 et qui devraient, dès lors, arriver au terme de leur huitième année dans les mois à venir ?

D'après les informations dont vous disposez, les sociétés immobilières de service public (SISP) ont-elles déjà entamé l'examen de la situation des locataires sociaux ayant conclu un bail à durée déterminée en 2013 ? Dans l'affirmative, qu'est-il ressorti de ces analyses ?

Êtes-vous déjà en mesure de nous indiquer le nombre de locataires sociaux qui, à la fin de la huitième année de leur bail, satisfont toujours aux conditions de revenus et d'occupation rationnelle du logement, et qui pourront donc bénéficier d'une prolongation de leur contrat pour une période de trois ans ?

Combien de locataires sociaux verront-ils leur bail prendre fin en 2022, donc au terme de neuf ans, au motif que les revenus de leur ménage excèdent désormais 150 % du plafond de revenus d'admission au logement social depuis au moins deux ans ?

Combien de locataires devront-ils quitter la sphère du logement social en 2022 au motif qu'ils occupent un logement suradapté et

Bij ordonnantie van 23 juli 2012 voerde de regering een huurovereenkomst van beperkte duur in voor de huurovereenkomsten vanaf 1 januari 2013, met uitzondering van de huurovereenkomsten voor 65-plussers en gezinnen met een persoon met een handicap.

De huurovereenkomst van negen jaar kan met drie jaar worden verlengd als de huurders nog aan de inkomensvoorwaarden voldoen en de bezetting van de woning in verhouding blijft. De eerste huurovereenkomsten van beperkte duur zijn op 1 januari 2013 in werking getreden en gaan op 1 januari 2021 hun negende jaar in.

Hoeveel huurovereenkomsten van bepaalde duur werden er sinds 1 januari 2013 in de sociale huisvestingssector gesloten? Hoeveel huurovereenkomsten van bepaalde duur werden er begin 2013 gesloten en gaan nu hun negende jaar in?

Zijn de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) al gestart met de analyse van de situatie van de sociale huurders die in 2013 een huurovereenkomst van bepaalde duur sloten? Hoeveel huurders voldoen nog aan de inkomensvoorwaarden en komen dus in aanmerking voor een verlenging van hun huurovereenkomst met drie jaar?

Bij hoeveel huurders zal de overeenkomst in 2022 worden beëindigd omdat het inkomen van het gezin meer dan 150% van het inkomensplafond bedraagt? Hoeveel huurders zullen in 2022 hun woning moeten verlaten omdat ze een bovenmatige woning betrekken en geweigerd hebben om naar een kleinere sociale woning te verhuizen? Hoeveel sociale woningen zullen er in 2022 vrijkomen doordat de huurovereenkomst van beperkte duur niet werd verlengd?

Heeft de regering een eerste tussentijdse evaluatie van de sociale huurovereenkomst van bepaalde duur gemaakt? Zijn de conclusies bemoedigend?

Zal de regering begeleidingsmaatregelen invoeren voor sociale huurders van wie de huurovereenkomst niet kon worden verlengd? Hoeveel zullen die maatregelen kosten? Zullen ze een herhuisvestingstoelage omvatten?

qu'ils ont refusé de migrer vers un autre logement social mieux adapté à la nouvelle composition de leur ménage ?

Combien de logements sociaux devraient-ils être libérés en 2022 en raison de la non-reconduction de baux à durée déterminée ?

Le gouvernement régional a-t-il procédé à une première évaluation intermédiaire du régime du bail à durée déterminée dans le secteur du logement social ? Dans l'affirmative, ses conclusions sont-elles encourageantes ?

Le gouvernement bruxellois souhaite-t-il adopter des mesures d'accompagnement au relogement en faveur des locataires sociaux dont le bail à durée déterminée ne pourrait pas être prolongé à l'issue de la période initiale de neuf ans ? Dans l'affirmative, en quoi ces mesures devraient-elles consister ? Pourraient-elles prendre la forme d'une allocation de relogement ?

Pourriez-vous nous fournir une estimation de l'ampleur des moyens budgétaires que le gouvernement régional devrait débloquer pour financer les mesures d'accompagnement au relogement des locataires devant quitter la sphère du logement social au terme de leur bail de neuf ans ?

2183 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Du 1er janvier 2013 à fin 2019, 6.688 personnes ont signé un bail à durée déterminée. Cette analyse a été réalisée sur la base des données statistiques disponibles au 31 décembre 2019. Pour l'ensemble de l'année 2013, 1.046 locataires ont signé un contrat à durée déterminée.

Pour l'ensemble des baux à durée déterminée signés entre le 1er janvier 2013 et le 1er décembre 2019, 29 ménages disposent d'un coefficient de revenus supérieur à 1,5, c'est-à-dire que leurs revenus dépassent, à ce jour, de plus de 150 % les revenus d'admission pour le logement social.

Ces baux devront être vérifiés en fonction de la date de fin du bail à durée déterminée sur la base des revenus rentrés lors de deux dernières révisions de loyer.

Sur ces 29 ménages recensés, deux ménages ont signé leur contrat de bail à durée déterminée en 2013 - un dossier au Logis-Floréal et un dossier au Logement molenbeekoïse - et ont un coefficient de revenu de plus de 1,5 pour les revenus de 2019. Les revenus de ces deux ménages vont être vérifiés pour l'année 2020, puisque les deux années de revenus doivent être en dépassement de plus de 150 % pour qu'il soit mis fin au contrat de bail à durée déterminée au terme des neuf ans.

Sur la base des premières projections, la mise en place du régime de bail à durée déterminée ne permet pas de libérer de nombreux logements publics, puisque seuls 29 ménages à l'heure actuelle sont susceptibles de recevoir un renouveau au terme de leurs neuf années d'occupation.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- Tussen 1 januari 2013 en 31 december 2019 hebben 6.688 personen een huurcontract van bepaalde duur afgesloten. In 2013 zelf waren dat er 1.046. Bij al die contracten zijn slechts 29 huishoudens met een inkomenscoëfficiënt boven 1,5, wat wil zeggen dat hun inkomen vandaag meer dan 150 % boven het inkomensplafond ligt.

Van de 29 aangehaalde huishoudens hadden er twee hun contract getekend in 2013. In 2019 bleek hun inkomen te hoog te liggen. Men zal nu nagaan of dat ook in 2020 het geval was. Pas wanneer een huurder tijdens de twee laatste opeenvolgende jaren een te hoog inkomen had, kan het contract van bepaalde duur na negen jaar worden stopgezet.

Zelfs als er binnenkort 29 contracten worden stopgezet - en dat is het maximale aantal - zullen er niet veel sociale huurwoningen vrijkomen. De huurders die moeten vertrekken, zullen daarvan schriftelijk op de hoogte worden gebracht. Hun opzegtermijn zal ten vroegste op 1 juli 2021 beginnen te lopen.

Die huurders moeten ook opnieuw worden gehuisvest. Artikel 84, alinea 6 van het huurbesluit bepaalt dat, bij het verhuren van een woning voor middelgrote inkomens, die huurders voorrang krijgen die ten gevolge van hun te hoge inkomen niet langer recht hebben op een sociaal huurcontract. Momenteel wordt het ministerieel besluit opgesteld dat de uitvoeringsbepalingen van die maatregel vastlegt. In januari zou het moeten worden goedgekeurd. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft een brochure opgesteld om deze huurders te begeleiden bij hun zoektocht naar een nieuw onderkomen.

Concernant le relogement de ces ménages, en cas de dépassement des revenus d'admission de plus de 150 % pour les deux années, un renon devra être adressé aux locataires. Le délai commencera à courir, au plus tôt, le 1er juillet 2021.

L'article 84, alinéa 6 de l'arrêté locatif, prévoit une priorité d'accès au logement moyen lorsque l'attribution se fait pour un locataire d'un logement social dont il a été mis fin au bail au motif de dépassement du seuil de revenus. Le ministre précise les modalités permettant d'ouvrir le droit à cette priorité, ainsi que les documents probants à fournir pour l'établir. L'arrêté ministériel fixant les modalités de cette mesure est en cours de rédaction et devrait être adopté en janvier prochain.

Une brochure a également été éditée par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) afin de guider les locataires, dont les conditions de revenus ou d'occupation ont changé, dans leur parcours de relogement.

2185 **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Effectivement, les chiffres que vous avez cités ne permettent pas de dégager de nombreux nouveaux logements publics, en raison - principalement - de la paupérisation de la population bruxelloise. Plus de 50 % des Bruxellois remplissent en effet les conditions financières requises pour bénéficier d'un logement social.

Il n'en demeure pas moins que l'ordonnance de 2012 est, selon moi, tout à fait pertinente et logique. Malheureusement, les chiffres et votre réponse assez exhaustive ne nous permettent pas d'espérer voir se débloquent un nombre élevé de logements sociaux.

- *L'incident est clos.*

2191 **QUESTION ORALE DE M. MOHAMED OURIAGHLI**

2191 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2191 **concernant "les travaux d'adaptation pour PMR dans le patrimoine de logements sociaux".**

2193 **M. Mohamed Ouriaghli (PS).** - La Région bruxelloise souffre d'un manque criant de logements sociaux à offrir à ses concitoyens. Ce qui est vrai pour le logement destiné à des ménages "ordinaires" l'est aussi, voire plus, pour la catégorie du logement social adapté à la personne porteuse d'un handicap ou au ménage comptant une personne en situation de handicap.

Plus de 30 % de la population bruxelloise, et belge d'ailleurs, connaît des problèmes de mobilité liés à un handicap, à la maladie ou, simplement, à l'âge. Ce pourcentage risque de croître avec le vieillissement de la population. Trouver un logement adapté aux besoins spécifiques d'une personne à mobilité réduite

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - *Uit de cijfers die u geeft, blijkt dat er niet veel sociale huurwoningen op de markt zullen komen. Weinigen stromen door naar de gewone huurmarkt, en dat is vooral omdat de Brusselse bevolking verarmt. Meer dan de helft van de Brusselaars voldoet ondertussen aan de inkomensvoorwaarden voor sociale huisvesting. De ordonnantie van 2012 blijft echter pertinent en logisch.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "de aanpassingswerken voor PBM's in de sociale woningen".

