



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

Commission du logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 11 MARS 2021**

—

SESSION 2020-2021

—

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 11 MAART 2021**

—

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 M. Mathias Vanden Borre 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 "le problème des marchands de sommeil".

Discussion – Orateurs :

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mme Zoé Genot (Ecolo)

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Arnaud Verstraete (Groen)

M. Pepijn Kennis (Agora)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de M. Mohamed Ouriaghli 9

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

concernant "les suites de la régionalisation du bail d'habitation".

Question orale de Mme Françoise De Smedt 12

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

concernant "la création d'une charte immobilière".

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Mathias Vanden Borre 1

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

betreffende "de problematiek van de huisjesmelkerij".

Bespreking – Sprekers:

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

De heer Pepijn Kennis (Agora)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van de heer Mohamed Ouriaghli 9

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

betreffende "de gevolgen van de regionalisering van de woninghuurovereenkomst".

Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt 12

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

betreffende "de opstelling van een handvest voor vastgoed".

<p>Question orale de Mme Joëlle Maison</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p> <p>concernant "le cahier des charges 'plan de gestion écologique' émanant de la SLRB et réservé aux entreprises d'économie sociale".</p>	14	<p>Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "het bestek 'ecologisch beheerplan' van de BGHM, voorbehouden voor de bedrijven uit de sociale economie".</p>	14
<p>Question orale de M. Pepijn Kennis</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p> <p>concernant "les bâtiments inoccupés appartenant aux pouvoirs publics".</p>	18	<p>Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "de leegstaande gebouwen die publieke eigendom zijn".</p>	18
<p>Question orale de M. Pepijn Kennis</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p> <p>concernant "le registre central des bâtiments inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale".</p>	20	<p>Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "het centrale leegstandsregister in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".</p>	20
<p>Question orale de M. Pepijn Kennis</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p> <p>concernant "les subventions aux observatoires communaux des logements inoccupés".</p>	20	<p>Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "de subsidies aan de gemeentelijke observatoria voor leegstaande woningen".</p>	20

103 Présidence : Mme Nadia El Yousfi, première vice-présidente.

Voorzitterschap: mevrouw Nadia El Yousfi, eerste ondervoorzitter.

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

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

105 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,

105 concernant "le problème des marchands de sommeil".

betreffende "de problematiek van de huisjesmelkerij".

109 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Le rapport 2019 de l'Observatoire bruxellois pour la prévention et la sécurité fait état d'une hausse de 73 % des faits liés à des marchands de sommeil.*

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Uit het onlangs gepubliceerde verslag voor 2019 van het Brussels Observatorium voor Preventie en voor Veiligheid blijkt een aanzienlijke toename van het aantal vastgestelde feiten van huisjesmelkerij: van 22 in 2018 naar 38 in 2019. Die stijging met maar liefst 73% toont nogmaals aan dat we het probleem van huisjesmelkerij in het gewest niet mogen onderschatten.

De précédents chiffres rapportaient déjà 526 plaintes enregistrées en 2019 par la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL), dont près de la moitié concerne trois communes. Selon les chiffres provisoires de 2020, 234 plaintes ont déjà été déposées au 9 juillet.

Uit eerdere cijfers bleek al dat de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) in 2019 maar liefst 526 klachten registreerde. Drie gemeenten zijn samen goed voor bijna de helft van die klachten: in Schaarbeek waren er 96 klachten, in Brussel-Stad 83 en in Anderlecht 64. Uit de voorlopige cijfers van 2020 blijkt dat er op 9 juli 2020 alweer 234 klachten waren geregistreerd, waarvan de meeste in de gemeenten Brussel-Stad, Schaarbeek en Sint-Jans-Molenbeek.

Selon l'accord de gouvernement, le gouvernement triplera les moyens mis à disposition de la DIRL, afin d'améliorer, en concertation avec les communes, la lutte contre les logements insalubres et les marchands de sommeil. À cet effet, le gouvernement établira les modalités d'une certification permettant d'attester, sur la base volontaire des propriétaires, de la conformité du logement au regard du Code du logement.

In het regeerakkoord werd bepaald dat de regering de middelen voor de DGHI zal verdriedubbelen om, in overleg met de gemeenten, de strijd tegen ongezonde woningen en huisjesmelkerij te versterken. De Brusselse regering zal daarvoor de modaliteiten bepalen voor een conformiteitsattest waarmee de eigenaars op vrijwillige basis kunnen vaststellen of de woning voldoet aan de Brusselse Huisvestingscode.

111 *Dans votre plan d'urgence logement (PUL), vous indiquez vouloir donner aux communes des moyens pour acheter ou rénover des logements inoccupés ou insalubres. Cependant, l'approche du problème diffère fortement d'une commune à l'autre. La répartition des compétences empêche une gestion cohérente.*

In uw noodplan stelt u dat er voor de dichtbebouwde en dichtbevolkte gemeenten van de eerste kroon een herwaarderingsbeleid moet worden gevoerd voor bestaande privégebouwen, om op die manier het aantal openbare woningen te verhogen. U wilt de gemeenten middelen geven om onbewoonde of ongezonde woningen aan te kopen of te renoveren, en ze via de gemeentecontracten aansporen om hierin actie te ondernemen.

Quand le problème se pose dans des logements à usage locatif, la compétence est régionale. Mais s'il s'agit d'un problème de santé ou de sécurité publique, la compétence relève du bourgmestre. Et si, de surcroît, le logement est occupé par le propriétaire, rien ne va plus. Souvent, les instances communales ne savent pas à qui s'adresser.

Nu, ik heb de vraag ook laten stellen door een aantal collega-gemeenteraadsleden in verschillende gemeenten in het gewest. Daarbij stelde ik vast dat de aanpak van het probleem zeer sterk verschilt van gemeente tot gemeente. De bevoegdheidsverdeling leidt tot een aantal overlappingen, wat sommige gemeenten toch wel op een andere manier lijken te interpreteren. Daardoor wordt de zaak niet consequent aangepakt.

C'est pourquoi je plaide pour une politique unifiée, à l'image de ce qui se fait en Flandre. L'inspection flamande du logement intervient dans les cas les plus graves et se retrouve souvent aux prises avec des propriétaires qui louent plusieurs immeubles délabrés. Il vaut donc la peine de contrôler en priorité ces "propriétaires en série".

Als het probleem zich stelt in huurwoningen, is het een gewestelijke bevoegdheid en moet de DGHI optreden. Als het echter om volksgezondheid of openbare veiligheid gaat, dan valt het onder de bevoegdheid van de burgemeester. En als de woning

113 *Qu'en est-il du plan régional pour l'inspection du logement ?
Quand comptez-vous le soumettre au parlement ?*

*Avez-vous une vue d'ensemble des marchands de sommeil
notoires en Région bruxelloise ?*

*Quelles suites sont-elles données aux plaintes reçues par la
DIRL ?*

Avez-vous effectivement triplé les moyens de la DIRL ?

*Avez-vous déjà établi les conditions d'une attestation de
conformité ?*

*Quels moyens comptez-vous débloquer pour permettre aux
communes d'acheter ou de rénover des logements insalubres ou
inoccupés ? Quelle sera la procédure ?*

*Comment se déroulent les discussions avec les communes dans
le cadre de la conclusion des contrats logement ?*

115 **Mme Zoé Genot (Ecolo).** - Je me joins aux questions posées par
mon collègue M. Vanden Borre.

Néanmoins, il convient de distinguer les logements insalubres
des logements proposés par les marchands de sommeil. Les
logements insalubres ont déjà régulièrement été abordés au sein
de cette commission, en particulier la nécessité de renforcer les
moyens de la direction de l'inspection régionale du logement
(DIRL), le problème du relogement et le développement d'un
permis de louer, que je défends.

En revanche, les marchands de sommeil représentent un sujet
moins souvent traité par cette commission. Or, il conviendrait
de les traîner en justice pour les empêcher de nuire, étant donné
que nous sommes clairement devant une forme d'exploitation de
personnes particulièrement vulnérables.

in kwestie dan ook nog eens wordt bewoond door de eigenaar,
loopt het helemaal fout. Dan weten de gemeentelijke instanties
immers vaak in het geheel niet bij wie ze moeten aankloppen om
het probleem aan te kaarten of op te lossen.

Daarom pleit ik voor een eengemaakt beleid. Ik verwijs daarbij
naar Vlaanderen. In Vlaanderen ligt de focus bij de notoire
huisjesmelkers. De Vlaamse Wooninspectie treedt op tegen de
ergste gevallen van huisjesmelkerij en komt daarbij vaak in
aanraking met eigenaars die meerdere verkrotte en ongeschikte
panden verhuren. Het loont dan ook de moeite om die 'seriële
eigenaars' prioritair te controleren.

Hoever staat het gewestelijk plan voor de huisvestingsinspectie?
Wanneer wilt u dat aan het parlement voorleggen?

Hebt u er zicht op wie de notoire huisjesmelkers in het Brussels
Gewest zijn? Ik bedoel daarmee de eigenaars die meerdere
verkrotte en ongeschikte panden verhuren.

Welk gevolg wordt er gegeven aan de klachten die de DGHI
ontvangt? Hoeveel pv's of boetes schrijft de inspectie uit als
gevolg van die klachten?

Hebt u de middelen van de inspectie inderdaad verdriedubbeld,
zodat ze de problematiek beter kan bestrijden? Overlegden
uw diensten daarover met de gemeenten in het kader van een
uitbreiding van de strijd tegen de huisjesmelkerij?

Hoever staat u met het vastleggen van de voorwaarden voor een
conformiteitsattest? Hebt u daar al werk van gemaakt?

Welke middelen wilt u uittrekken voor de gemeenten om
onbewoonde of ongezonde woningen aan te kopen of te
renoveren? Hoe zal die procedure verlopen? Moeten de
gemeenten zelf projecten indienen, die u vervolgens subsidieert?

Hoe verlopen de gesprekken met de gemeenten in het kader van
het afsluiten van de huisvestingsovereenkomsten?

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans). - *We moeten een
duidelijk onderscheid maken tussen ongezonde woningen en
huisjesmelkerij.*

*Huisjesmelkers moeten worden vervolgd om te voorkomen dat
ze bijzonder kwetsbare personen blijven uitbuiten. Het is echter
moeilijk om tegen hen op te treden. Acties voor het gerecht leiden
vaak tot niets.*

*U moet nagaan hoe het gewest de gemeenten kan steunen in hun
acties tegen huisjesmelkers. Sommige gemeenten slagen erin om
het probleem aan te pakken. Zij kunnen hun goede praktijken met
de andere gemeentebesturen delen.*

*Wat kunt u doen om ervoor te zorgen dat de dossiers die naar
het gerecht gaan, worden behandeld? Waar loopt het fout?*

Pour avoir eu l'occasion d'en discuter avec certains échevins, il est très compliqué d'agir contre les marchands de sommeil. Souvent, les actions en justice n'aboutissent pas. Dans le cadre des discussions actuellement menées par le cabinet avec les communes en vue de conclure les contrats logement, il serait dès lors intéressant d'étudier comment la Région pourrait les soutenir dans leurs actions contre les marchands de sommeil et d'analyser les bonnes pratiques mises en place dans certaines communes très actives en la matière. Ces communes auraient-elles réussi à trouver les bons outils qui les motivent à poursuivre leur action, alors que d'autres se disent découragées car les actions n'aboutissent pas ? Certaines bonnes pratiques pourraient donc être partagées.