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) (in het Frans). - *Het Brussels Gewest kampt met een groot gebrek aan sociale woningen en dat geldt nog meer voor aangepaste sociale woningen voor personen met een handicap.*

Meer dan 30% van de Brusselse bevolking is minder mobiel door een handicap, ziekte of ouderdom. Door de vergrijzing zal dat percentage nog toenemen. Het is een hele uitdaging om dan op de Brusselse huurmarkt een geschikte woning te vinden.

Mensen met een handicap en hun gezinsleden krijgen voorrang bij de toekenning van sociale woningen. In het geval van een motorische handicap hebben ze recht op een aangepaste woning.

(PMR) sur le marché locatif bruxellois relève du parcours du combattant.

Les personnes en situation de handicap ou les ménages incluant une personne handicapée pouvant prétendre au logement social bénéficient d'une priorité d'accès et, dans le cas d'un handicap locomoteur, d'un accès à un logement adapté. Cependant, la volonté de favoriser la socialisation des PMR est quelque peu sacrifiée sur l'autel de la crise du logement.

Si les sociétés immobilières de service public (SISP) disposent bien d'un patrimoine immobilier comprenant des logements adaptés - 303 unités soit 0,8 % du parc total au 30 juin 2019 - ou adaptables - 400 unités soit 1 % au 30 juin 2019 - à ce public cible, cette offre reste toutefois largement insuffisante.

Ainsi, au-delà de l'attention accrue qui doit continuer à être portée à la création de nouveaux logements adaptés ou adaptables aux PMR, une attention spécifique doit également être accordée aux demandes d'adaptabilité des logements sociaux "classiques" existants.

En effet, de tels logements sont occupés par des personnes vivant avec un handicap moteur, mental, visuel, auditif, invisible, psychique voire multiple. Lorsqu'on est handicapé ou qu'on le devient, après un accident de la vie ou en vieillissant, il est essentiel d'aménager son logement en fonction de ses besoins, afin de conserver son autonomie au maximum. Quelques adaptations de l'espace peuvent permettre de l'agencer en vue de faciliter les déplacements et gestes du quotidien.

De nos jours, de nombreux dispositifs permettent aux personnes en situation de handicap de prendre leur bain, de cuisiner ou de se déplacer sans contraintes. Chacun d'entre nous peut, à un moment donné ou de manière définitive, voir sa capacité de mobilité réduite.

²¹⁹⁵ En 2025, une personne sur cinq sera âgée de 65 ans, cela représente environ 21 % de la population belge. Par ailleurs, 3 % de cette population aura plus de 80 ans !

Les SISP sont certainement sollicitées par des locataires pour des demandes d'adaptation de leur logement. Pour autant que les travaux soient légers, ne touchent pas à la structure porteuse et ne diminuent pas le nombre de pièces du logement, il me semble opportun de répondre du mieux possible à ces demandes.

Avez-vous connaissance du nombre de demandes d'adaptation de logements effectuées par les locataires sociaux ces dernières années ? Quelle est la répartition des logements concernés et éventuellement l'âge des locataires demandeurs ? Quelle a été la nature des travaux sollicités ? Quels ont été les travaux acceptés ? Quels sont ceux qui ont été refusés, et pour quelles raisons ?

À titre d'exemple, la SISP le Logement bruxellois essaye de ne pas modifier ses installations (pour des raisons d'entretien, notamment) et proposera à un locataire vieillissant de placer des barres d'appui pour faciliter l'entrée dans la baignoire. Si celui-

Toch komt van die principes door de grote woningnood weinig in huis.

Op 30 juni 2019 beschikten de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) over 303 aangepaste wooneenheden (goed voor 0,8% van hun totale woningbestand) en 400 aanpasbare wooneenheden (1% van het totaal). Dat is ruim onvoldoende.

Naast meer nieuwe woongelegenheden voor personen met een beperkte mobiliteit (PBM) moeten ook de 'klassieke' sociale woningen beter aangepast worden aan de levensbehoeften van PBM's.

Of je nu met een handicap geboren wordt of er op latere leeftijd een krijgt, of gewoonweg oud wordt, het is belangrijk om zo lang mogelijk autonoom te blijven. Daarom moeten woningen aangepast kunnen worden.

Tegenwoordig bestaan er tal van hulpmiddelen waardoor mensen met een handicap zelfstandig een bad kunnen nemen, koken of zich verplaatsen. Ieder van ons kan immers op een bepaald moment, tijdelijk of voorgoed, verminderd mobiel worden.

In 2025 zal een Belg op de vijf ouder zijn dan 65 jaar.

De OVM's ontvangen veel aanvragen van huurders om hun woning aan te passen. Als het om lichte en niet-structurele ingrepen gaat, moet zo snel mogelijk tegemoetgekomen worden aan die vragen.

Hoeveel aanvragen voor aanpassingen kwamen er de afgelopen jaren binnen? Beschikt u over de cijfers per type woning en per leeftijdscategorie van de aanvragers? Om welke aanpassingen vroegen zij? Welke aanpassingen werden goedgekeurd? Welke werden geweigerd, en waarom?

De Brusselse Woning wil bijvoorbeeld niet veel aan de inrichting veranderen en stelt oudere huurders voor om handgrepen te plaatsen om gemakkelijker in bad te raken. Als de huurders dat weigeren, wordt de badkuip vervangen door een inloopdouche, maar dan betaalt de OVM maar een derde van de factuur. Elke OVM lijkt haar eigen regels te hebben. Zou het niet beter zijn om één gemeenschappelijk reglement te hebben voor de

ci refuse, la SISP autorisera la conversion de la baignoire en douche italienne installée dans les règles de l'art, mais ne prendra en charge qu'un tiers de la facture, les travaux et les deux autres tiers des coûts restant à charge du locataire. Chaque SISP semble répondre à la demande selon ses propres règles. Bien qu'il faille certainement analyser les situations au cas par cas, ne serait-il pas opportun de définir un règlement commun aux seize SISP ? Ce règlement établirait des critères clairs concernant la nature des travaux éligibles, le porteur des travaux, ainsi que la répartition de la prise en charge de leur coût.

Les SISP s'adjoignent-elles les services d'associations spécialisées telles que le Collectif accessibilité Wallonie-Bruxelles (Cawab), AccessAndGo, les conseils consultatifs de la personne handicapée (CCPH) ou encore les Handicontacts des administrations communales ou CPAS, pour aider les locataires qui souhaitent adapter leur domicile ?

Enfin, les SISP informent-elles leurs locataires porteurs d'un handicap ou seniors des facilités qui existent en matière d'adaptation de leur logement, afin de favoriser leur maintien en sécurité à domicile et, le cas échéant, par quel biais ?

2197 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Tout d'abord concernant le nombre de demandes d'adaptation de logements effectuées par les locataires sociaux ces dernières années, les chiffres varient bien entendu selon la taille des SISP et la sociologie de leurs locataires.

Ainsi les plus "petites" SISP comme Habitations à bon marché (HBM), de Saint-Josse-ten-Noode, ou Everecity ne reçoivent qu'une à deux demandes par an. Par contre, le Foyer du Sud, En bord de Soignes ou Comensia, qui ont, par ailleurs, une plus grande proportion de locataires âgés, reçoivent une dizaine de demandes de travaux par an.

S'agissant de la nature des travaux demandés par les locataires, la demande est identique dans toutes les SISP. Il s'agit de transformer des baignoires classiques en baignoires ou douches accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR). Ces modifications, quasi systématiquement approuvées par les SISP, sont à charge des locataires qui bénéficient souvent d'interventions financières.

Dans la majorité des SISP, les travailleurs sociaux aident les locataires dans leur recherche de financement pour ces travaux.

Le nouveau contrat de gestion de niveau 2 entre la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les SISP sera élaboré en 2021. Dans ce cadre, nous proposerons la définition d'une méthodologie commune à toutes les SISP.

En outre, les SISP ont pris l'habitude de travailler avec les acteurs publics et associatifs du secteur du handicap, notamment le service Personne handicapée autonomie recherchée (Phare) et l'asbl AccessAndGo.

zestien OVM's, met heldere afspraken over onder meer welke werkzaamheden zijn toegestaan en wie die betaalt?

Doen de OVM's een beroep op gespecialiseerde diensten, zoals het Collectif accessibilité Wallonie-Bruxelles (Cawab), AccessAndGo, de adviesraden voor personen met een handicap (APH) of de Handicontacts van gemeenten of OCMW's?

Informeren de OVM's ten slotte de mensen met een handicap of senioren onder hun huurders over de mogelijkheden om hun woning aan te passen? Via welk kanaal?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - Het aantal aanvragen voor aanpassingswerken verschilt naargelang de omvang van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) en de sociale situatie van de huurders. Kleinere OVM's, zoals Goedkope Woningen (GW) (Sint-Joost-ten-Node) of Everecity, krijgen maar een of twee aanvragen per jaar. Grotere OVM's als Zuiderhaard, En bord de Soignes of Comensia, die ook relatief meer bejaarden huisvesten, ontvangen een tiental aanvragen per jaar.

De aanvragen zijn overal dezelfde. Het gaat om de omvorming van klassieke baden tot baden of douches die toegankelijk zijn voor personen met een beperkte mobiliteit (PBM). Die aanpassingen worden bijna altijd goedgekeurd door de OVM's en worden betaald door de huurders. In de meeste gevallen krijgen die bijstand van maatschappelijk werkers bij het zoeken naar financiering.

Het nieuwe beheerscontract tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de OVM's wordt uitgewerkt in 2021. In dat kader zal ik voorstellen om een gemeenschappelijke methodologie uit te werken voor alle OVM's.

De OVM's werken al samen met verenigingen uit de gehandicaptensector, zoals Personne handicapée autonomie recherchée (Phare) of AccessAndGo.

De OVM's informeren de huurders ook regelmatig over de mogelijkheden. Zo heeft de Lakense Haard dit jaar een enquête uitgevoerd over de gezondheidstoestand van de huurders, zodat ze een woning kan aanbieden die aangepast is aan hun toekomstige behoeften.

Enfin, les SISP informent régulièrement les locataires concernés des dispositifs existants, notamment via le suivi social individuel. Je saisis l'occasion pour vous livrer un exemple de proactivité, qui démontre que les SISP peuvent être innovantes. Le Foyer laekenois a mis en place, cette année, une enquête auprès des locataires afin d'identifier leurs éventuels problèmes de santé et pouvoir leur fournir un logement directement adapté à leurs futurs besoins.

2199 **M. Mohamed Ouriaghli (PS).**- Je vous remercie pour votre réponse complète.

Dans une autre vie, j'ai été, au niveau communal, en charge des matières du logement et de l'égalité des chances que vous assumez au niveau régional. Je pense qu'il est réellement possible d'accomplir des choses grâce à ces deux compétences. Vous dites vous-même que les SISP laissent la charge des travaux d'adaptation au locataire. Mme la ministre de l'égalité des chances, je vous invite à travailler en concertation avec les communes pour envisager comment aider ces personnes à financer les travaux.

- *L'incident est clos.*

2203 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

2203 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2203 **concernant "le moratoire sur la création de nouvelles agences immobilières sociales et l'introduction de nouvelles demandes d'agrément".**

2205 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Lors de la dernière réforme du cadre légal et réglementaire des agences immobilières sociales (AIS) entreprise en 2015, le gouvernement a choisi de favoriser la croissance des AIS existantes plutôt que d'en augmenter le nombre. Il a dès lors instauré un moratoire sur la création de nouvelles AIS en fixant le nombre maximal d'agréments à 24 pour l'ensemble du secteur.

L'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS dispose en son article 7, alinéa 1, que "conformément à l'article 124, paragraphe 2, du Code bruxellois du logement, le nombre d'agréments est limité à 24". Selon l'ancienne ministre bruxelloise chargée du logement, ce moratoire devait permettre d'assurer un meilleur subventionnement des AIS existantes, de réaliser des économies d'échelle et de renforcer la professionnalisation du secteur.

L'article 7, alinéa 2, de l'arrêté du 17 décembre 2015 prévoit toutefois deux exceptions au moratoire, dans la mesure où il dispose ce qui suit :

"En dérogation à l'alinéa précédent, moyennant due motivation, après avis de l'administration et sur décision du ministre ayant

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) (in het Frans).- *U bent niet alleen bevoegd voor huisvesting, maar ook voor gelijke kansen. De combinatie van die twee bevoegdheden maakt veel mogelijk.*

U zegt immers zelf dat de huurders de aanpassingswerken zelf moeten betalen. Ik hoop dat u als minister van gelijke kansen met de gemeenten zult nagaan hoe die personen zulke werken kunnen bekostigen.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende "het moratorium op de oprichting van nieuwe sociale vastgoedkantoren en het indienen van nieuwe erkenningsaanvragen".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *In 2015 werd de regelgeving betreffende de sociale vastgoedkantoren (SVK) hervormd. De regering gaf daarbij de voorkeur aan de groei van de kantoren in plaats van aan een toename van hun aantal. Daarom stelde ze een bovengrens in van maximaal 24 SVK's. Volgens de toenmalige bevoegde minister konden dankzij het moratorium op nieuwe SVK's, de kantoren beter worden gesubsidieerd. Het zou ook schaalvoordelen opleveren en het professionalisme van de sector bevorderen.*

Toch bevat artikel 7 uit het besluit van 17 december 2015 twee uitzonderingen op het moratorium, namelijk in gemeenten met minder dan honderd woningen onder SVK-beheer of om in bepaalde noden te voorzien die stroken met de richtlijnen uit de beleidsverklaring.

Hoeveel vastgoedkantoren hebben sinds het begin van deze regeerperiode een aanvraag ingediend om erkend te worden als SVK? Voldeden die aanvragen aan een van de uitzonderingsvoorwaarden? Hebben uw diensten een advies uitgebracht over die aanvragen? Hebt u al een beslissing

le logement dans ses attributions, le nombre d'agréments peut excéder 24 si l'une des conditions suivantes est respectée :

- l'agrément excédentaire permet d'accroître de manière importante l'offre de logements gérés par les AIS dans une commune sur le territoire de laquelle le nombre de logements de ce type est, au moment de la demande d'agrément, inférieur à 100 ;

- l'agrément excédentaire permet de garantir une offre suffisante de logements qui, de par leurs caractéristiques (telles que la taille, l'accessibilité aux personnes handicapées, etc.) ou le public spécifique auquel ils s'adressent (étudiants, sans-abri, etc.), s'inscrivent dans les lignes directrices de la déclaration de politique régionale en vigueur."

Combien de structures désireuses d'être officiellement reconnues en tant qu'AIS ont-elles introduit une demande d'agrément auprès du gouvernement régional bruxellois depuis le début de la législature 2019-2024 ? Ces demandes d'agrément satisfaisaient-elles à l'une des deux conditions visées à l'article 7 que je viens d'exposer ? Votre administration a-t-elle remis un avis sur ces demandes d'agrément ?

Avez-vous déjà statué sur ces demandes ? Dans l'affirmative, avez-vous accepté d'agréer une ou plusieurs nouvelles AIS ou avez-vous rejeté l'ensemble des demandes d'agrément ? Comment avez-vous motivé vos décisions ?

Le gouvernement régional a-t-il dressé un bilan du moratoire sur la création de nouvelles AIS ? La limitation du nombre d'agréments à 24 pour l'ensemble du secteur a-t-elle bien permis d'atteindre les objectifs initialement fixés, à savoir un meilleur financement des AIS existantes, la réalisation d'économies d'échelle et une professionnalisation accrue des équipes ?

D'après l'analyse réalisée par vos services, les 24 AIS existantes sont-elles en mesure d'absorber la croissance rapide et continue de leur parc locatif ?

À la lumière de ce premier bilan, le gouvernement bruxellois est-il favorable au maintien du moratoire sous la présente législature ou a-t-il, au contraire, décidé de relever le nombre maximal d'agréments pouvant être octroyés en vue de favoriser l'apparition de nouvelles AIS ?

2207 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Depuis le début de la législature, une seule structure, à savoir l'asbl Solidarité étudiants du monde (SETM), a introduit une demande d'agrément auprès du gouvernement régional bruxellois pour être reconnue en tant qu'agence immobilière sociale (AIS).

L'arrêté du 17 décembre 2015 du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales stipule, en son article 7, que le nombre d'agréments en tant qu'AIS est limité à 24 pour toute la Région de Bruxelles-Capitale, ce qui est le cas actuellement.

genomen? Hebt u bijkomende SVK's erkend of werden alle aanvragen verworpen? Hoe motiveert u uw beslissingen?

Heeft de regering al een balans opgemaakt van dit moratorium op SVK's? Werden de doelstellingen gehaald, namelijk een betere financiering van de SVK's, schaalvoordelen en professionalisering? Kunnen de kantoren de snelle groei van hun woningbestand wel aan? Is de regering na deze evaluatie van oordeel dat het moratorium moet worden gehandhaafd of wil ze het maximale aantal kantoren optrekken?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Sinds het begin van de regeerperiode heeft slechts één organisatie, de vzw Solidarité étudiants du monde (SETM), een erkenning aangevraagd als sociaal verhuurkantoor (SVK).*

Artikel 7 van het regeringsbesluit van 17 december 2015 beperkt het aantal SVK's in het Brussels Gewest tot 24 en dat is het huidige aantal. Het besluit bevat weliswaar twee mogelijke uitzonderingen, maar uit de analyse door Brussel Huisvesting bleek dat de aanvraag van de vzw niet aan een van die criteria voldeed. Daarom werd de aanvraag afgewezen.

Toutefois, l'arrêté prévoit une dérogation lorsque l'agrément excédentaire permet d'accroître sensiblement l'offre de logements gérés par les AIS dans une commune sur le territoire de laquelle le nombre de logements de ce type est inférieur à 100, ou lorsque l'agrément excédentaire permet de garantir une offre suffisante de logements qui, en raison de leurs caractéristiques ou du public spécifique auquel ils s'adressent, s'inscrivent dans les lignes directrices de la déclaration de politique régionale en vigueur.

Sur la base du dossier introduit et de l'analyse effectuée par Bruxelles Logement, il est apparu que la demande de l'asbl précitée ne répondait pas à l'une de ces conditions, raison pour laquelle l'agrément n'a pas été accordé.

À ce stade, il n'existe pas de bilan formel de la limitation du nombre d'AIS. Néanmoins, nous prévoyons de lancer, en 2021, un audit du secteur des AIS, qui a en effet subi au cours de ces dernières années de profondes modifications - croissance record, forte hausse des budgets, arrivée de nouveaux partenaires et, partant, de nouveaux projets.

Cette question méritera d'être examinée avec le prestataire chargé de cette mission. Néanmoins, ma priorité ira à la solidité et à la bonne santé financière des AIS existantes. En effet, malgré une croissance record des subsides, certaines AIS connaissent encore des difficultés de fonctionnement. Or, leur solidité est une condition indispensable pour leur permettre de se développer, de bénéficier de la confiance des bailleurs et d'effectuer un travail social de qualité.

Par ailleurs, le développement record des AIS nous a conduits à encadrer l'évolution du secteur afin d'en maîtriser la croissance budgétaire. Je rappelle, en outre, que l'actuelle législature connaîtra une croissance supérieure à toutes les précédentes.

Dans un tel contexte, il serait particulièrement singulier d'augmenter le nombre d'AIS agréées. Cela aurait pour effet de diminuer le nombre de logements alloués à chaque AIS - et donc les moyens alloués -, et d'augmenter la part des frais de fonctionnement fixes couverts par les subsides AIS. Lever la limitation du nombre d'AIS serait donc contreproductif et constituerait un mauvais signal envoyé aux structures actuelles.

2209 **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Je partage vos considérations, et je vous remercie plus particulièrement pour votre réponse relative à l'asbl Solidarité étudiants du monde (SETM).