Comment faire afin que les dossiers en justice aboutissent ?
Quels sont les blocages actuels ?

Enfin, par rapport au travail de la DIRL, transfère-t-elle des dossiers de logements insalubres vers des dossiers de marchands de sommeil ? Si oui, dans quelles circonstances et selon quels critères ?

¹¹⁹ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Comme l'a dit Mme Genot, la lutte contre les marchands de sommeil et l'insalubrité sont deux matières différentes, mais elles ont de nombreuses convergences.

La lutte contre les marchands de sommeil figure en tête du chapitre 2 du programme de DéFI relatif au logement. C'est dire l'intérêt que nous lui portons. Les logements mis en location par des marchands de sommeil sont souvent en mauvais état, sans équipements de base, trop petits, subdivisés à outrance, et ils ne répondent généralement pas aux exigences minimales de sécurité et de salubrité. En outre, leurs locataires vulnérables hésitent à porter plainte.

La secrétaire d'État et le gouvernement ont offert plusieurs outils dans le plan d'urgence logement, principalement pour lutter contre l'insalubrité. Parmi eux figurent le triplement des effectifs de la DIRL et l'augmentation des moyens et des outils, dont le recensement. Ce sont de très bonnes mesures.

Les bailleurs filous qui exploitent la vulnérabilité d'autrui font l'objet de toute notre attention. Nous en avons discuté lors de la précédente réunion de notre commission, notamment lorsque Agora avait présenté les recommandations de son assemblée citoyenne.

Je rejoins Mme Genot et les propositions de ladite assemblée de nous pencher tous ensemble, majorité comme opposition, sur l'instauration d'un permis de location, même si cela ne figure pas dans la déclaration de politique régionale. Cela permettrait de recenser les logements concernés et de les frapper du sceau de ces marchands de sommeil qui échappent à de nombreux contrôles.

¹²¹ J'espère que vous réserverez un accueil favorable à cette proposition.

Koppelt de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) de dossiers van ongezonde woningen aan die van huisjesmelkerij? Zo ja, wanneer en op basis van welke criteria?

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *De strijd tegen huisjesmelkers en ongezonde woningen zijn twee verschillende zaken, maar er zijn ook veel convergenties. Zo zijn de woningen die huisjesmelkers aanbieden, vaak in slechte staat, heel klein en voldoen ze niet aan de minimale comfort-, veiligheids- en gezondheidsnormen.*

Het Noodplan voor huisvesting omvat een aantal maatregelen om ongezonde woningen aan te pakken, zoals een verdere vereenvoudiging van het personeel van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) en een verhoging van de middelen en instrumenten.

Voor DéFI is het belangrijk dat er hard wordt opgetreden tegen oneerlijke eigenaars die misbruik maken van de kwetsbaarheid van sommige personen. We hebben daarover al gediscussieerd tijdens de vorige commissievergadering naar aanleiding van de aanbevelingen van de burgerassemblee van Agora. Die burgerassemblee heeft onder meer voorgesteld om werk te maken van een verhuurvergunning om ongezonde woningen en huisjesmelkers sneller te kunnen opsporen.

Ik hoop dat u op dat voorstel zult ingaan.

123 **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (*en néerlandais*).- *Selon vous, quels sont les principales entraves à la lutte contre les marchands de sommeil ? Cette lutte requiert de collaborer avec de nombreuses parties, dont les services communaux et la police. Qu'envisagez-vous pour renforcer la collaboration avec les communes ?*

Quelles garanties ont les victimes de marchands de sommeil, souvent en situation précaire (sans titre de séjour valable, sans travail déclaré, etc.), de ne pas être encore plus pénalisées lorsque leur situation est mise au jour ? Une fois que la DIRL interdit la location de leur logement, quelle perspective leur reste-t-il ?

125 *Le plan d'urgence logement annonce l'élaboration de mécanismes de relogement entre 2022 et 2024. Mais qu'est-il prévu entre-temps ?*

Quels sont les chiffres définitifs pour 2020 ? Les contrôles ont-ils pâti de la pandémie ? Seront-ils à nouveau intensifiés dans le futur ?

127 **M. Pepijn Kennis (Agora)** (*en néerlandais*).- *Dans le cadre de sa résolution sur le logement, l'assemblée citoyenne bruxelloise appelle à une meilleure coordination de la politique du logement. À cette fin, vous voulez conclure des contrats avec les communes. Sous quelles conditions ? En quoi ces contrats permettront-ils une meilleure coordination régionale ?*

129 (*poursuivant en français*)

Le deuxième point a trait au permis de location. Beaucoup de logements actuellement loués sont insalubres. N'y a-t-il pas moyen d'aller plus loin que l'exigence de l'attestation de conformité ? La mise en location par le bailleur devrait être subordonnée à l'obtention d'un permis de location.

La nourriture et les jouets sont certifiés, mais pas les logements. Pourtant, leur contrôle préalable serait souhaitable. Ainsi, les

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Mevrouw de staatssecretaris, wat zijn volgens u de grootste problemen en hindernissen in de strijd tegen huisjesmelkerij? Er moet met heel veel partijen worden samengewerkt, onder meer met de gemeentelijke diensten Bevolking en Stedenbouw en met de politie. In Schaarbeek lopen nu proefprojecten om die drie te laten samenwerken. Hebt u plannen om de samenwerking met de gemeenten te versterken? Dat is een eerste voorwaarde om de problemen op te sporen.

Welke garanties hebben slachtoffers van huisjesmelkers dat zij, op het moment dat hun situatie aan het licht komt, zelf niet nog meer benadeeld worden? Slachtoffers van huisjesmelkers zitten vaak in een preciaire situatie. Ze hebben bijvoorbeeld geen geldige verblijfspapieren, geen vast of geen formeel werk of verkeren in een anderszins onzekere situatie. Vele slachtoffers zijn zich ervan bewust dat er misbruik wordt gemaakt van hun situatie, maar durven niets te doen uit vrees voor represailles en de mogelijke gevolgen. Want als ze naar de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) stappen, en die verklaart het pand vervolgens onverhuurbaar, welk perspectief hebben ze dan nog?

In het noodplan voor huisvesting staat dat er tussen 2022 en 2024 werk zal worden gemaakt van herhuisvestingsmechanismen. Wat is er ondertussen gepland? Vormt het gebrek aan herhuisvestingsoplossingen niet een van de belangrijkste hindernissen in de strijd tegen huisjesmelkers?

Wat zijn de definitieve cijfers voor 2020? Hoe wordt er gecontroleerd in tijden van pandemie? Hebben de controles daaronder geleden? Zullen de controles in de toekomst opnieuw worden opgevoerd?

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Vorige week hebben we de huisvestingsresolutie van de Brusselse burgerassemblee besproken. Twee argumenten in de resolutie sluiten aan bij de vragen van de heer Vanden Borre.

De Brusselse burgerassemblee vraagt om het huisvestingsbeleid beter te coördineren. U wilt daartoe contracten met de gemeenten afsluiten. Hoe zit het daarmee? Zijn er al contracten afgesloten? Onder welke voorwaarden?

Op welke manier zorgen de contracten voor een betere gewestelijke coördinatie? Het huisvestingsbeleid blijft immers erg versnipperd en zou uniformer moeten zijn voor het hele gewest.

(*verder in het Frans*)

Heel wat verhuurde woningen zijn ongezond, maar de verhuurder moet enkel een conformiteitsattest kunnen voorleggen. U zou verhuurders moeten verplichten om een verhuurtoestemming aan te vragen, waarbij de betrokken woning voor verhuur wordt gecontroleerd. Bent u van plan om de verhuurtoestemming in te voeren?

marchands de sommeil ne pourraient plus proposer de logements insalubres. C'est un levier important. Il s'agirait d'élargir l'attestation de conformité et le conventionnement vers un permis de location plus large. Envisagez-vous de prendre une telle mesure ?

¹³¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *La direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) dispose d'outils pour agir contre les bailleurs qui mettent en location des biens insalubres de manière répétée. Conformément au Code du logement, le montant de l'amende administrative peut être doublé en cas de récidive dans les cinq ans.*

La DIRL a également la possibilité d'ouvrir des dossiers d'initiative, notamment lorsqu'elle constate des situations graves de non-conformité et souhaite visiter les autres logements d'un même bailleur. Elle veille également au suivi de ses décisions d'interdiction à la location.

En ce qui concerne la politique pénale, la DIRL entretient des contacts réguliers avec la substitut du procureur du Roi chargée de la lutte contre les marchands de sommeil et les discriminations.

En 2020, les inspections de la DIRL ont donné lieu à 214 mises en demeure de mettre le logement en conformité et à 181 interdictions à la location. En raison de la suspension des visites pendant la pandémie, ces décisions sont en recul d'environ 40 % par rapport à 2019.

¹³³ *Dans sa déclaration de politique régionale, le gouvernement s'est engagé à renforcer la lutte contre l'insalubrité et j'ai directement concrétisé cette ambition dans le plan d'urgence logement (PUL). Celui-ci prévoit un renforcement des moyens afin d'augmenter les procédures contre les bailleurs qui enfreignent le Code du logement de manière grave et répétée. La DIRL sera ainsi renforcée de 14 équivalents temps plein.*

Une lutte efficace contre l'insalubrité passe également par une collaboration accrue entre les acteurs régionaux et communaux. À travers le contrat logement avec les dix-neuf communes, je propose 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. Un contrat logement type sera prochainement soumis à l'approbation du gouvernement et nous espérons aboutir à la signature des premiers contrats avant les vacances d'été.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- De bestrijding van ongezonde woningen en huisjesmelkerij is inderdaad een prioriteit voor het gewest. De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) beschikt over instrumenten om specifiek op te treden tegen verhuurders die herhaaldelijk ongezonde panden verhuren. Zo kan, overeenkomstig de Huisvestingscode, het bedrag van de administratieve geldboete worden verdubbeld in geval van recidive binnen de vijf jaar. De door de DGHI gebruikte gegevensbank maakt het mogelijk om die regel systematisch toe te passen.

De DGHI kan ook op eigen initiatief dossiers openen. Dat doet ze voornamelijk wanneer ze ernstige gevallen van non-conformiteit vaststelt en een andere woning wil bezoeken die door dezelfde verhuurder wordt verhuurd. De DGHI volgt ook haar beslissingen tot verhuurverbod op en spoort verhuurders op die hun eigendom opnieuw verhuren zonder de vereiste werkzaamheden te hebben uitgevoerd.

Wat het strafbeleid tegenover huisjesmelkers betreft, onderhoudt de DGHI op regelmatige basis contact met de substituu-procureur des Konings die belast is met huisjesmelkerij en discriminatie. In het kader van gerechtelijke procedures kan de DGHI worden verzocht om het parket de dossiers te bezorgen waarover ze beschikt, met betrekking tot een gebouw of een eigenaar. Het parket kan de DGHI ook verzoeken een woning te inspecteren en aan een deskundig onderzoek te onderwerpen in het kader van een procedure tegen vermeende huisjesmelkers.

In 2020 hebben inspecties door de DGHI geleid tot 214 ingebrekestellingen om de woning conform te maken en 181 beslissingen tot verhuurverbod.

Het aantal beslissingen is ten gevolge van de pandemie met ongeveer 40% gedaald ten opzichte van 2019. De huisbezoeken moesten immers tweemaal worden opgeschort: van half maart tot eind juni en van november tot december.