Au moment où j'ai déposé cette question, l'encadrement de la croissance n'était pas encore à l'ordre du jour. Je l'ai appris à travers la lettre d'orientation, et nous en avons parlé avec votre remplaçant, M. Smet, durant les récentes réunions de commission consacrées au budget.

Je suis d'accord avec vous : la solidité des AIS est à privilégier, certainement dans le cadre de la croissance record que l'on observe, en effet. Pour 2021, vous avez mis les moyens à

Er is nog geen formele balans opgemaakt van de beperking van het aantal SVK's, maar ik plan voor 2021 een audit van de sector. Toch bestaat mijn prioriteit erin de soliditeit en de financiële gezondheid van de SVK's te verzekeren. Ondanks de recordgroei van de subsidies, hebben sommige SVK's nog steeds te kampen met werkingsproblemen. Zonder een solide basis kunnen ze zich niet verder ontwikkelen en kwaliteitsvol maatschappelijk werk verrichten.

De recordgroei van de SVK's en bijgevolg van bijbehorende budgetten, was overigens de reden waarom de regering wel moest ingrijpen om de ontwikkeling van de sector enigszins te beheersen. De groei zal tijdens deze regeerperiode zelfs nog groter zijn dan voorheen.

In die context zou het vreemd zijn om bijkomende SVK's toe te laten. Daardoor zou het aantal woningen en dus ook de middelen per SVK afnemen en zouden er meer subsidies naar werkingskosten gaan. Dat zou contraproductief zijn en daarmee zouden we een verkeerd signaal afgeven aan de kantoren.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - Toen ik deze vraag indiende, was er nog geen sprake van een beheersing van de groei. Ik ben het ermee eens dat de soliditeit van de sociale verhuurkantoren (SVK) prioritair is. Voor 2021 hebt u 24 miljoen euro uitgetrokken voor de SVK's. Dat is uitstekend nieuws!

Toen de heer Smet ons een audit aankondigde, vroeg ik hem of dat betekende dat er problemen waren, maar dat ontkende hij. De regering onderzocht volgens hem alleen maar hoe ze de ontwikkeling en de werking van de SVK's kon ondersteunen.

disposition des AIS, puisque de mémoire, plus de 24 millions d'euros leur sont alloués. C'est une nouvelle positive !

Quand M. Smet nous a annoncé un audit, je lui ai demandé si cela signifiait qu'il y avait un problème. Il m'a répondu que ce n'était pas le cas et que le gouvernement investiguait plusieurs pistes pour s'assurer de cette croissance, de la solidité des AIS et de la pérennisation de leur fonctionnement. Dans le cadre de cet audit, vous examinerez la question que je vous ai soumise à l'époque où j'ignorais que la croissance serait encadrée.

Le groupe DéFI, comme d'autres groupes politiques, est très attaché au système des AIS. Ce système constitue une réponse très adéquate et très efficace, en ces temps difficiles où les logements sociaux sont rares, à la demande des publics précarisés.

Sur la base des nouvelles communications intervenues depuis lors, nous aurons l'occasion de reparler ultérieurement du sujet au sein de notre commission.

- *L'incident est clos.*

2215 QUESTION ORALE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE

2215 à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

2215 concernant "les propos en matière de logement dans la déclaration de politique générale du gouvernement du 23 octobre 2020".

2217 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- Dans sa déclaration de politique générale (DPG) du 23 octobre 2020, le ministre-président a annoncé toutes sortes de mesures en matière de logement.

Je trouve ahurissant qu'après trois décennies de politique socialiste, 49.135 familles soient encore en attente d'un logement social. Il est grand temps de mener une politique du logement ambitieuse.

De quelle manière la construction de nouveaux logements sera-t-elle accélérée ? Pouvez-vous nous citer les principales mesures prises à cet égard ?

Dans quelle mesure l'allocation-loyer sera-t-elle revue et élargie ? Quel budget comptez-vous y affecter ?

Quels mécanismes permettront-ils de limiter les hausses de loyers injustifiées ? Qu'entendez-vous par "injustifiées" ? Qui déterminera qu'une hausse est injustifiée ?

En ce qui concerne la lutte contre les logements vides et insalubres, vous avez déclaré que la Région allait réorienter

DéFI is erg gehecht aan de SVK's. Ze bieden een efficiënt antwoord op het acute gebrek aan sociale woningen.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

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

betreffende "de verklaringen inzake huisvesting in de algemene beleidsverklaring van de regering van 23 oktober 2020".

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- In zijn algemene beleidsverklaring van 23 oktober 2020 stelde minister-president Vervoort heel wat in het verschiet op het vlak van huisvesting.

Ik vind het verbijsterend dat er na drie decennia onafgebroken socialistisch beleid 49.135 gezinnen op de wachtlijst staan voor een sociale woning. Alles bij elkaar gaat het om 128.270 personen, of 10,5% van de Brusselse bevolking. Het is dan ook hoog tijd is dat er een ambitieus huisvestingsbeleid gevoerd wordt. Het mag niet louter bij ronkende verklaringen blijven, zoals wel vaker het geval is bij deze regering.

Op welke manier wordt de bouw van nieuwe woningen versneld? Kunt u de belangrijkste maatregelen in dat verband opsommen?

Op welke manier wordt de huurtoelage hervormd en uitgebreid? Welk budget trekt u daarvoor uit?

Welke mechanismen moeten ongerechtvaardigde stijgingen van de huurprijzen beperken? Wat wordt trouwens bedoeld met een "ongerechtvaardigde" stijging van de huurprijzen? Wie zal bepalen welke stijging gerechtvaardigd is en welke niet?

son soutien aux communes vers des initiatives locales, dans le cadre de contrats logement conclus entre la Région et les communes. Au début du mois de novembre, vous avez indiqué que le premier canevas de contrat communal avait été établi et qu'il serait adapté en 2021 aux réalités locales de chaque commune. Pourriez-vous transmettre au parlement ce canevas ou, si elle est déjà disponible, la version approuvée par le gouvernement ?

2221 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).** - Depuis 2015, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) est très active dans la prospection immobilière et fait preuve d'inventivité et d'esprit d'initiative, en sachant que la crise du logement requiert une approche diversifiée.

Actuellement, la stratégie d'acquisition couvre différents volets du plan régional du logement (PRL) et de l'alliance habitat :

- volet 2 : appels à projets partenariats public-privé (PPP) ;
- volet 3 : acquisitions prospectées par la SLRB ;
- volet 4 : appels à projets à destination des partenaires publics ;
- volet 5 : acquisitions clé sur porte.

La SLRB développe de nouvelles opportunités d'acquisition dans le secteur privé pour l'achat de logements existants. Un protocole de coopération a été conclu entre la SLRB et urban.brussels, et une collaboration étroite a été mise en place avec le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale.

Début 2021, j'entends accélérer l'instruction des permis d'urbanisme pour les projets de logements sociaux et lancer une stratégie d'acquisition à destination du secteur privé en vue de la production de logements publics grâce aux actions suivantes : appel public à projets clé sur porte pour des projets disposant déjà de permis ; appel public à projets "design and build + land" à destination de promoteurs disposant de terrains à bâtir ; prospection par la SLRB pour des logements à vendre.

Par ailleurs, une campagne d'information à l'attention du secteur privé sera lancée au début de l'année prochaine.

Wat de strijd tegen leegstaande en ongezonde woningen betreft, verklaarde u eerder dat het gewest zijn steun aan de gemeenten zal kunnen heroriënteren naar lokale initiatieven, in het kader van de huisvestingscontracten die tussen het gewest en de gemeenten zullen worden gesloten. Begin november hebt u op mijn schriftelijke vraag geantwoord dat een eerste ontwerp van het gemeentecolcontract werd opgesteld en dat dat ontwerp in 2021 zal worden aangepast aan de lokale realiteit van elke gemeente. Kunt u dat ontwerp of, als dat al beschikbaar zou zijn, de door de regering goedgekeurde versie aan het parlement bezorgen?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris. - Sinds 2015 is de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) zeer actief op het vlak van vastgoedprospectie. De BGHM ontwikkelt meer mogelijkheden voor de aankoop van onroerende goederen. De huisvestingsmaatschappij geeft blijk van inventiviteit en zin voor initiatief, in het besef dat de huisvestingscrisis op een gediversifieerde manier moet worden aangepakt.

Dankzij dit verruimde aankoopbeleid heeft de BGHM al veel woningen kunnen selecteren. Momenteel omvat de aankoopstrategie verschillende onderdelen van het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en van de Alliantie wonen:

- deel 2: projectoproepen publiek-private samenwerking (PPS);
- deel 3: aankopen waarvan de prospectie door de BGHM gebeurt;
- deel 4: projectoproepen uitgeschreven voor de openbare partners;
- deel 5: sleutel-op-de-deuraankopen.

De BGHM werkt nieuwe aankoopmogelijkheden uit in de privésector, voor de aankoop van bestaande woningen.

Er is eveneens een samenwerkingsprotocol opgesteld tussen de BGHM en urban.brussels. Ook met de bouwmeester wordt nauw samengewerkt.

Voor begin 2021 werk ik aan een bespoediging van het onderzoek van de stedenbouwkundige vergunning voor de sociale woningprojecten en aan de lancering van een aankoopstrategie om een beroep te doen op de private sector voor de productie van openbare woningen via de volgende acties:

- openbare projectoproep sleutel-op-deur voor projecten die al over vergunningen beschikken;
- openbare projectoproep 'design and build' en, landgericht, aan ontwikkelaars die beschikken over bouwgrond;
- prospectie door de BGHM van woningen die te koop zijn.

2223 *Concernant l'allocation-loyer, le premier changement important sera l'utilisation maximale de sources authentiques afin de réduire les démarches administratives pour les citoyens. En ce sens, le nombre de points de priorité obligatoires pour bénéficier de l'allocation-loyer passera de douze à six. Quant aux familles monoparentales, elles ne devront compter que deux points de priorité.*

Par ailleurs, le loyer payé ne sera plus pris en compte dans l'analyse de la demande.