In de gewestelijke beleidsverklaring heeft de regering zich ertoe verbonden de strijd tegen ongezonde woningen te versterken. Om het optreden van de regering overzichtelijker te maken en een veelvoud aan plannen te voorkomen, heb ik die ambitie rechtstreeks in het noodplan voor huisvesting opgenomen. Dat noodplan voorziet in een versterking van de menselijke en budgettaire middelen om het aantal procedures tegen verhuurders die de Huisvestingscode op ernstige en herhaalde wijze overtreden, te kunnen verhogen. Zo zal de DGHI met 14 voltijdse equivalenten worden versterkt.

Voor de efficiënte bestrijding van ongezonde woningen is er ook een intensievere samenwerking nodig tussen de gewestelijke en de gemeentelijke instanties, zodat zij de informatie op het

Le PUL comprend également un budget de 2,5 millions d'euros pour l'élaboration de solutions de relogement pour les ménages obligés de quitter leur logement à la suite d'une interdiction à la location.

terrein, zoals de adressen van probleemgebouwen, kunnen delen en samen kunnen beslissen over de gepaste acties.

Ik stel voor om via de huisvestingsovereenkomst met de negentien gemeenten een geïnformatiseerd waarschuwingssysteem op te zetten dat een melding geeft zodra er een verzoek tot inschrijving in het bevolkingsregister wordt ingediend voor een woning met een verhuurverbod. Op die manier kan de DGHI nagaan of de woning in overeenstemming met de normen is gebracht en een boete aan de verhuurder opleggen wanneer dat niet is gebeurd.

Binnenkort zal het model van huisvestingsovereenkomst met de gemeenten aan de regering worden voorgelegd. Vervolgens zullen de besprekingen met de gemeenten van start gaan. Wij hopen de eerste overeenkomsten nog voor de zomervakantie te kunnen ondertekenen.

Het noodplan voor huisvesting omvat ook een budget van 2,5 miljoen euro voor de ontwikkeling van huisvestingsoplossingen voor gezinnen die hun huis moeten verlaten wegens een verhuurverbod.

U had vragen over de invoering van een certificaat waarmee eigenaars die dat willen, kunnen bewijzen dat hun woning beantwoordt aan de normen van de Brusselse Huisvestingscode. Het huisvestingsplan voorziet in een analyse van de modaliteiten van zo'n certificaat.

U mag niet vergeten dat het personeel van de DGHI maximaal wordt ingezet om op huurdersklachten te reageren en dossiers te openen om ernstige gevallen aan te pakken. Die opdrachten blijven prioritair. Bij de invoering van een certificaat, moeten we rekening houden met de gevolgen voor het personeel bij de DGHI.

De aankoop of renovatie van leegstaande of onbewoonbare woningen door gemeenten wordt onder het noodplan gefinancierd via het stadsbeleid. Het huidige jaarbudget van 2,4 miljoen euro wordt verhoogd met 500.000 euro. Er komt ook een projectoproep vanwege de directie Stadsvernieuwing en de minister-president, die ter zake bevoegd is.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- We lijken allemaal op dezelfde golflengte te zitten wat dit thema betreft. Het probleem van huisjesmelkerij in ons gewest moet met verhoogde inspanning worden aangepakt. Het gaat vaak om mensen in precarie situaties die noodgedwongen een beroep moeten doen op malafide verhuurders. Veel huisjesmelkers doen buiten dan ook nog eens bewust die makkelijke slachtoffers uit en doen geen enkele moeite om de wet na te leven of om respect te tonen voor de huurders.

Ik voel aan dat er nog meer inspanningen mogelijk zijn. Daarom roep ik iedereen op om in de toekomst verder samen te blijven werken rond dit thema. Dit is een uitgestoken hand vanuit

¹³⁵ *Le PUL prévoit aussi d'analyser les modalités d'un dispositif de certification permettant d'attester, sur base volontaire, la conformité du logement au regard du Code du logement. La mise en œuvre d'un certificat devra cependant tenir compte des conséquences pour le personnel de la DIRL, qui doit assurer des tâches prioritaires.*

Concernant le soutien à l'acquisition ou à la rénovation de logements inoccupés ou insalubres par les communes, le budget annuel de 2,4 millions d'euros sera majoré de 500.000 euros. Un appel à projets sera également lancé par la direction de la rénovation urbaine.

¹⁴¹ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Nous semblons être tous sur la même longueur d'onde. Le problème des marchands de sommeil dans notre Région doit faire l'objet d'efforts redoublés. C'est pourquoi j'en appelle à continuer à travailler ensemble sur cette thématique.*

Nous devons également nous employer à simplifier la politique actuelle. Le morcellement des compétences entraîne des discordances entre les communes et la Région.

¹⁴³ *Je suis quelque peu méfiant par rapport au permis de location. Un contrôle est déjà effectué à l'enregistrement du bail. En outre, toutes sortes de services doivent passer, comme la police, Sibelga ou la compagnie d'eau. Ces services peuvent se voir attribuer une fonction de sonnette d'alarme.*

La Flandre cible en priorité les marchands de sommeil "en série". Vous dites que c'est aussi le cas à Bruxelles, mais vous ne donnez pas de chiffres concrets. Avez-vous une idée du nombre de tels marchands de sommeil actifs à Bruxelles ? Combien d'entre eux ont été appréhendés ces dernières années ?

Vous avez cité 214 mises en demeure en 2020, dont 181 interdictions à la location. Est-ce la même chose qu'un procès-verbal ? S'agit-il uniquement des décisions de la DIRL ?

¹⁴⁵ **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Les éléments qui nous ont été communiqués semblent indiquer que la priorité est mise sur la lutte contre l'insalubrité plutôt que sur la lutte contre les marchands de sommeil. Mon groupe attend des mesures claires permettant de condamner les responsables, de renforcer les poursuites et d'obtenir un effet dissuasif, ce qui inciterait les communes à lutter contre ce phénomène.

Dans ce domaine comme dans d'autres, un plan d'action spécifique de lutte contre les marchands de sommeil serait judicieux.

¹⁴⁷ **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Je ne vous ai pas entendue sur les principales entraves à lever. Sans cela, il est difficile de savoir si vos actions mèneront au grand changement que nous espérons tous.*

Le PUL annonce davantage de logements temporaires à partir de 2022, afin d'offrir une solution aux occupants d'un logement interdit à la location. Mais dans l'intervalle, quel sort leur est-il réservé ?

de oppositie om dit thema verder uit te diepen en eventueel bijkomende voorstellen te doen.

Een ander aspect is de vereenvoudiging van het huidige beleid. We stellen allemaal vast dat er nogal wat incongruenties zijn tussen de gemeenten en het gewest. De gedeelde bevoegdheden staan een vlot beleid in de weg. Bovendien verschilt het beleid ook sterk van gemeente tot gemeente. Ook dat is een element dat zou moeten worden aangepakt.

Ik sta wat argwanend tegenover de verhuurtoestemming. Wanneer een woning wordt verhuurd, is er immers al controle bij de registratie van de huurovereenkomst. Daarnaast moeten allerlei diensten langskomen, zoals de politie, Sibelga of de watermaatschappij. Of de informatiedoorstroming vanuit de politie correct verloopt, zou u moeten nagaan. Die diensten kunnen een soort alarmbelfunctie krijgen, waarbij ze bepaalde vaststellingen melden en die informatie vervolgens naar de bevoegde diensten doorstroomt.

Vlaanderen pakt het probleem van de seriële huisjesmelkers prioritair aan. U zegt dat dat in Brussel ook gebeurt, maar concrete cijfers geeft u niet.

Hebt u er een idee van hoeveel seriële huisjesmelkers er in Brussel zijn en hoeveel er de voorbije jaren zijn aangepakt?

Volgens u waren er 214 ingebrekestellingen in 2020, waarvan 181 verhuurverboden. Is dat hetzelfde als een proces-verbaal? Gaat het daarbij alleen om de beslissingen van de DGHI?

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *U vindt de strijd tegen ongezonde woningen blijkbaar belangrijker dan die tegen huisjesmelkerij. De MR verwacht duidelijke maatregelen om huisjesmelkers te vervolgen en uitbuiting te ontraden. Het zou goed zijn als u een actieplan in die zin opstelt.*

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik heb niet gehoord wat volgens u de belangrijkste problemen zijn die moeten worden aangepakt. U hebt wel opgesomd wat u allemaal van plan te doen, en dat klinkt goed, maar het blijft moeilijk om in te schatten of dat ook echt tot de grote verandering zal leiden waar we uiteraard allemaal op hopen.

Een specifieke vraag ging over de tijdelijke huisvesting. In uw Noodplan voor huisvesting stelt u voorop vanaf 2022 te zullen zorgen voor meer tijdelijke huisvesting, zodat bewoners van een woning die eigenlijk niet verhuurd mag worden, een alternatief hebben. Maar wat moet er met hen in de tussentijd gebeuren, voor 2022 dus? Dat was me niet duidelijk.

147 **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *La politique reste davantage réactive que proactive. Lorsqu'un logement est déclaré inhabitable, qu'advient-il de ses occupants ? Ne serait-il pas préférable d'anticiper en contrôlant les logements avant leur mise en location ? Cela rejoint l'idée du permis de location.*

Par ailleurs, qu'en est-il des personnes non domiciliées, dont les logements passent souvent sous les radars ? La réglementation semble lacunaire à leur égard.

Avec sa résolution citoyenne sur le logement, Agora prône une politique proactive, qui contrôle l'habitabilité des logements avant leur mise sur le marché.

151 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Je tiens à rappeler la répartition des compétences. La lutte contre les marchands de sommeil relève du pénal, autrement dit de la justice à l'échelon fédéral. En revanche, la conformité du logement relève de ma compétence au niveau régional. Et je m'engage à faire collaborer mon administration avec la justice.

153 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *C'est exact, mais il est tout de même important de connaître le nombre de procès-verbaux.*

153 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *Je ne dispose pas de ces chiffres, car il s'agit d'une compétence fédérale.*

157 *(poursuivant en français)*

Il s'agit d'une décision de justice. Si un bourgmestre ou un échevin constate l'existence d'un marchand de sommeil, il peut se constituer partie civile, de la même manière que la DIRL. Il appartient alors à la justice pénale de prendre une décision.

161 Comme vous l'avez constaté, le gouvernement fait de la lutte contre l'insalubrité une priorité. Des moyens et des budgets supplémentaires y ont été alloués. Il s'agit d'une première qui doit être mise en avant !

163 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Je ne le conteste pas, mais si nous collaborons avec la justice, les données utiles doivent être disponibles. Une première mission sera de collecter des informations correctes.*

Ik stel in elk geval vast dat u er ernstig mee aan de slag gaat en kijk ernaar uit om op een later moment de - hopelijk goede - resultaten te bespreken.

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Het beleid is nog eerder reactief dan proactief. Ik vraag me af wat er gebeurt met de mensen die zo'n woning betrekken. Als de gemeente vaststelt dat een woning onveilig is, wordt die onbewoonbaar verklaard. Waar moeten die bewoners dan naartoe, hoe wordt dat opgelost? Kan er niet beter proactief gehandeld worden door de woningen te controleren voor ze verhuurd worden? Dat komt overeen met het idee van de verhuurvergunning.