Enfin, les montants octroyés seront augmentés à 120 et 160 euros selon la situation, et un montant complémentaire maximum sera octroyé en fonction du nombre d'enfants à charge.

Il s'agit d'un projet ambitieux qui vise à aider les personnes les plus vulnérables, doté d'un budget de 30.447.917 euros.

En ce qui concerne les hausses de loyers injustifiées et les loyers abusifs (supérieurs à la grille indicative des loyers), la commission paritaire locative (CPL) pourra être saisie, mais son avis ne sera pas contraignant. Cette CPL est encore à l'état de projet. J'espère pouvoir soumettre au parlement l'ordonnance l'instituant au cours du premier semestre 2021.

S'agissant de la lutte contre les logements vides et insalubres, je présenterai au gouvernement la première version du contrat communal après l'approbation du plan d'urgence logement. Je ne peux donc pas encore vous la transmettre.

2225 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais). - En matière d'acquisition et de construction de logements, il me semble toujours très peu probable que la tendance s'inverse par rapport aux gouvernements précédents.*

Il suffit de faire un simple calcul. Si, comme vous l'avez dit en réponse à une question écrite de Mme Maison, un nouveau logement coûte quelque 290.000 euros, le budget de 170 millions

Begin 2021 zal de BGHM een informatiecampagne voor de privésector lanceren.

De eerste belangrijke wijziging wat de huurtoelage betreft, is het maximale gebruik van authentieke bronnen.

Ik streef ernaar de administratieve stappen voor de burger tot een minimum te beperken. Daarom heb ik besloten om het aantal verplichte voorkeurrechten te verlagen. Momenteel wordt de huurtoelage toegekend aan inwoners met twaalf of meer voorkeurrechten. In de toekomst zullen echter nog slechts zes voorkeurrechten vereist zijn.

Ik besef heel goed dat eenoudergezinnen met bijkomende moeilijkheden kampen. Daarom maak ik voor die gezinnen een uitzondering. Zij zullen in de toekomst nog slechts twee of meer voorkeurrechten nodig hebben.

Voorts besliste ik dat Brusselaars niet langer worden uitgesloten op basis van hun huurdrempel. Momenteel is de betaalde huurprijs immers een uitsluitingscriterium als die boven een bepaalde maximumgrens gaat. In de toekomst zal bij de analyse van de aanvraag voor de huurtoelage niet langer rekening worden gehouden met de huur die de aanvrager betaalt.

Ten slotte verhoog ik ook de toegekende bedragen. Momenteel ligt het basisbedrag op 107,37 euro. Ik wil dat tot 120 euro of tot 160 euro per maand optrekken, afhankelijk van de situatie. Daarnaast wordt er een bijkomend maximumbedrag toegekend in functie van het aantal kinderen ten laste.

Het betreft hier een ambitieus project, waarmee de regering steun wil bieden aan de meest kwetsbare personen. Het geraamde budget staat met 30.447.917 euro in verhouding tot deze ambitie.

Bij niet gerechtvaardigde verhogingen van de huurprijs of bij een buitensporige huurprijs, waarbij de huurprijs hoger ligt dan de prijzen in het referentierooster, kan er een beroep worden gedaan op de toekomstige paritaire huurcommissie. Momenteel werk ik aan een ontwerp van ordonnantie tot oprichting van een paritaire huurcommissie, dat ik in de eerste helft van 2021 aan het parlement hoop te kunnen voorleggen. Ik wil wel benadrukken dat het advies van die commissie niet bindend zal zijn.

In verband met de strijd tegen ongezonde en leegstaande woningen, zal ik de eerste versie van het gemeentecontract na de goedkeuring van het noodplan voor huisvesting aan de regering voorleggen. Ik kan het u op dit ogenblik nog niet bezorgen.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA). - Wat de bouw en de aankoop van woningen aangaat, blijf ik bij het standpunt dat ik tijdens de begrotingsbesprekingen heb uiteengezet. Het lijkt me zeer onwaarschijnlijk dat er zich een trendbreuk zal voordoen in vergelijking met wat vorige regeringen hebben gerealiseerd.

Ik maak een eenvoudige rekensom. Op een schriftelijke vraag van mevrouw Maison antwoordde u dat een nieuwe woning ongeveer 290.000 euro kost. Als ik naar de budgetten kijk die

d'euros prévu pour le plan d'urgence ne permettra de financer que 586 nouveaux logements.

2225 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *Vous confondez deux budgets. Ces 170 millions d'euros sont destinés à une nouvelle politique, et non à l'alliance habitat ou au plan régional du logement (PRL).*

2229 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).**- *Il s'agissait uniquement d'un exemple. Les chiffres du passé laissent penser que vos intentions sont irréalisables.*

L'allocation-loyer n'est pas une mauvaise idée pour autant qu'elle poursuive les mêmes objectifs que ceux fixés par d'autres villes et communes ainsi que la Flandre. Il s'agit d'un outil utile qui ne nuit pas au marché locatif. En revanche, la commission paritaire locative n'apportera rien si ce n'est un coût important.

Enfin, je suis curieux de voir les résultats de ce plan d'urgence dont il est constamment question depuis un an et demi.

2231 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *Je ne me laisse pas envahir par le passé, je regarde l'avenir avec pragmatisme et positivité. Je travaille en collaboration avec M. Smet, qui est compétent pour les permis d'urbanisme et avec qui j'ai créé le groupe de travail.*

J'entends bien les critiques concernant la commission paritaire locative, mais je me réjouis que celle-ci voie le jour en 2021, conformément à l'accord de gouvernement.

2231 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).**- *Lors de votre entrée en fonction, j'ai exprimé le souhait que vous puissiez réaliser vos ambitions. Un an et demi plus tard, je ne vois que très peu de résultats. Mes propos sont peut-être durs, mais les défis pour Bruxelles et les Bruxellois sont immenses. Il est donc temps de passer non pas la deuxième, mais à la cinquième vitesse.*

- *L'incident est clos.*

daartegenover staan, bijvoorbeeld 170 miljoen euro voor het noodplan, maar ook andere budgetten die u voor de aankoop van nieuwe woningen voorbehoudt, dan kunt u met 170 miljoen euro maximaal 586 nieuwe woningen bekostigen.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Die 170 miljoen euro is bestemd voor een nieuw beleid en heeft niets te maken met de Alliantie Wonen of het Gewestelijk Huisvestingsplan. U haalt twee budgetten door elkaar.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik gaf een voorbeeld, omdat u het over een trendbreuk had en op massale aankopen wilt inzetten. De cijfers uit het verleden en de budgetten die daartegenover stonden laten vermoeden dat u uw plannen niet zult kunnen realiseren. Het klinkt wat onrealistisch. Als we die 170 miljoen euro tegenover de kostprijs van een woning plaatsen, komen we aan een totaal van 586 woningen. Die eenvoudige rekensom toont aan dat uw plannen niet geloofwaardig zijn.

De huurtoelage vind ik geen slecht idee, voor zover ze aansluit bij wat andere steden en gemeenten en Vlaanderen hiermee trachten te realiseren. Kunt u dat toelichten? Een huurtoelage is een nuttig instrument dat de verhuurmarkt geen grote schade toebrengt. De geplande paritaire huurcommissie zal volgens mij echter geen zoden aan de dijk brengen en tot een geldverslindend overheidsvehikel uitgroeien.

Ik ben erg benieuwd naar wat u met uw vaak vermelde noodplan wilt verwezenlijken. De regering is anderhalf jaar geleden aangetreden en er worden voortdurend zaken doorgeschoven naar dat noodplan. Ik ben dus echt benieuwd naar de resultaten daarvan.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Ik laat me niet door het verleden belemmeren, maar kijk naar de toekomst en ben steeds op zoek naar oplossingen om stappen vooruit te zetten. Ik ben pragmatisch en positief ingesteld. Ik werk samen met staatssecretaris Smet, die bevoegd is voor de stedenbouwkundige vergunningen. We hebben ook samen de taskforce opgericht.

De kritiek op de huurcommissie heb ik gehoord. Ik respecteer het regeerakkoord volledig. Het verheugt me dan ook dat de huurcommissie in 2021 kan worden opgericht.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik heb bij uw aantreden gezegd dat ik hoop dat u de ambitie die u uitstraalt, kunt waarmaken en in de praktijk kunt omzetten. Ik heb u ook bijzonder veel moed en sterkte toegewenst. Intussen zijn we anderhalf jaar verder en heb ik nog maar weinig resultaat gezien. Mijn kritiek komt misschien hard over, maar het gaat me tenslotte om Brussel en de Brusselaar. De uitdagingen zijn aanzienlijk. We moeten niet één maar vijf versnellingen hoger schakelen om deze uitdagingen het hoofd te kunnen bieden.

- *Het incident is gesloten.*

2237 **QUESTION ORALE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

2237 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,**

2237 **concernant "l'introduction d'un contrôle des ressources dans le logement social".**

2239 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- Les logements sociaux doivent être réservés au groupe cible qui y a droit. Toute forme de fraude doit autant que possible être évitée.**

Dans sa note de politique générale, le ministre flamand du logement Matthias Diependaele prévoit de mener une enquête patrimoniale lors de la demande et de l'octroi d'un logement social. Ainsi, les candidats seront tenus de communiquer toute information pertinente.

Récemment, le ministre-président Vervoort déclarait que pas moins de 49.135 familles figuraient sur liste d'attente au 30 septembre 2020. Depuis le début de la crise sanitaire, 866 autres s'y sont encore ajoutées. Au total, elles représentent 10,5 % de la population.

Étant donné que l'offre de logements sociaux est clairement insuffisante et n'est pas facile à élargir, reste à voir comment réduire la demande. Il est totalement injuste et inacceptable que les places soient offertes à ceux qui ont les poches pleines !

Dans quelle mesure contrôle-t-on actuellement les moyens - financiers ou immobiliers, en Belgique et à l'étranger - dont disposent les candidats locataires ?

Seriez-vous prêt à mettre sur pied une enquête patrimoniale qui oblige les candidats à fournir activement les informations utiles ?

Avez-vous déjà pu consulter le nouveau gouvernement fédéral au sujet d'accords internationaux de coopération visant à échanger des informations relatives aux propriétés à l'étranger, comme vous en aviez parlé ?

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

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

betreffende "het invoeren van een middelentoets in de sociale huisvesting".

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Sociale woningen moeten worden voorbehouden aan de doelgroep die er recht op heeft. Elke vorm van fraude moet zo veel mogelijk worden uitgesloten.

In de beleidsnota Wonen van Vlaams minister van Wonen Diependaele staat dan ook dat het Vlaams Gewest een middelentoets zal invoeren bij de inschrijving en toewijzing van een sociale woning. Kandidaat-huurders zullen verplicht zijn om alle relevante informatie mee te delen. De Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) staat nadrukkelijk achter de invoering van een middelentoets. Op die manier kunnen sociale woningen worden toegewezen aan wie er daadwerkelijk behoefte aan heeft. Ik citeer de VVSG: "Sociaal wonen is immers een verhaal van rechten en plichten. De lokale besturen ijveren voor een werkbaar en betaalbaar systeem voor alle sociale verhuurders, zodat de kandidaat-huurders in gans Vlaanderen gelijk behandeld kunnen worden."

Bij deze roep ik de Brusselse regering op om duidelijke keuzes te maken en niet bij de pakken te blijven neerzitten.

Minister-president Vervoort verklaarde onlangs nog dat er op 30 september 2020 maar liefst 49.135 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning stonden. Sinds het begin van de coronacrisis zijn er nog eens 866 aanvragen bij gekomen. Alles samen gaat het om 128.270 personen, of ruim 10,5% van de bevolking.

Aangezien het aanbod aan sociale woningen overduidelijk ontoereikend is en het klaarblijkelijk niet eenvoudig is om het uit te breiden, moet u nagaan of het mogelijk is de vraag te beperken. Een persoon met een aanzienlijke spaarpot de plaats laten innemen van een burger die niet op een goed gevuld spaarboekje kan terugvallen, is onrechtvaardig en onaanvaardbaar.

In welke mate is er vandaag sprake van een controle op de middelen, zoals spaargeld en vastgoed in binnen- en buitenland, van kandidaat-huurders voor een sociale woning?

Bent u bereid om een middelentoets in te voeren waarbij kandidaat-huurders verplicht zijn om actief alle relevante informatie daaromtrent mee te delen?

Op een eerdere vraag van mij over de controle op buitenlandse eigendommen van kandidaat-huurders antwoordde u dat de federale regering, zodra die er was, de uitwisseling van gegevens in alle sectoren mogelijk moest maken in de context

2241 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *J'ai déjà répondu deux fois dans cette commission, chiffres à l'appui, à la question portant sur la vérification des moyens financiers dont disposent les candidats à la location d'un logement social.*

J'en viens donc à votre proposition de réaliser une enquête patrimoniale qui oblige les candidats à fournir des informations de manière active. L'article 5bis de l'arrêté locatif de 1996 prévoit déjà que "le candidat locataire ou l'un des membres de son ménage ne peuvent posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier affecté au logement ou à usage professionnel".

L'article 2bis prévoit quant à lui qu'il est tenu de s'acquitter "directement auprès de la société de référence de toutes les formalités d'inscription, de modification et de renouvellement de sa candidature".

Enfin, les accords de coopération avec d'autres pays relèvent de la compétence fédérale. Vous comprendrez que ce n'est pas une priorité en ce moment.

2243 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).**- *À l'époque, vos réponses nous avaient laissés sur notre faim. Vous disiez, entre autres, que la coopération concernait très peu de pays. Même au sein de l'Union européenne, la transparence n'est pas totale.*

À l'époque, j'avais fait référence aux villes et communes qui prenaient les devants, ou encore à un arrêt du Conseil d'État ou du tribunal de première instance qui encourageait les autorités à enquêter sur la possession de biens à l'étranger.

Il est donc déjà possible de le faire, comme le confirme la jurisprudence, mais vous n'en parlez pas beaucoup. Vous ne dites rien non plus sur ce que vous comptez faire.

Je regrette qu'une politique sociale du logement ne fasse pas plus partie des priorités du gouvernement bruxellois.

- L'incident est clos.

van een bredere samenwerking tussen landen. Die federale regering is er nu eindelijk. Hebt u al kunnen overleggen om samenwerkingsovereenkomsten met andere landen tot stand te brengen? Zo niet, wanneer plant u dan dat overleg met de federale overheid?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Uw eerste vraag, betreffende de controle van de middelen van toekomstige huurders van sociale woningen, heb ik in deze commissie al tweemaal beantwoord. Ter herinnering: het gaat om uw mondelinge vragen 1171 en 1430. In het antwoord op uw schriftelijke vraag 216 verschaftte ik u ook cijfers over het aantal dossiers.

Ik ga even in op uw voorstel om een middelentoets in te voeren, waarbij toekomstige huurders verplicht zouden worden om alle relevante informatie actief te communiceren. Zoals ik u in mijn antwoord op uw vraag 1171 al heb uitgelegd, is die bepaling al opgenomen in artikel 5bis van het Huurbesluit van 1996: "De kandidaat-huurder of een van diens gezinsleden mag geen onroerend goed met een woonbestemming of bestemd voor beroepsdoeleinden in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik hebben."

In artikel 2bis wordt het volgende bepaald: "De kandidaat kwijt zich rechtstreeks bij de referentiemaatschappij van alle formaliteiten qua inschrijving, wijziging en vernieuwing van zijn kandidatuur."

De samenwerkingsovereenkomsten met andere landen, tot slot, vallen onder de bevoegdheid van de federale regering. Ze hebben tot doel na te gaan of een huurder eigenaar is van onroerend goed in het buitenland. U zult wel begrijpen dat het in de huidige omstandigheden niet onze prioriteit was om de federale overheid daarover aan te spreken.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- U verwijst naar eerdere vragen, maar u hebt toen geen afdoende antwoord gegeven. U hebt gezegd dat de kandidaat-huurders geen eigen woning mogen bezitten, maar ook dat de lijst van landen waarmee wordt samengewerkt om dat te controleren, zeer beperkt is. Er is zelfs binnen de Europese Unie geen volledige transparantie, laat staan daarbuiten.

Ik heb toen verwezen naar steden en gemeenten die het voortouw nemen en zelf actief stappen ondernemen. Ik heb ook verwezen naar een arrest van de Raad van State of van de rechtbank van eerste aanleg, waarin letterlijk staat dat dit een verdedigbare keuze is en dat het de taak van de overheid is om actief op zoek te gaan naar buitenlandse middelen.

Het is dus mogelijk om roerende en onroerende middelen in het buitenland actief op te sporen en dat wordt ook door de rechtspraak bevestigd. In uw vorige antwoorden bent u daar helaas veel te weinig op ingegaan en hebt u niet aangegeven wat u zelf zult ondernemen. Het volstaat dan ook niet om naar

die wettelijke bepaling te verwijzen, aangezien die in de praktijk ontoereikend is.

U spreekt zichzelf tegen wanneer u zegt dat dit momenteel geen prioriteit is voor de regering. De situatie is gekend. Ik heb daarnet ook naar de verklaringen van de minister-president verwezen. Het voeren van een echt sociaal, en niet socialistisch, huisvestingsbeleid zou dus volgens mij wel degelijk een prioriteit van de Brusselse regering moeten zijn. Ik moet helaas vaststellen dat u veel te weinig stappen op dat vlak onderneemt. Dat is bijzonder teleurstellend.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

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

betreffende "het nieuwe moratorium op uithuiszettingen en de kraakproblematiek".

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Recent berichtten de media dat uithuiszettingen tot en met 13 december worden verboden om de meest kwetsbare huurders te beschermen. Ik las daarnet zelfs dat dit nog met een maand wordt verlengd, tot midden januari 2021 dus. Beslissingen over uithuiszettingen worden automatisch opgeschort en zijn enkel mogelijk in geval van een ernstig en onmiddellijk gevaar voor de openbare veiligheid.

Intussen wordt in Jette een pand van vzw Damiaanactie gekraakt door een groep van 170 personen waarvan de meerderheid transmigranten zijn, zonder wettelijke verblijfsvergunning. In oktober werd een aanvraag tot ontruiming, die de eigenaar had ingediend, goedgekeurd. De krakers kregen te horen dat ze acht dagen de tijd hadden om het gebouw vrijwillig te verlaten.

Door uw moratorium ging deze ontruiming echter niet door en verblijven de krakers nog steeds in het pand. Het is bovendien onduidelijk wie moet instaan voor de opvang van de transmigranten onder de krakers. In de media wordt iedereen met de vinger gewezen. Wie is nu bevoegd: het kabinet van minister Maron, bevoegd voor Daklozenopvang, dat van federaal staatssecretaris voor Asiel en Migratie, de heer Mahdi, of het uwe?

Ik wil ook nog benadrukken dat we omzichtig moeten omspringen met dit moratorium. Het betreft een uitzonderlijke maatregel, die restrictief moet worden toegepast. U zei zelf dat deze maatregel dient om de meest kwetsbare huurders te beschermen. Krakers zijn per definitie geen huurders en ressorteren zowel feitelijk als juridisch niet onder het moratorium.

2247 QUESTION ORALE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE

2247 à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,

2247 concernant "le nouveau moratoire sur les expulsions et la problématique des squats".

2249 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Les médias ont récemment annoncé un moratoire sur les expulsions jusqu'au 13 décembre inclus, afin de protéger les locataires les plus vulnérables. Je viens même de lire que ce moratoire était encore prolongé d'un mois. Les décisions d'expulsion ne sont de ce fait applicables qu'en cas de danger grave et imminent pour la sécurité publique.*

À Jette, un immeuble de l'asbl Action Damien est occupé par un groupe de 170 personnes, dont la majorité sont des transmigrants sans permis de séjour légal. Une demande d'évacuation, introduite par le propriétaire, a été approuvée en octobre et les squatteurs bénéficiaient de huit jours pour quitter volontairement le bâtiment.