En wat met de groep mensen die zich niet domiciliëren, zoals de mensen die niet over de juiste verblijfsdocumenten beschikken, waarover de heer Verstraete het daarnet had? Die woningen worden dan al niet opgemerkt, en daar gaat het vaak om huisjesmelkers. Ook daar lijkt me een hiaat in de regelgeving te zitten.

Met de Burgerresolutie huisvesting indachtig blijft Agora voorstander van een proactief beleid, waarbij de overheid controleert of woningen bewoonbaar zijn voordat ze op de markt komen. Op die manier zorgen we ervoor dat alle Brusselaars op een gezonde plek kunnen wonen.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De strijd tegen de huisjesmelkerij is een bevoegdheid van de federale minister van Justitie. Voor de conformiteit van woningen ben ik bevoegd. Ik tracht maximaal met het gerecht samen te werken.*

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Dat klopt, maar het is toch belangrijk om zicht te krijgen op het aantal processen-verbaal. U zegt dat u goed samenwerkt met justitie, maar ...

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- We werken inderdaad goed samen, maar die cijfers heb ik niet, aangezien het om een federale bevoegdheid gaat.

(verder in het Frans)

Als een burgemeester of schepen huisjesmelkerij vaststelt, kan hij of zij zich burgerlijke partij stellen. Het gerecht moet dan een beslissing nemen.

De regering trekt extra middelen uit voor de strijd tegen ongezonde woningen en huisjesmelkerij.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Dat betwist ik niet, maar als we samenwerken met justitie, moeten de nodige gegevens toch beschikbaar zijn? Ik kan die gegevens voor ongeveer elke Vlaamse gemeente opzoeken omdat die openbaar zijn. In Brussel kan dat blijkbaar niet en dat is een grote

163 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *Si vous souhaitez disposer des chiffres, je peux les demander au ministre de la justice et vous les transmettre.*

163 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).**- *Cela me semble en effet important.*

169 **Mme la présidente.**- Nous n'allons pas refaire le débat, mais vu son importance, nous y reviendrons certainement, dans notre commission ou d'autres.

- *L'incident est clos.*

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

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

173 **concernant "les suites de la régionalisation du bail d'habitation".**

175 **M. Mohamed Ouriaghi (PS).**- La sixième réforme de l'État a transféré aux Régions la compétence pour édicter "les règles spécifiques concernant la location des biens ou des parties de biens destinés à l'habitation".

La Région bruxelloise a été la première des trois Régions du pays à adopter ce cadre spécifique. Ainsi, le texte de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation a été publié le 30 octobre 2017 au Moniteur belge et est entré en vigueur le 1er janvier 2018.

Ce projet de régionalisation avait pour vocation d'être équilibré, dans le respect des intérêts de chacune des parties : bailleur et preneur. Cet objectif ne me semble pas atteint. Il suffit pour s'en convaincre de lire la récente étude du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) concernant les difficultés d'accès des locataires à la justice de paix.

Cette étude s'intitule "Justice de paix. Bailleurs welcome ! Locataires, welcome ? Quand la justice de paix peine à sanctionner l'insalubrité". Les auteurs énoncent des chiffres interpellants, entre autres :

tekortkoming, zeker omdat het probleem in Brussel groter is dan in de gemiddelde Vlaamse gemeente of stad.

Een eerste opdracht is dus het verzamelen van correcte informatie. Het is goed dat u de gegevens van de gewestelijke inspectiediensten doorgeeft, maar het strafrechtelijke gedeelte om huisjesmelkers aan te pakken ...

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Maar dat is de taak van justitie. Er moet een juridisch antwoord komen, maar als u de cijfergegevens wilt, kan ik die per brief bij de minister van Justitie opvragen en ze u daarna overmaken. Als u dat belangrijk vindt, zal ik dat doen.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Dat lijkt me inderdaad belangrijk.

Mevrouw de voorzitter.- We gaan dit debat niet opnieuw voeren, maar dit belangrijke onderwerp komt ongetwijfeld opnieuw ter sprake.

- *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 gevolgen van de regionalisering van de woninghuurovereenkomst".

De heer Mohamed Ouriaghi (PS) (in het Frans).- *Als eerste van de drie gewesten werkte het Brussels Gewest na de zesde staats hervorming een huurwetgeving uit, die op 1 januari 2018 van kracht werd.*

Het doel van deze nieuwe wetgeving, namelijk de belangen van huurders en verhuurders op gelijke voet behartigen, lijkt echter niet bereikt.

Een recente studie van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW) documenteerde de moeilijke toegang van huurders tot de vrederechter. Daaruit blijkt onder meer dat maar 7% van de huurgeschillen aanhangig wordt gemaakt door huurders (en de overige 93% dus door verhuurders), dat 90% van de zaken die door een verhuurder worden ingeleid, handelen over huurschulden, vaak gekoppeld aan een vordering tot uithuiszetting, en dat de helft van de huurders niet opdaagt op zittingen en zich niet komt verdedigen.

- sur tout le contentieux locatif, seuls 7 % des affaires sont introduites par des locataires. Cela signifie donc que 93 % des affaires introduites devant le juge de paix et relatives à un bail d'habitation, le sont par des bailleurs ;

- neuf affaires sur dix introduites par un bailleur portent sur une dette de loyer et s'accompagnent bien souvent d'une demande d'expulsion pour non-respect des obligations du contrat de bail ;

- 50 % des locataires assignés devant la justice de paix ne se présentent pas à l'audience pour exposer leur situation et leur moyen de défense.

¹⁷⁷ Comment expliquer que la partie la plus faible à un contrat, et qui a le plus à perdre, renonce à se défendre devant la justice de paix ? Les caractéristiques particulières de la Région bruxelloise tenant à une majorité de locataires, dans une proportion de plus de 60 %, contre 34 % en Wallonie, 29 % en Flandre et environ 50 % dans la plupart des grandes villes du pays, imposent de prendre des mesures pour renforcer la situation de la partie la plus vulnérable au contrat de bail.

Quelles mesures allez-vous prendre pour corriger ce déséquilibre manifeste entre les situations du bailleur et du locataire et permettre au preneur de bail de faire valoir utilement ses droits ?

¹⁷⁹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je vous remercie pour l'attention que vous portez à la situation de la partie vulnérable au contrat de bail qu'est le locataire.

L'effectivité et l'efficacité des dispositions protectrices du locataire, contenues dans le Code bruxellois du logement, revêtent évidemment une importance particulière dans un contexte d'augmentation de la pauvreté des habitants et du montant des loyers.

Le rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté de 2019 épingle ainsi la paupérisation croissante des habitants de la Région bruxelloise par rapport aux autres Régions. En 2000, le revenu disponible par habitant bruxellois valait 100,37 % du revenu disponible par habitant belge. En 2016, il ne s'élevait plus qu'à 90,95 %. Si la tendance se confirme, elle risque également de s'accélérer dans les prochaines années.

Pour sa part, l'Observatoire des loyers 2018 indiquait que par rapport à 2004, les loyers actualisés ont crû d'environ 20 % en plus de l'indexation fixée par la législation.

Or, le droit au logement, qui constitue un besoin de base prioritaire, est concrétisé dans le cadre d'un contrat de bail entre un propriétaire et un locataire au sein d'une relation trop souvent déséquilibrée, fondée sur un rapport de force à la défaveur du locataire.

Les chiffres publiés par le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) dans son étude du mois d'octobre et que

Waarom wil de zwakste partij, die het meest te verliezen heeft, zich niet verdedigen voor de vrederechter? In tegenstelling tot in de rest van het land is meer dan de helft van de inwoners van het Brussels Gewest huurder. U moet dus dringend maatregelen nemen om de zwakste partij beter te beschermen. Wat onderneemt u op dat vlak?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Uit het Brussels Armoederapport van 2019 en het Observatorium van de Huurprijzen van 2018 blijkt dat zowel de armoede als de huurprijzen toenemen. Het is dus belangrijker dan ooit dat de beschermingsmechanismen voor huurders, die opgenomen zijn in de Brusselse Huisvestingscode, goed functioneren.*

Toch worden huurcontracten nog al te vaak gesloten tussen ongelijke partijen, met de huurder in een underdogpositie. Dit blijkt ook uit de studie van de BBROW, waarnaar u verwees.

Daarom wil ik nagaan of de wetgeving privéhuurders voldoende beschermt, ook op sociaal vlak, of het recht op huisvesting doeltreffend is, in het bijzonder voor de meest kwetsbare bevolkingsgroepen, en of huurders begeleid kunnen worden door vzw's die focussen op inclusie en huisvesting.

vous reprenez dans votre question, ne font que confirmer cette réalité.

Au vu de ces constats, je veux m'assurer :

- que la législation applicable sur le territoire bruxellois offre une protection effective, mais aussi sociale, du locataire privé ;

- de l'efficacité du droit au logement, particulièrement pour les personnes les plus précarisées ;

- et de la possibilité d'un accompagnement actif des locataires de la part des associations qui œuvrent pour l'insertion et le droit au logement.

¹⁸¹ J'ai donc sollicité les services d'un expert juridique pour évaluer la protection et l'efficacité du droit au logement sur le territoire de notre Région et lui ai demandé de me proposer des modifications d'ordonnances et/ou de règlements en vue de garantir ce droit.

Cette mission porte sur toute la matière du logement au sens large et sur les questions sur lesquelles la Région est susceptible d'avoir un impact dans le cadre de ses compétences, y compris de celles éventuellement implicites.

J'ai en outre demandé une analyse spécifique et une proposition d'adaptation législative de la part du soumissionnaire sur les points suivants :

- le bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale, afin de s'assurer que la législation en vigueur corrige le rapport déséquilibré initial entre le bailleur et le locataire ;

- les actions d'intérêt collectif. Depuis le 10 janvier 2019, le Code judiciaire prévoit la généralisation de l'action d'intérêt collectif. Concrètement, en droit du logement, cela signifie que des associations de locataires pourraient introduire des actions au nom d'un locataire. Ce système existe d'ailleurs déjà en matière de discrimination ;

- la création d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyers. L'adjudicataire sera chargé d'analyser les modalités de mise en place et de fonctionnement d'un tel fonds. Des propositions seront avancées par l'adjudicataire quant à la structure juridique et au financement de ce fonds, ainsi qu'aux obligations particulières à respecter en tant qu'organisme de garantie.

Au niveau du calendrier, l'évaluation validée est attendue pour le mois de juin. Le projet d'ordonnance et les éventuels arrêtés d'exécution seront déposés fin 2021, début 2022.

¹⁸³ **M. Mohamed Ouriaghli (PS).**- Je me réjouis que vous soyez aussi sensible que moi à cette problématique. Je pense, comme vous, qu'il faut travailler sur les constats que vous avez

Ik heb een jurist verzocht om de bescherming van de huurder en de doeltreffendheid van het recht op huisvesting te onderzoeken en voorstellen te doen voor wijzigingen van de regelgeving om dit recht beter te kunnen doen gelden.

Daarnaast heb ik een analyse van en een voorstel gevraagd voor de volgende punten:

- de huurovereenkomst, om het onevenwicht tussen huurder en verhuurder weg te werken in de regelgeving;

- de rechtsvordering ter verdediging van collectieve belangen. Sinds 10 januari 2019 is de veralgemening hiervan in het Gerechtelijk Wetboek opgenomen. Dit betekent dat huurdersverenigingen vorderingen kunnen inleiden op vraag van een huurder;

- de oprichting van een fonds voor huurachterstallen.