Cependant, vu votre moratoire, les squatteurs occupent toujours l'immeuble. Qui plus est, la confusion règne pour savoir qui est responsable de la prise en charge des transmigrants : est-ce le cabinet du ministre Maron, compétent pour l'accueil des sans-abri, celui du secrétaire d'État fédéral à l'asile et à la migration, M. Mahdi, ou le vôtre ?

Ce moratoire est une mesure exceptionnelle, qui doit être appliquée de manière restrictive et avec discernement. Vous avez déclaré vous-même que cette mesure sert à protéger les locataires les plus vulnérables. Or, les squatteurs ne sont par définition pas des locataires.

2253 *En Flandre, aucun nouveau moratoire n'a été instauré. L'interdiction d'expulsion en vigueur pendant le premier confinement valait uniquement pour celles découlant de litiges locatifs. La protection du droit de propriété à l'encontre de squatteurs relève de la compétence fédérale, ce qu'a confirmé la Cour constitutionnelle dans son arrêt 39/2020 du 12 mars 2020.*

J'appelle le gouvernement à limiter le moratoire aux expulsions découlant de litiges locatifs, dans le respect du droit de propriété et de la loi relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui.

Combien de squatteurs séjournent-ils encore dans l'immeuble de Jette ? Le gouvernement a-t-il déjà consulté le bourgmestre et les autres parties concernées concernant la prise en charge des squatteurs ?

Par quel arrêté le gouvernement a-t-il fixé le nouveau moratoire ?

Confirmez-vous que le gouvernement limitera le moratoire aux expulsions découlant de litiges locatifs, conformément aux règles de compétence ? À défaut, sur quelle base juridique pensez-vous pouvoir déroger au droit de propriété et aux règles de compétence, telles que visées par la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, en particulier les règles spécifiques concernant la location des biens destinés à l'habitation ?

In Vlaanderen wordt bovendien geen nieuw moratorium ingevoerd. Het tijdelijke verbod op uithuiszetting, dat tijdens de eerste lockdown van kracht was, gold enkel voor uithuiszettingen die voortvloeiden uit huurgeschillen. Uithuiszettingen van krakers vielen destijds dus niet onder het moratorium. De bescherming van het eigendomsrecht tegen krakers valt immers onder de federale bevoegdheden. De gewesten kunnen op dat vlak dus niet zomaar ingrijpen, wat onlangs ook het Grondwettelijk Hof bevestigde in zijn arrest 39/2020 van 12 maart 2020.

Ik roep u en de regering op om het moratorium te beperken tot uithuiszettingen die voortvloeien uit huurgeschillen, met respect voor het eigendomsrecht en de Wet betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed, ook wel de federale krakerswet genoemd.

Hebt u zicht op de huidige situatie in het pand in Jette? Hoeveel krakers verblijven er nog?

Heeft de regering al overlegd met de burgemeester van Jette en de andere betrokken partijen over de opvang van de krakers?

In welk besluit heeft de regering het nieuwe moratorium vastgelegd? Tijdens de vorige lockdown gebeurde dat met een volmachtenbesluit, maar voor zover ik weet, is dat ditmaal niet het geval.

Kunt u expliciet bevestigen dat de regering het moratorium, conform de bevoegdheidsregels, zal beperken tot uithuiszettingen die voortvloeien uit huurgeschillen? Dat wil zeggen dat uithuiszettingen die gebeuren in het kader van de openbare orde en uithuiszettingen van krakers, toegelaten blijven. Als dat niet het geval zou zijn, op welke juridische basis denkt u dan af te kunnen wijken van het eigendomsrecht en de bevoegdheidsregels, zoals bepaald in de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, in het bijzonder de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen?

2255 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).** - *Tout d'abord, la situation des locataires bruxellois est très différente de celle des locataires flamands. La Région bruxelloise compte plus de locataires que de propriétaires et le pourcentage de personnes vivant sous le seuil de risque de pauvreté y est beaucoup plus élevé.*

Selon mes informations, 180 transmigrants et sans-abri occupent l'immeuble de Jette. Les occupations sans titre ni droit ne relèvent pas de la compétence du logement.

L'arrêté de police du 6 novembre 2020 au 13 décembre 2020 interdisant temporairement les expulsions a été pris par le ministre-président Vervoort dans le cadre de sa compétence de police générale. Le cabinet du ministre-président m'informe que la commune de Jette a organisé plusieurs réunions avec le CPAS,

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris. - Om te beginnen is de situatie van de Brusselse huurders zeer verschillend van die van de Vlaamse. De twee kunnen niet met elkaar worden vergeleken. Het Brussels Gewest telt meer huurders dan eigenaars en er leeft in vergelijking met Vlaanderen ook een veel hoger percentage personen onder de armoederisicogrens. Slechts 25% van de Vlamingen en 30% van de Walen huren een woning, terwijl dat in Brussel meer dan 61% is. De armoederisicograad ligt in het Brussels Gewest veel hoger dan in Vlaanderen en Wallonië.

Volgens mijn informatie verblijven er in een kraakpand in Jette 180 transmigranten en daklozen. U moet weten dat het aantal krakers van dit pand tussen 150 en 200 personen varieert. Bezettingen zonder akte of bewijs vallen niet onder de bevoegdheid van Huisvesting.

la zone de police, le collectif de squatteurs et les cabinets Maron, Vervoort et Mahdi.

Concernant votre dernière question, le gouvernement doit encore prendre position.

2257 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- *Je n'ai jamais prétendu que la situation à Bruxelles était identique à celle de la Flandre. Les chiffres de pauvreté y sont trois fois plus élevés. Cependant, l'honnêteté intellectuelle nous impose de reconnaître l'absence de bonne politique menée à Bruxelles ces trente dernières années.*

Honnêtement, je ne pense pas que le ministre-président Vervoort puisse résoudre la question des squatteurs à travers sa compétence de police générale.

La population est inondée d'avertissements et de menaces. Des drones sont même prêts à être déployés pour contrôler si les gens ne se réuniront pas à deux ou trois pour fêter Noël. Et vous venez dire ici qu'une bonne centaine de personnes cohabitent dans cet immeuble sans le moindre contrôle !

Quelles règles s'appliquent-elles à ce groupe de squatteurs ? Pourront-ils, eux, réveiller tous ensemble ?

2259 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** *(en néerlandais).*- *J'ai amplement répondu à votre question et m'abstiendrai de tout autre commentaire.*

- L'incident est clos.

Het politiebepsluit van 6 november 2020 tot 13 december 2020 dat uithuiszettingen tijdelijk verbiedt, werd door minister-president Vervoort in het kader van zijn algemene politiebevoegdheden genomen en valt dus niet enkel onder de gewestelijke bevoegdheid inzake Huisvesting.

Het kabinet van de minister-president heeft mij het volgende geantwoord: "De gemeente Jette heeft verschillende vergaderingen gehouden met de OCMW's van Jette, de politiezone, het krakerscollectief, de kabinetten van mijn collega Maron en Vervoort en het kabinet van de staatssecretaris voor Asiel en Migratie Mahdi."

Over uw laatste vraag moet de regering nog een standpunt innemen.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik heb nooit beweerd dat de situatie in Brussel identiek is aan die in Vlaanderen. Helaas is de situatie in het Brussels Gewest veel erger. De risicograad en de armoedecijfers liggen in Brussel drie keer hoger dan in Vlaanderen. Soms is het zelfs nog meer. De jeugdwerkloosheidscijfers waren in bepaalde Brusselse gemeenten voor de coronacrisis al dramatisch en ik vrees dat het nog veel erger zal worden. Het beleid is immers jammer genoeg helemaal uitgehold. Wie enige intellectuele eerlijkheid aan de dag legt, kan op basis van de cijfers alleen maar concluderen dat er de afgelopen dertig jaar in Brussel geen goed beleid is gevoerd. Het is goed dat u op het verschil tussen Vlaanderen en Brussel wijst, maar u moet daar dan ook de juiste conclusies uit trekken.

Ik vind het eerlijk gezegd niet kunnen dat minister-president Vervoort de kwestie van de krakers nu met de algemene politiebevoegdheid oplost. We zien of horen hem helaas nooit en vragen ons vaak af waarom hij amper reageert. Nu heeft hij plots toch de mogelijkheid gevonden om die uithuiszetting te verbieden, terwijl de eigenaars hopen dat ze hun eigendom niet volledig vernield zullen terugkrijgen.

De bevolking wordt momenteel om de oren geslagen met waarschuwingen en dreigementen. Er zullen zelfs drones worden ingezet om te controleren of mensen niet met twee of met drie Nieuwjaar of Kerstmis vieren. U komt hier dan vertellen dat er in dat pand 140 tot 200 personen samenleven zonder enige controle. Dat moet dan blijkbaar allemaal maar kunnen, maar is wel een slag in het gezicht van de vele gezinnen die trachten de strenge coronamaatregelen na te leven.

Welke regels gelden er voor die groep krakers? Mogen zij wel allemaal samen kerstavond vieren? Zoiets krijg je toch aan niemand uitgelegd!

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Ik heb uw vraag uitgebreid beantwoord en onthoud mij van verdere commentaar.

- Het incident is gesloten.

QUESTION ORALE DE MME LATIFA AÏT BAALA

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 plaintes pour logements insalubres".

Mme Latifa Aït Baala (MR).- L'habitat, lorsqu'il est insalubre, peut provoquer ou accentuer de nombreuses pathologies : maladies respiratoires liées à l'humidité et au manque d'aération, maladies infectieuses favorisées par des équipements sanitaires insuffisants, mal-être et troubles psychiques en cas de logements trop exigus ou sans ouverture sur l'extérieur, sans compter le nombre d'accidents domestiques accrus par la présence d'installations électriques défectueuses, l'instabilité des planchers, des plafonds ou des escaliers, etc.