In juni wordt de evaluatie verwacht. Het voorstel van ordonnantie en de uitvoeringsbesluiten zullen eind 2021, begin 2022 worden ingediend.

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) *(in het Frans).*- *We moeten het vertrouwen van huurders herstellen en hen positieve vooruitzichten bieden. Ze moeten voldoende gewapend zijn om*

énumérés, pour redonner confiance aux locataires et leur offrir des perspectives positives.

Il faut également leur offrir des outils pour les inciter à faire valoir leurs droits. Lorsqu'on est lésé et qu'on doit se défendre, on se retrouve rapidement confronté aux rouages de la justice, ce qui est très souvent décourageant.

Nous comptons sur vous pour atteindre l'objectif recherché d'équilibre et de respect des intérêts des bailleurs, mais aussi et surtout des preneurs.

- *L'incident est clos.*

187 **QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

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

187 **concernant "la création d'une charte immobilière".**

189 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Dans votre plan d'urgence logement (PUL), vous mentionnez vouloir "conclure une charte de promotion immobilière en collaboration avec le secteur privé" (action 30). Il y est mentionné que "l'objectif est de pouvoir travailler à livre ouvert avec le secteur immobilier de manière à permettre à tous de disposer de l'ensemble des données de l'équation en amont du lancement du projet immobilier. Cette proactivité permettra d'éviter les scénarios dans lesquels le foncier est notamment acquis trop cher par le secteur privé par rapport à ce que l'autorité publique autorisera effectivement à cet endroit."

Tout d'abord, quel est exactement le problème que vous voulez résoudre pour les promoteurs grâce à cette mesure d'urgence ? Ne pensez-vous pas que notre ville est déjà suffisamment la proie des barons du béton ? Quels promoteurs privés visez-vous par cette mesure ? S'agit-il des gros promoteurs qui ont déjà bénéficié de terrains publics à prix réduits, comme on l'a vu sur le site de Tour & Taxis ? Pour rappel, le terrain a été vendu bon marché et la valeur à la revente après construction a été estimée à un milliard d'euros, soit 33 fois plus que le prix d'achat du terrain. En outre, concernant ce projet, nous sommes passés d'un "minimum de 30 % de logement social" en 2008 à "0 % de logement social" aujourd'hui.

Cette nouvelle mesure d'urgence nous fait donc peur. Vous êtes d'ailleurs loin de nous rassurer quand, dans les documents budgétaires, vous ne semblez pas vous opposer à la logique de la course aux profits qui fait partie - avez-vous dit - "des réflexes naturels dans les projets des promoteurs immobiliers". Or, pour nous, ces gros promoteurs devraient être visés par des mesures contraignantes afin qu'ils aident à produire du logement social dans notre Région.

hun rechten te doen gelden, zodat ze niet ontmoedigd raken door de juridische rompslomp.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

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

betreffende "de opstelling van een handvest voor vastgoed".

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (*in het Frans*).- *In uw Noodplan voor huisvesting zegt u een charter voor vastgoedontwikkeling te willen opstellen, om in alle openheid samen te werken met de privésector en te vermijden dat die sector te veel betaalt voor wat de overheid op de aangekochte grond zal toestaan.*

Welk probleem wilt u eigenlijk dringend aanpakken? Vindt u niet dat de betonbaronnen deze stad al genoeg in hun greep hebben? Ze kregen bijvoorbeeld Thurn & Taxis voor een koopje en konden het terrein voor 33 keer de aankoopprijs verkopen, zonder in sociale woningen te voorzien.

Wij zien deze noodmaatregel met angst tegemoet. U lijkt ook helemaal niet gekant tegen de race naar almaar meer winst, die zoals u zelf zei "een natuurlijke reflex" is bij vastgoedontwikkelaars. U zou hun net strenge voorwaarden moeten opleggen, zodat ze ook sociale woningen bouwen.

¹⁹¹ Qu'entendez-vous exactement par le secteur privé ? S'agit-il de gros promoteurs ? Si oui, lesquels ?

Qui va rédiger la charte ? Que contiendra-t-elle ? Une contrepartie est-elle demandée ? Quels seront les projets visés ?

Finalement, si, avant même le début du projet, les pouvoirs publics s'engagent à en garantir l'avenir, quelle place reste-t-il à la transparence ? De quelle marge la société civile dispose-t-elle encore pour le contester ? Aujourd'hui déjà, la ville est vendue à l'insu des citoyens et contre leur intérêt. Comment allez-vous garantir plus de droits par cette mesure ?

¹⁹¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Votre question relève de la compétence de mon collègue, M. Pascal Smet, qui m'a fourni les éléments de réponse suivants.

L'objectif de la charte est d'intérêt général. La réalité du terrain est telle qu'une course et une spéculation influent de manière significative sur le prix du foncier, pour le privé comme pour le public, ce qui est un réel problème à Bruxelles. Cette augmentation se répercute évidemment sur les prix de vente des logements, qui s'accroissent plus aux revenus moyens-hauts à élevés. C'est cette tendance que nous visons en outre à juguler par l'élaboration d'une charte.

Deux autres objectifs de la charte, également importants, sont la qualité et la transparence : la qualité architecturale et spatiale des projets comme des lignes de conduites sur les espaces de vie, les communs, etc. ; et la transparence dès le début du processus de conception avec le quartier ainsi que la prise en considération de la vie et des dynamiques des lieux dans lesquels les projets s'implantent.

Cette charte servira de cadre structurant pour tout le monde, elle ne s'appliquera pas spécifiquement au public ou au privé.

Comme vous avez pu le voir dans le plan d'urgence, la mise sur pied des groupes de travail va se faire dans le courant de l'année, mais nous n'en avons pas encore établi la composition.

¹⁹⁵ **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Vous dites vouloir intervenir sur la spéculation sur le foncier, qui se répercute sur le prix du logement. Comment allez-vous plafonner le prix du logement pour empêcher qu'il s'aligne sur celui du marché, même si le prix du terrain diminue ? Il ne faudrait pas que les promoteurs en profitent pour augmenter la plus-value sur les logements qu'ils produisent. Des contraintes seront-elles imposées par rapport au prix final du logement, si le terrain est acquis pour un moindre prix ?

¹⁹⁵ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Cette décision revient à mon collègue Pascal Smet. Je vous invite dès lors à lui adresser vos questions complémentaires.

Wat verstaat u precies onder de privésector?

Wie gaat het charter opstellen? Wat komt erin?

Hoeveel marge zullen burgers nog hebben om zich tegen een project te verzetten? Nu al wordt de stad achter hun rug om in de uitverkoop gezet.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Minister Pascal Smet, die hiervoor bevoegd is, gaf mij de volgende antwoorden.*

Het charter dient het algemeen belang. We willen de almaar stijgende huizenprijzen, veroorzaakt door speculatie, aan banden leggen.

Twee andere belangrijke aspecten zijn de kwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte, en de transparantie vanaf de conceptfase, waarbij rekening wordt gehouden met de buurt.

Het charter wil een leidraad bieden voor alle partijen.

Later dit jaar worden er werkgroepen samengesteld.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *U wilt de grondspeculatie een halt toeroepen, maar hoe wilt u de woningprijzen plafonneren en beletten dat ze de marktvaart volgen, zelfs bij goedkopere grondprijzen?*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Daarover moet mijn collega Pascal Smet zich uitspreken.*

Met het charter wil de regering de grondspeculatie stoppen, die van invloed is op de woningprijzen, die nu voornamelijk mikken op middelhoge tot hoge inkomens.

Avec cette charte, nous visons à stopper l'augmentation du prix du foncier, qui se répercute sur le prix de vente des logements, qui s'accorde davantage avec les revenus moyens-hauts à élevés.

Cette charte répondra à toutes vos inquiétudes et interrogations, et les groupes de travail l'analyseront également par la suite.

- *L'incident est clos.*

201 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

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

201 **concernant "le cahier des charges 'plan de gestion écologique' émanant de la SLRB et réservé aux entreprises d'économie sociale".**

203 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- La convention signée en mai 2020 entre Bruxelles Environnement et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) vise à rencontrer des objectifs sociaux communs aux deux organismes régionaux, à savoir la défense de la nature, la protection de l'environnement, l'action sociale et la réduction des charges locatives.

Dans le cadre de cette convention, la société immobilière de service public (SISP) En bord de Soignes, qui gère, sous la tutelle de la SLRB, 1.867 logements sociaux à Auderghem, Watermael-Boitsfort et Woluwe-Saint-Pierre, a été contactée en septembre 2020 par la SLRB pour lancer un projet pilote relatif à l'entretien de 3,8 hectares d'espaces verts des logements sociaux du quartier Transvaal, à Auderghem. Le cahier des charges a été élaboré par un bureau d'études spécialisé dans la gestion écologique d'espaces verts.

Des informations recueillies, il ressort qu'une seule entreprise de travail adapté (ETA) s'est montrée intéressée par ce cahier des charges. Il s'agit de La Serre Outil, agréée par la Commission communautaire française (Cocof), qui occupe 70 travailleurs handicapés et 28 membres d'encadrement. Depuis de très nombreuses années, cette ETA entretient les espaces verts de quartiers similaires à celui du Transvaal sur le territoire de la commune de Woluwe-Saint-Pierre pour le compte de la SISP, du temps où celle-ci ne travaillait que dans une commune.

La visite des lieux effectuée par La Serre Outil devait lui permettre d'envisager une offre pour l'entretien normal des espaces verts. Ce qui l'en a dissuadée, c'est l'accent mis par ce cahier des charges sur la gestion écologique du site, qui va bien au-delà de l'approche respectueuse de l'environnement dont fait preuve l'ETA depuis longtemps dans son travail quotidien, dont l'absence d'usage d'herbicides chimiques, le désherbage à infrarouge, des machines sur batterie, etc.

205 Dans ce cahier des charges, il est notamment demandé une évaluation individuelle et un suivi régulier de chaque arbre,

Het charter zal tegemoetkomen aan al uw bezorgdheden.

- *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 bestek 'ecologisch beheerplan' van de BGHM, voorbehouden voor de bedrijven uit de sociale economie".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).*- *In mei 2020 tekenden Leefmilieu Brussel en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een conventie over gezamenlijke sociale doelen, zoals milieubescherming, welzijn en vermindering van de huurlasten.*

In het kader daarvan vroeg de BGHM in september 2020 aan de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) Aan de Rand van het Zoniënwood om een proefproject te starten voor het onderhoud van 3,8 ha aan groene ruimten van de sociale woningen in de Transvaal-wijk in Oudergem. Het bestek werd uitgewerkt door een studie bureau dat gespecialiseerd is in het ecologische beheer van groene ruimten.

Blijkbaar was slechts een enkel maatwerkbedrijf geïnteresseerd om mee te werken, namelijk La Serre Outil, dat erkend wordt door de Cocof en al jaren groene ruimten onderhoudt in vergelijkbare wijken. Uiteindelijk heeft die vzw toch geen offerte ingediend omdat het bestek de nadruk legde op het ecologische beheer van de site, dat veel verder gaat dan wat de vzw gewend is.

Zo vraagt het bestek een individuele evaluatie en regelmatige follow-up van elke boom en moeten verschillende grasvelden

avec remise périodique d'un rapport. Il précise également que certaines parcelles nécessitent quatre ou cinq traitements différenciés des pelouses, et ce, dans le même pâté de maisons. Les tailles d'arbustes et de haies doivent se faire en conduite évolutive, architecturée ou contenue.

Dans le contexte d'une ETA, ces traitements différenciés ne peuvent être totalement dénués d'erreurs. Le cahier des charges précise que ces dernières sont assorties d'amendes et de pénalités. Cela se comprend aisément, mais cela représente un risque que ne souhaitait pas courir l'ETA. Je terminerai avec la liste non exhaustive des freins qui ont conduit cette entreprise à ne pas remettre d'offre pour ce marché, elle qui a néanmoins tenu à réaffirmer, dans son courrier à la SISP, sa sensibilité à cette démarche d'une gestion écologique des espaces verts.

Comme toute ETA, La Serre Outil a ses contraintes en matière de personnel. Elle est agréée par la Cocof pour un quota de 70 personnes handicapées. Dans ce contexte, elle n'aurait pu envisager, comme les entreprises privées de jardinage, des équipes de deux ou trois jardiniers.

À la lecture de ces quelques éléments, vous comprendrez, Mme la secrétaire d'État, que l'ETA dont question, souhaitant répondre en toute transparence et avec l'honnêteté qui la caractérise, n'a eu d'autre choix que d'avouer à la SISP qu'elle n'avait pas les compétences en interne pour réaliser certaines études et certains travaux. Or, le recours à des sous-traitants n'était pas autorisé dans le cahier des charges.

Les exigences de gestion écologique d'un chantier comme celui du Transvaal imposeraient un personnel d'encadrement plus spécialisé, une coordination technique, un suivi administratif plus important, donc bien plus de ressources humaines que celles que pourrait mobiliser La Serre Outil.

C'est donc avec regret que l'ETA n'a pas souhaité participer à ce marché. Or, la démarche de s'adresser en priorité à une ETA pour ce genre de missions est fort louable et à encourager. Une généralisation de tels cahiers des charges serait catastrophique pour les six ETA actives dans le secteur du jardinage à Bruxelles.

Avez-vous été informée de cette situation ? Des démarches ont-elles été entreprises pour y remédier ?

Des modifications des cahiers des charges afin de les rendre plus compatibles avec la réalité des ETA, tout en conservant ce souci d'une gestion écologique des espaces verts, sont-elles envisagées ? Si oui, quels seront les changements que vous défendrez en priorité ?

Ne serait-il pas, par exemple, envisageable d'imaginer, dans le cadre d'un tel cahier des charges, la négociation d'un contrat visant à une progressivité dans la mise en œuvre de l'entretien diversifié souhaité, en collaboration étroite avec des sous-traitants ?

op vijf verschillende manieren behandeld worden. Voor een maatwerkbedrijf wordt het wel erg moeilijk om zonder fouten aan al die vereisten te voldoen en op fouten staan volgens het bestek boetes en andere straffen. La Serre Outil kampt ook met beperkingen qua personeel. Ze wordt door de Cocof slechts erkend voor 70 personen met een beperking en kan dus niet, zoals privéfirma's, ploegen inzetten van twee of drie tuiniers. Het bestek verbiedt immers ook om een beroep te doen op onderaannemers.

Nochtans is het bijzonder lovenswaardig om in de eerste plaats een beroep te doen op maatwerkbedrijven voor dit soort opdrachten. Als dit bestek een nieuwe richting aangeeft, kan dat catastrofaal zijn voor de zes Brusselse maatwerkbedrijven die zich met groenonderhoud bezighouden.

Bent u op de hoogte van de situatie? Hebt u al stappen gezet om er iets aan te doen?

Is het mogelijk om het bestek aan te passen aan de mogelijkheden van de maatwerkbedrijven zonder het ecologische beheer van de groene ruimten uit het oog te verliezen? Welke aanpassingen zult u verdedigen? Is het bijvoorbeeld niet mogelijk om het gewenste geïntegreerde onderhoud geleidelijker in te voeren, in samenwerking met onderaannemers?

207 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Avant de répondre plus spécifiquement aux différentes questions, j'apporterai quelques précisions au sujet des éléments que vous avez évoqués.

Concernant l'évaluation individuelle et le suivi régulier de chaque arbre, avec remise périodique d'un rapport, voici l'extrait du cahier des charges auquel ce point fait référence : "L'entrepreneur prévoit, entre la fin du printemps et le début de l'été, une visite annuelle de l'ensemble des plants de haute tige, ceci afin de préparer les travaux de taille et de prévention des risques. Le diagnostic porte sur le développement et la vigueur des arbres, leur état phytosanitaire et leur éventuelle dangerosité. Il fait rapport au maître d'ouvrage de la situation observée avant l'entame de ses travaux. Les abattages suggérés sont confirmés par commande écrite du maître d'ouvrage".

Il s'agit donc bien ici de réaliser un inventaire annuel pour dresser la liste des actions à réaliser sur les arbres, ce qui constitue une bonne pratique, qu'il s'agisse de gestion écologique ou non.

211 En ce qui concerne les quatre ou cinq traitements différenciés des pelouses, quatre types de gestion ont été définis par la société immobilière de service public (SISP) En bord de Soignes. Elles consistent en deux actions différentes : les tontes ou le fauchage, et ce, à deux fréquences différentes pour chacune d'elles.

En ce qui concerne les amendes et pénalités qui seraient réclamées en cas d'erreurs, elles sont à relativiser. En effet, le cahier des charges prévoit de pouvoir imposer des pénalités et amendes en dernier recours, si le dialogue entre le maître d'ouvrage et l'entreprise n'est pas constructif pendant la phase de réception provisoire. Il ne s'agit pas de pénaliser une entreprise pour une erreur minime. En bord de Soignes a ajouté un paragraphe sur des pénalités dans la partie administrative du cahier des charges, mais il concerne des opérations d'entretien non réalisées, pas des erreurs commises lors de celles-ci. Il s'agit d'une clause type que l'on trouve toujours dans un cahier des charges, qu'il soit de gestion écologique ou non. Cela permet tout simplement au maître d'ouvrage d'avoir un levier lorsque le travail n'est pas réalisé.

Quant au recours à des sous-traitants, la SISP En bord de Soignes ne l'a pas autorisé dans la partie administrative du cahier des charges.

En ce qui concerne la situation que vous avez décrite, veuillez savoir que c'est par l'intermédiaire de votre question que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et Bruxelles Environnement en ont été informées. La SLRB a dès lors pris contact avec La Serre Outil et En bord de Soignes. Bruxelles Environnement et la SLRB vont utiliser ce témoignage pour faire évoluer la pratique dans ce domaine. Gardons à l'esprit qu'un des objectifs est la réduction des charges locatives. Il y a donc un travail à mener pour que cette diminution puisse effectivement avoir lieu. De son côté, Bruxelles Environnement

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Wat de individuele evaluatie van elke boom betreft, staat er in het bestek alleen dat de beheerder aan het einde van de lente alle bomen moet controleren om na te gaan of er moet worden gesnoeid en of er veiligheidsmaatregelen nodig zijn. Dat is sowieso een goede praktijk, ongeacht of het ecologisch beheer is of niet.*

Wat de verschillende behandelingen van de grasvelden betreft, heeft de OVM vier types van beheer gedefinieerd. Het gras kan gemaaid worden met een grasmachine of met een zeis en elke methode kan met twee verschillende frequenties toegepast worden.

In geval van overtredingen kunnen er inderdaad boetes opgelegd worden, maar slechts in laatste instantie, als de dialoog gefaald heeft. De OVM heeft een deeltje over boetes toegevoegd aan het bestek, maar daar is alleen sprake van het niet uitvoeren van belangrijke onderhoudsacties en niet van kleine foutjes.

Onderaannemers zijn inderdaad niet toegestaan in het bestek.

Dankzij uw vraag zijn de BGHM en Leefmilieu Brussel op de hoogte van het probleem. De BGHM heeft daarom contact opgenomen met La Serre Outil en met Aan de Rand van het Zoniënwoud. De BGHM en Leefmilieu Brussel overleggen over hoe ze kunnen zorgen voor lagere huurlasten, wat uiteindelijk het doel is van de operatie, en voor een gedifferentieerd beheer van de groene ruimten.

Beide instanties hebben wel degelijk de ambitie om de sector van de sociale economie daarbij te betrekken. Het maatwerkbedrijf La Ferme Nos Pilijs, dat voor verschillende OVM's werkt, toont aan dat dat mogelijk is.

souhaite encourager la gestion différenciée de tous les espaces verts de la Région bruxelloise.

La SLRB et Bruxelles Environnement ont l'intention d'inclure les entreprises du secteur de l'économie sociale dans leur ambition d'une gestion écologique des abords. Ces deux objectifs ne sont pas incompatibles. Une entreprise pionnière et exemplaire dans la gestion écologique, dans notre Région, est d'ailleurs la Ferme Nos Pilifs, qui est justement une entreprise de travail adapté (ETA) active dans certaines SISP.

213 La problématique soulevée ici met en avant l'importance du cahier des charges, mais elle concerne également la question de la formation. Dès lors, Bruxelles Environnement organisera des formations professionnelles en gestion écologique à destination des entreprises des secteurs verts.

L'objectif est de permettre à ces acteurs de répondre aux ambitions de la Région bruxelloise en matière de gestion écologique, différenciée et circulaire des parcs, voiries et abords de bâtiments.

Ensuite, il y a effectivement lieu d'inclure dans la réflexion les éventuelles modifications à apporter aux cahiers des charges afin de les rendre plus compatibles avec la réalité des ETA. Une réunion sera organisée très prochainement avec les professionnels de l'économie sociale en vue de revoir les dispositions du cahier des charges.

Voici déjà les pistes que Bruxelles Environnement souhaite examiner :

- la diminution du nombre de catégories de gestion : les cinq zones pourraient être ramenées à trois (intensif, attentif et extensif), avec des exceptions comme les terrains de sport, ce qui diminuerait la complexité en la matière et le besoin de coordination ;

- la sous-traitance devrait être autorisée, notamment pour les unités de gestion qui requièrent plus de technicité comme le suivi phytosanitaire des arbres ;

- la séparation des missions d'entretien des missions de suivi phytosanitaire, qui reposent sur des métiers très différents. L'entretien peut être exécuté par une entreprise d'espaces verts relevant de l'économie sociale ou non, tandis que le suivi, plus technique, peut être assuré par des bureaux spécialisés. Ces missions pourraient dès lors faire l'objet de lots différents ;

- les pénalités, qui nécessitent une discussion pour trouver un juste équilibre. Elles ont été prévues pour les situations de refus d'exécution d'une mission et pour les erreurs qui nuisent gravement à la biodiversité, par exemple les interventions sur les haies en période de nidification.

Enfin, la négociation d'un contrat visant à une progressivité dans la mise en œuvre de l'entretien diversifié souhaité, en collaboration étroite avec des sous-traitants, demanderait un

Binnenkort bespreekt Leefmilieu Brussel met de maatwerkbedrijven mogelijke wijzigingen aan het bestek. Het denkt onder meer aan:

- het verminderen van het aantal beheerscategorieën; dat van vijf naar drie zou kunnen gaan;

- het toelaten van onderaannemers voor de meer technische aspecten;

- het scheiden van het onderhoud en de fyto-sanitaire taken, waarbij die laatste in handen kunnen worden gegeven van gespecialiseerde bureaus;

- een goed evenwicht in de sanctionering.

Niet alleen is het bestek van belang. Leefmilieu Brussel zal ook opleidingen organiseren in ecologisch beheer.