Afin de lutter contre ce type de logements, la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) a pour mission de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements. Actuellement, combien d'agents sont-ils chargés de ces contrôles au sein de la DIRL ? Combien de logements ont-ils été sanctionnés en 2020 ? Existe-t-il donc une évaluation qualitative ou quantitative du travail de la DIRL à propos de cette problématique ? Des campagnes d'information sont-elles prévues afin de sensibiliser les locataires, mais aussi et surtout les propriétaires, sur l'état des logements ? Comment imposer une tolérance zéro en la matière ?

En 2019, 526 plaintes ont été déposées, principalement par les locataires, auprès de la DIRL. En 2018, il y a eu 575 plaintes enregistrées. Dans l'attente des chiffres officiels pour 2020, à la date du 13 novembre 2020, 418 plaintes avaient déjà été comptabilisées.

Depuis mars 2020, des dizaines de milliers de familles sont dans l'obligation de rester confinées. Vivre dans de telles conditions est particulièrement problématique. Quelles démarches ont été entreprises pour faire face à ce phénomène ?

En 2019, 41 % des enfants vivaient dans un logement insalubre en Belgique. Notre pays était le sixième pays européen le plus mal classé en la matière. Disposez-vous de chiffres actualisés pour notre Région ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Le Code bruxellois du logement permet d'imposer des amendes d'un montant compris entre 2.000 et 25.000 euros aux bailleurs mettant en location des logements non conformes aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Du 1er janvier 2020 au 27 novembre 2020, 175 interdictions de mise en location et 135 amendes ont été prononcées. Le montant moyen des amendes en 2020 est de 6.500 euros.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW LATIFA AÏT BAALA

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

betreffende "de klachten over ongezonde woningen".

Mevrouw Latifa Aït Baala (MR) (in het Frans).- Ongezonde woningen kunnen tal van gezondheidsproblemen veroorzaken: ademhalingsproblemen, infectieziekten of zelfs psychische problemen. Bovendien verhogen slechte elektrische installaties en instabiele vloeren, plafonds of trappen het risico op ongevallen.

De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) heeft als taak de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsnormen te controleren. Hoeveel inspecteurs houden zich met die controles bezig? Hoeveel woningen kregen in 2020 een sanctie? Is er een kwalitatieve en kwantitatieve evaluatie van het werk van de inspectiedienst? Zijn er informatiecampagnes gepland? Hoe kan er een nultolerantie worden opgelegd?

In 2019 ontving de inspectiedienst 526 klachten. Op 13 november 2020 waren er al 418 klachten geregistreerd. In tijden van lockdown is ongezonde huisvesting nog problematischer. Hoe wordt het probleem van de ongezonde woningen aangepakt?

In 2019 leefde 41% van de kinderen in België in een ongezonde woning. Beschikt u over bijgewerkte gegevens voor het Brussels Gewest?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- Dankzij de Brusselse Huisvestingscode kunnen er boetes van 2.000 tot 25.000 euro worden opgelegd aan wie een woning verhuurt die niet in orde is op het vlak van veiligheid, hygiëne of uitrusting.

Tussen 1 januari en 27 november 2020 werden er 175 verhuurverboden en 135 boetes opgelegd, van gemiddeld 6.500 euro.

La direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) met tout en œuvre pour poursuivre ses missions malgré les impacts négatifs de la crise sanitaire sur son fonctionnement. Les inspections ont dû être suspendues de mi-mars à mi-juin et à nouveau pendant le second confinement. Les suivis de certains dossiers ont donc pris du retard, car il n'existe aucune solution de remplacement sérieuse à des inspections réalisées en présentiel.

Les guichets physiques étant également fermés depuis mars, les contacts avec les locataires et les bailleurs se font par téléphone et courriel.

Si vous souhaitez consulter les résultats des années précédentes, ceux-ci sont détaillés dans les rapports annuels publiés par la DIRL sur le site logement.brussels. Cependant, je précise que la DIRL ne dispose ni de la compétence légale ni de l'expertise pour se prononcer sur la santé des occupants des logements qu'elle contrôle.

Le site logement.brussels constitue également un outil de sensibilisation tant à destination des bailleurs que des locataires, qui peuvent y trouver les informations sur la sécurité et la salubrité des logements.

En ce qui concerne les moyens humains, onze inspecteurs et trois architectes sont chargés de l'inspection des logements. Dans le cadre du plan d'urgence, je propose de renforcer ces équipes avec le recrutement de quatorze équivalents temps plein supplémentaires.

Par ailleurs, via le contrat logement que je propose aux dix-neuf communes, les collaborations avec les acteurs locaux seront également renforcées. Nous proposons notamment de mettre en place un outil informatique d'alerte dès qu'un logement interdit à la location fait l'objet d'une demande d'inscription au registre de la population, et ce afin de détecter une remise sur le marché locatif des biens déclarés insalubres.

En collaboration avec les opérateurs immobiliers publics, nous cherchons également à augmenter le nombre de logements de transit accessibles pour les ménages dont le logement est interdit à la location.

Enfin, nous proposons de réformer les aides pour le relogement des locataires dont le logement a été frappé d'une interdiction de mise en location à la suite d'un contrôle de la DIRL. Actuellement, l'allocation de relogement peut être octroyée pour une durée de trois ans. Nous proposons d'étendre cette période à cinq ans. Il s'agit de la nouvelle allocation relogement qui entrera en vigueur début 2022.

Nous aurons l'occasion de discuter de tout cela plus en détails début janvier, lors de la présentation du plan d'urgence logement.

De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) probeert haar werk zo goed mogelijk te doen, al is dat gezien de coronacrisis niet gemakkelijk. Tussen midden maart en midden juni en tijdens de tweede lockdown waren er geen inspecties mogelijk. Bepaalde dossiers konden dus amper opgevolgd worden. De contacten met huurders en verhuurders verlopen nu via telefoon en mail.

U vindt meer details in de jaarverslagen, die de DGHI publiceert op de website huisvesting.brussels. Ik wil er wel op wijzen dat de DGHI noch over de wettelijke bevoegdheid, noch over de expertise beschikt om zich uit te spreken over de gezondheidstoestand van de huurders van de woningen die ze controleert.

Op de website huisvesting.brussels kunnen huurders en verhuurders terecht voor nuttige informatie over wat veilige en hygiënische woningen zijn.

Elf inspecteurs en drie architecten houden zich bezig met de woninginspecties. In het kader van het noodplan wil ik veertien bijkomende voltijdse equivalenten (VTE) aanwerven.

Ook de samenwerking met de negentien gemeenten wordt versterkt dankzij het huisvestingscontract dat ik hun wil voorleggen. Een van de voorstellen daarin is een soort van online alarmsysteem dat afgaat zodra iemand zich bij de dienst Bevolking wil inschrijven op een adres dat onbewoonbaar is verklaard.

Samen met de openbare vastgoedoperatoren willen we zorgen voor meer transitwoningen voor mensen uit een onbewoonbaar verklaarde huurwoning.

Tot slot werken we ook aan een hervorming van de steunmaatregelen bij herhuisvesting voor huurders na een controle van de DGHI. Nu krijgen zij drie jaar lang een herhuisvestingspremie. Dat willen we optrekken naar vijf jaar.

Hier komen we begin januari, bij de voorstelling van het Noodplan Huisvesting, nog uitgebreid op terug.

2271 **Mme Latifa Aït Baala (MR).**- Merci pour vos réponses particulièrement claires et précises. Il est important de souligner que l'insalubrité constitue un enjeu de santé publique majeur. Même si la direction de l'inspection régionale du logement

Mevrouw Latifa Aït Baala (MR) (in het Frans).- Ongezonde woningen zijn een gevaar voor de volksgezondheid. Ook al is de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) niet bevoegd ter zake, het gaat om een kwestie van menselijke

(DIRL) n'exerce pas de compétence en la matière, il s'agit bien d'une question de dignité humaine dont nous devons nous préoccuper. Le droit au logement décent est inscrit dans la Constitution et il reste encore un vain mot pour de trop nombreux Bruxellois. Pensons aussi aux sans-abri, qui ne disposent même pas d'un logement.

Plus de 500 plaintes ont été déposées pour cause d'insalubrité, ce qui est énorme. Pourtant, ce chiffre est selon moi sous-estimé : beaucoup de citoyens n'osent tout simplement pas porter plainte de peur de se retrouver à la rue. De nombreux témoignages vont dans ce sens. Nous savons également que la situation du logement dans notre Région est particulièrement critique (pénurie, inaccessibilité en raison du coût élevé des loyers).

Osons également rappeler qu'un Bruxellois sur trois vit sous le seuil de pauvreté, ce qui a pour conséquence que des personnes continuent d'occuper des logements insalubres au prix de leur santé.

En cette Journée des droits de l'homme, je tenais à rappeler ce droit constitutionnel qu'est le droit à un logement décent. C'est une question de dignité qui doit être une priorité politique. J'ai bien pris note du plan d'urgence en faveur du logement que vous avez évoqué. Nous aurons l'occasion de revenir sur ce dossier.

²²⁷³ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- J'espère que le groupe MR soutiendra tous les projets que je déposerai en vue d'offrir un loyer abordable à tous les Bruxellois, de même que le plan d'urgence en faveur du logement. À vous entendre aujourd'hui, je suis plutôt confiante.

- *L'incident est clos.*

waardigheid die onze aandacht verdient. Een fatsoenlijke woning is een grondwettelijk recht, maar veel Brusselaars blijven daar nog van verstoken.

Er werden meer dan 500 klachten voor ongezonde woningen ingediend. Dat zijn er heel wat, maar het probleem is allicht veel groter dan dat. Veel burgers durven immers geen klacht in te dienen omdat ze vrezen dat ze daardoor op straat belanden.

Door het tekort aan woningen in Brussel zijn de huurprijzen hoog. Een derde van de Brusselaars leeft onder de armoedegrens, waardoor sommige personen in ongezonde woningen blijven wonen ten koste van hun gezondheid.

Ik neem akte van uw noodplan. Wij zullen daar binnenkort op terugkomen.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik hoop dat de MR-fractie alle ontwerpen zal steunen die ik zal indienen om iedere Brusselaar een betaalbare huurwoning te bieden.*

- Het incident is gesloten.