Onderhandelingen over een geleidelijke invoering van het gewenste gedifferentieerde beheer zijn vrij complex, maar de BGHM zal nagaan of zoiets haalbaar is.

Leefmilieu Brussel zal ook iets meer tijd toestaan voor het indienen van offertes en zal daarbij ook meer gedetailleerde informatie bezorgen aan de kandidaten, zodat die hun offerte beter kunnen voorbereiden.

suivi par projet. La SLRB m'informe qu'elle doit dès lors analyser si cette option est réaliste et opérationnelle.

Dans tous les cas, outre les pistes que je viens d'évoquer, Bruxelles Environnement étudiera la possibilité de prévoir un délai suffisamment long entre la visite de terrain et la remise de l'offre, de revoir la manière de présenter le plan de gestion. Les cartes condensent peut-être trop d'informations. Enfin, elle pourrait proposer un calendrier des actions d'entretien prédéfinies, afin d'alléger le travail des soumissionnaires lors de la rédaction de l'offre.

215 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je remercie la secrétaire d'État pour sa réponse extrêmement complète. Je me réjouis que ma question ait ouvert une perspective d'assouplissement pour les cahiers spéciaux des charges et le recours à des sous-traitants lorsque des éléments techniques le requièrent. Je note également un assouplissement dans le domaine des formations.

La Serre Outil ne se sentait pas apte à répondre à toutes les conditions. Je ne remets pas en cause l'infliction d'amendes en cas de non-respect du cahier des charges.

(Inaudible)

Un assouplissement permettra à davantage d'entreprises de travail adapté de répondre à de tels cahiers des charges, ce qui est un bon signal pour la Région bruxelloise et les entreprises d'économie sociale. Cela est d'autant plus vrai que le Parlement fédéral vote aujourd'hui l'insertion d'un article 22 bis dans la Constitution, qui donne enfin une place aux personnes handicapées en les faisant bénéficier d'aménagements raisonnables dans une série de domaines comme l'éducation, les espaces publics et le logement.

Je salue votre réaction rapide et celle de la SLRB, ainsi que les assouplissements annoncés.

- *L'incident est clos.*

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

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

219 **concernant "les bâtiments inoccupés appartenant aux pouvoirs publics".**

221 **M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).**- *D'après les estimations, il y aurait 6,5 millions de mètres carrés de bâtiments vides à Bruxelles, et ces chiffres datent déjà d'il y a 4 à 22 ans. On ignore également la ventilation entre pouvoirs publics et propriétaires privés.*

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Ik ben blij dat mijn vraag aanleiding gegeven heeft tot gesprekken over een mogelijke versoepeling van de bestekken. La Serre Outil kon niet aan alle voorwaarden voldoen.*

Ik betwist overigens niet het nut van boetes bij het niet naleven van het bestek.

(Onverstaanbaar)

Met een versoepeling zullen meer maatwerkbedrijven aan dergelijke aanbestedingen kunnen deelnemen en dat is en goede zaak.

- *Het incident is gesloten.*

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

betreffende "de leegstaande gebouwen die publieke eigendom zijn".

De heer Pepijn Kennis (Agora).- *Naar schatting staat er in Brussel 6,5 miljoen m² bebouwde oppervlakte leeg. Dat is veel. Het betreft een ruwe schatting, want er zijn weinig of geen recente cijfers beschikbaar. De cijfers die we vinden, zijn 4 tot 22 jaar oud. Ook is het onduidelijk hoeveel van die eigendommen het bezit zijn van publieke overheden en hoeveel er in privéhanden zijn.*

Agora soutient l'initiative du gouvernement bruxellois de dresser un inventaire des bâtiments inoccupés.

Les pouvoirs publics doivent être rappelés à leurs responsabilités et signaler de leur propre initiative leurs immeubles vacants.

223 *(poursuivant en français)*

Actuellement, peu d'instances publiques semblent communiquer leur inventaire des bâtiments vides à la Région. C'est du moins le cas pour les communes.

Disposez-vous du nombre ou du pourcentage de bâtiments vides à Bruxelles, que leurs propriétaires soient privés ou publics ? Allez-vous maintenir l'obligation, pour les communes, de communiquer la liste des bâtiments vides qu'elles possèdent, même si l'inventaire est réalisé au niveau régional ? L'assemblée citoyenne bruxelloise propose que ce soit le cas.

Dans le cas contraire, comment pensez-vous inventorier les bâtiments vides en propriété publique ? Comptez-vous sur les fournisseurs de gaz, d'eau et d'électricité ? Envisagez-vous des visites de terrain ?

Prévoyez-vous d'obliger les différentes instances publiques, qu'elles soient fédérales, régionales ou communales, à communiquer ce type de données ? Des sanctions telles des amendes ou des taxes sont-elles prévues et appliquées ?

225 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** *(en néerlandais).*- *En attendant l'inventaire régional, qui devrait paraître l'automne prochain, nous ne disposons effectivement d'aucune statistique claire dans ce domaine.*

L'obligation pour les communes de transmettre la liste de leurs biens inoccupés est énoncée à l'article 25 du Code bruxellois du logement. Je ne prévois pas de la modifier.

Concernant la méthode de détection des logements vacants, diverses bases de données sont en cours de croisement. Sur la base de la liste ainsi produite, les services de Bruxelles Logement mèneront des enquêtes sur le terrain.

Agora stelt vast dat leegstand een groot probleem is, maar dat we er te weinig over weten. We weten dat veel overheden gronden of vastgoed bezitten: gemeentelijke, gewestelijke, federale overheden en misschien zelfs grondregies, OCMW's, agentschappen enzovoort. Daarom steunt Agora het initiatief van de Brusselse regering om een centrale inventaris van de leegstaande gebouwen op te stellen. Dat kan uiteraard op verschillende manieren gebeuren. Een belangrijk element is het veldwerk, aangevuld met analyses van de meterstanden van gas, water, energie enzovoort.

Daarnaast moeten de overheden op hun verantwoordelijkheden worden gewezen. Zij dienen zelf hun leegstaande gebouwen door te geven.

(verder in het Frans)

Blijkbaar doen maar weinig overheden dat. Weet u hoeveel of welk percentage van de openbare en private gebouwen leegstaan? Blijven de gemeenten verplicht om hun lijst met leegstaande gebouwen mee te delen? De Brusselse burgerassemblee vindt die verplichting een goede zaak. Staan er boetes of sancties tegenover?

Hoe wilt u anders zicht krijgen op de leegstand bij de overheid? Rekent u op de nutsbedrijven? Of wilt u die gebouwen laten inspecteren?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Zoals u zelf al zei, bestaan er geen cijfers over leegstaande eigendommen van de verschillende overheden. Ik zal volgend najaar over die gegevens beschikken, als ik de resultaten heb ontvangen van de gewestelijke inventarisering, die momenteel wordt uitgevoerd.

Wat de verplichting betreft voor de gemeenten om leegstandslijsten in te dienen, staat in artikel 25 van de Brusselse Huisvestingscode: "Voor 1 juli van elk jaar bezorgt elke openbare vastgoedoperator de regering de op 31 december van het vorige jaar vastgestelde inventaris van alle woningen waarvoor hij houder van een zakelijk hoofdrecht is en die te huur worden gesteld, met vermelding van de ligging, de aard, de bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers, de huurprijs en de naam van de huurders." Ik ben niet van plan om die bepaling te wijzigen.

Om leegstaande woningen te identificeren, kruisen de diensten momenteel verschillende databanken: die van Sibelga, Vivaqua, het rijksregister, het kadaster, MyRent, de Kruispuntbank

231 *Par ailleurs, l'inventaire régional reprendra l'ensemble des logements inoccupés, qu'ils soient publics ou privés. Il sera possible de les distinguer en vue de l'élaboration de statistiques.*

Les propriétaires de logements inoccupés font déjà l'objet de poursuites et de sanctions. Il en sera de même à l'avenir.

231 **M. Pepijn Kennis (Agora)** *(en néerlandais)*.- *Les communes ignorent l'obligation de tenir un inventaire. Quelles sanctions pouvez-vous leur imposer ?*

Il existe une procédure pour les communes mais pas pour citydev.brussels, la Régie des bâtiments et les autres organismes publics propriétaires de biens immobiliers en Région bruxelloise.

Quelles sont les sanctions déjà appliquées pour les bâtiments vides ?

- L'incident est clos.

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

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

239 **concernant "le registre central des bâtiments inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale".**

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

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

239 **concernant "les subventions aux observatoires communaux des logements inoccupés".**

243 **M. Pepijn Kennis (Agora)**.- *D'après d'anciennes estimations, qui ne sont pas actualisées, il y aurait à Bruxelles 6,5 millions de mètres carrés vides, dont 40.000 logements, un million de m² de bureaux, près de deux millions de m² de magasins, 600.000*

van Ondernemingen (KBO), Nova en de door de gemeenten verstrekte gegevens. Op basis van de lijst die zo tot stand komt, zullen de diensten van Brussel Huisvesting onderzoek op het terrein uitvoeren om overtredingen in verband met leegstand te controleren.

Daarnaast worden alle leegstaande openbare en private woningen in de gewestelijke inventaris opgenomen. Met het oog op de opmaak van statistieken wordt het mogelijk om het onderscheid tussen beide te maken.

Ik wil er nog aan toevoegen dat eigenaars nu al worden vervolgd en beboet voor leegstand. Dat zal in de toekomst niet veranderen.

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Het is goed nieuws dat er een gewestelijke inventaris komt. Dat was ook een van de voorstellen van de burgerassemblee.

Het klopt dat er een verplichting is om een gemeentelijke inventaris bij te houden, maar de gemeenten lappen die aan hun laars. Welke sancties kunt u de gemeenten opleggen? Alle eigenaars kunnen een boete krijgen, maar dan moet u natuurlijk via onderzoek te weten komen welke gebouwen leegstaan. Dat vergt dus dezelfde aanpak als bij privé-eigenaars.

Uw antwoord ging over gemeentelijke inventarissen, maar voor zover ik begrijp, zijn er geen procedures voor citydev.brussels, de federale grondregie en andere overheidsinstellingen met vastgoed in het Brussels Gewest.

Welke sancties worden er nu al opgelegd voor leegstand? Het is immers een belangrijk probleem waar te weinig aan lijkt te worden gedaan.

- Het incident is gesloten.

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

betreffende "het centrale leegstandsregister in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

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

betreffende "de subsidies aan de gemeentelijke observatoria voor leegstaande woningen".

De heer Pepijn Kennis (Agora) *(in het Frans)*.- *Volgens schattingen uit 1998 zou Brussel 6,5 miljoen vierkante meter*

m² d'ateliers et entrepôts et 200.000 m² d'espaces au-dessus des commerces. Cela fait beaucoup. Ces estimations sont très imprécises, car la plupart n'ont pas été mises à jour. Ainsi, les données concernant les logements vides datent de 1998. Je n'ai pas pu trouver d'estimation plus récente.

L'assemblée citoyenne est favorable à l'actualisation et à la centralisation de cet inventaire, aux mains des communes jusqu'à présent. La fragmentation des données est aussi liée au fait que différentes compétences interviennent en matière de bâtiments vides. Par exemple, citydev.brussels et perspective.brussels réalisent des études sur les bâtiments vides, les bureaux, les magasins et les industries, mais ne réalisent pas d'inventaire, tandis que vous êtes compétente pour les logements. Cela fait beaucoup d'intervenants qui ne sont peut-être pas bien coordonnés.

Par ailleurs, les Bruxellois voient beaucoup de bâtiments vides dans leur quartier ou à proximité de leur lieu de travail. Cette information pourrait être utilisée, par exemple par le biais d'une application comme Fix My Street. On pourrait imaginer une application Fix My City permettant de prendre des photos et d'inventorier les bâtiments vides.

²⁴⁵ (poursuivant en néerlandais)

En raison de la fragmentation et de l'obsolescence des données, il n'existe actuellement aucun inventaire fiable.

Pouvez-vous confirmer ces chiffres et les actualiser le cas échéant ?

La cellule régionale à venir procédera-t-elle uniquement à l'inventaire des logements ou également à celui des bureaux et des locaux industriels, commerciaux et autres ? Si non, pourquoi, et qui se chargera de l'inventaire de ces bâtiments ?

Combien de moyens supplémentaires le gouvernement libère-t-il pour l'inventaire ? Au titre de quelle compétence ?

À quels services régionaux ces moyens seront-ils alloués ? Combien de personnes supplémentaires seront-elles recrutées, pour quels profils ?

Le gouvernement envisage-t-il de demander l'aide des autorités publiques pour répertorier les bâtiments vides ?

²⁴⁷ (poursuivant en français)

aan leegstaande gebouwen tellen. Recentere, en dus preciezere, gegevens heb ik niet gevonden.

De Brusselse Burgerassemblee pleit voor een actualisering en centralisering van die gegevens, die tot nu toe door de gemeenten worden beheerd. Daarnaast zijn de bevoegdheden in verband met leegstand te sterk verbrokkeld in Brussel en verloopt de coördinatie tussen de betrokken instellingen niet altijd vlot.

Men zou bovendien de Brusselaars kunnen betrekken bij het verzamelen van gegevens over leegstaande panden in hun buurt, bijvoorbeeld via een app.

(verder in het Nederlands)

Door de versnipperde gegevens van het soort gebouwen en de verouderde gegevens bestaat er momenteel geen degelijke inventaris.

Kunt u bovenstaande cijfers bevestigen en eventueel updaten? Welke nieuwe gegevens zijn er intussen beschikbaar?

Zal de gewestelijke cel die u wilt oprichten, enkel woningen inventariseren of ook kantoren, industriële, commerciële en andere panden? Zo niet, wat motiveert die keuze en wie inventariseert die gebouwen dan wel?

Hoeveel bijkomende middelen maakt de regering vrij voor de inventaris, zowel voor personeel als voor andere zaken? Komen die middelen uit het budget voor Huisvesting of ook uit andere bevoegdheden?

Aan welke gewestelijke diensten worden de middelen toegekend? Hoeveel extra personeel wordt ermee aangeworven? Kunt u een stand van zaken geven met betrekking tot de aanwervingen: het aantal, de gezochte profielen, het aantal uit te schrijven vacatures, het aantal openstaande vacatures?

Overweegt de regering om de hulp van het publiek in te roepen om leegstaande gebouwen te inventariseren, via Fix My Street of andere apps?

(verder in het Frans)

In de begroting over 2021 is een bedrag van 300.000 euro voor de gemeentelijke observatoria voor huisvesting opgenomen.

J'en viens à ma question sur les observatoires communaux des logements inoccupés. Le budget 2021 leur alloue un montant de 300.000 euros.

Jusqu'à présent, il incombait aux communes de dresser l'inventaire des logements insalubres ou vides. L'idée était simple : soit les communes réalisent elles-mêmes cet inventaire et bénéficient pour ce faire de moyens alloués par la Région, soit elles délèguent cette tâche à la Région et elles s'arrangent avec la Région pour répartir le montant des amendes.

²⁴⁹ (poursuivant en néerlandais)

En réponse à ma question écrite, vous avez indiqué que huit projets avaient été introduits en 2020 dans le cadre de l'appel à projets de 300.000 euros, que onze communes avaient une convention avec la Région et étaient donc subventionnées pour dresser un inventaire des bâtiments inoccupés, mais que seules cinq d'entre elles avaient présenté une liste.

Si l'inventaire des bâtiments inoccupés est centralisé au niveau régional, à quoi serviront les 300.000 euros alloués aux communes ? Agora estime que la remise sur le marché de ces biens doit dépendre de la Région, car elle requiert une expertise juridique spécifique.

²⁵¹ (poursuivant en français)

J'aimerais disposer d'un état des lieux des projets de 2020 des observatoires communaux de logements inoccupés. Comment se fait-il qu'en décembre 2020, il n'était pas possible de savoir quels projets ont été subsidiés durant l'année écoulée ?

Pour 2021, un budget de 300.000 euros est prévu. Y aura-t-il un appel à projets pour les communes ? Pour quel type de projets ? Quels seront les critères d'attribution ? Il pourrait s'agir par exemple de contrats ou d'obligations de transmission des listes, sous peine de voir le subside suspendu.

²⁵³ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Concernant votre question sur le nombre de biens vacants, comme je vous le disais lors de votre question précédente, nous disposerons des chiffres sur les logements vacants à l'automne prochain.

Je tiens à préciser que cette mission porte uniquement sur les logements vacants, et non sur les biens ayant une autre destination que le logement. En effet, outre le fait que cela ne relève pas de mes compétences, le Code bruxellois du logement n'a instauré l'infraction d'inoccupation que pour les biens destinés au logement.

Cependant, sachez que j'ai pris contact avec les équipes de mon collègue Pascal Smet concernant l'inoccupation de ces biens

Tot nu toe stelden de gemeenten de overzichten van ongezonde of leegstaande woningen op. Lieten ze dat aan het gewest over, dan werden er afspraken gemaakt over de verdeling van de geïnde boetes.

(verder in het Nederlands)

Op mijn schriftelijke vraag antwoordde u dat in 2020 acht projecten werden ingediend in het kader van de projectoproep ten belope van 300.000 euro. Welke projecten gefinancierd werden, was toen nog niet duidelijk. U antwoordde ook dat elf gemeenten een overeenkomst hadden met het gewest en dus gesubsidieerd worden om een inventaris op te stellen van de leegstand, maar toch dienden maar vijf gemeenten een lijst in. Ik vind het vreemd dat er blijkbaar geld wordt gegeven zonder dat daar een resultaat tegenover staat.

U wilt nu de inventaris van leegstaande woningen centraliseren bij het gewest. Waarvoor zal de 300.000 euro voor de gemeenten dan dienen? Zullen ze die gebruiken om de leegstaande woningen opnieuw op de markt te krijgen? Agora is van mening dat dat ook eerder iets voor het gewest is, omdat het gaat om operaties waarvoor vaak een specifieke juridische expertise vereist is.

(verder in het Frans)

Kunt u mij een overzicht bezorgen van de gesubsidieerde projecten uit 2020 van de gemeentelijke observatoria? Waarom was dat overzicht eind 2020 niet beschikbaar?

Komt er in 2021 een projectoproep voor de verdeling van de 300.000 euro? Voor welk type projecten en met welke toekenningscriteria?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *Tegen de herfst van dit jaar verwacht ik een overzicht van de leegstaande woningen in het Brussels Gewest. Gebouwen met een andere functie vallen niet onder mijn bevoegdheid. Bovendien kan volgens de Brusselse Huisvestingscode alleen voor leegstand van woningen een sanctie worden opgelegd.*

Ik overleg echter met staatssecretaris Smet over de andere leegstaande panden. Als we daar de leegstand willen bestraffen, is er een wijziging van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) nodig.

non affectés à du logement. Il est vrai que si une infraction pour l'inoccupation de ces biens devait être instaurée au niveau régional, une réforme du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat) serait nécessaire. Dès lors, nos équipes continuent à travailler sur la question, car je suis convaincue qu'il est nécessaire de mener une politique concertée en la matière.

S'agissant du budget alloué à l'inventaire des logements inoccupés, la mission commandée auprès de l'Université libre de Bruxelles (ULB) et de la Vrije Universiteit Brussel (VUB) a été financée exclusivement par Bruxelles Logement à hauteur de 166.089,44 euros.

Cette mission comprend deux volets : l'inventaire par le croisement de bases de données et la création d'un outil informatique permettant de pérenniser sur le long terme ce croisement de données.

Puisque nous avons attribué à l'ULB/VUB un marché pour la création de l'inventaire et de l'outil informatique, à l'heure actuelle, aucun poste supplémentaire n'a dû être créé au sein de Bruxelles Logement.

Enfin, concernant la mise en place d'un outil d'identification collaboratif sur le modèle de Fix My Street, nous attendons les conclusions de la mission d'inventaire régional. Sachez toutefois que la création d'un tel outil ne semble pas nécessaire pour le moment, car au vu des diverses bases de données récoltées, le futur inventaire régional devrait être assez complet et répertorier tous les logements inoccupés sur le territoire bruxellois.

²⁵⁵ Concernant l'appel à projets 2020 pour les observatoires communaux, huit projets ont été retenus, à savoir ceux de la Ville de Bruxelles et des communes de Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre, Forest, Auderghem, Jette, Molenbeek-Saint-Jean, et Schaerbeek.

Afin que l'administration puisse octroyer des subventions, elle doit suivre diverses étapes de la procédure définie dans l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle (OOBCC).

Sachez que les subventions n'étaient pas visibles en décembre 2020, car elles n'ont été approuvées par le gouvernement qu'en date du 10 décembre 2020.

Ensuite, comme je l'ai déjà expliqué à plusieurs reprises, notamment lors de la présentation du plan d'urgence logement (PUL) le 14 janvier 2021, cet appel à projets ne sera pas relancé. En effet, et pour rappel, l'appel à projets observatoires communaux visait à soutenir les communes dans le travail d'identification des logements inoccupés. Face à l'inefficacité de cette méthodologie, prouvée notamment par le manque de données transmises chaque année, nous avons décidé de ramener la détection des logements inoccupés au niveau régional. Vous vous souviendrez du marché public attribué à l'ULB et à la VUB l'été dernier, qui vise à croiser plusieurs bases de données

Het bedrag van goed 166.000 euro voor de inventarisering door de ULB en de VUB werd volledig door Brussel Huisvesting betaald.

Die opdracht bestaat uit twee delen: een inventaris opmaken en een informaticatool uitwerken om die inventaris up-to-date te houden. Brussel Huisvesting hoefde hiervoor dus geen bijkomende betrekking te creëren.

Het lijkt mij niet nodig om een app in te voeren waarmee de Brusselaars leegstaande panden kunnen melden, aangezien alle leegstaande woningen in het toekomstige overzicht te vinden zullen zijn.

In het kader van de projectoproep 2020 voor de gemeentelijke observatoria werden acht projecten geselecteerd. De overheid moet de verschillende stappen uit de organieke ordonnantie van 2006 strikt volgen om de subsidies toe te kennen. De regering keurde de subsidies op 10 december 2020 goed.

De projectoproep wordt niet herhaald. Hij was immers bedoeld om de gemeenten te ondersteunen bij het verzamelen van gegevens over leegstand. Aangezien die aanpak niet gewerkt heeft, heb ik beslist om het gewest de leegstaande woningen op te doen sporen. Het budget van 300.000 euro, aangevuld met 840.000 euro uit het budget van het Noodplan voor Huisvesting 2020-2024, wordt gebruikt voor één voltijdse medewerker van niveau A per gemeente, die zal instaan voor de huisvestingsovereenkomst.

In het kader van die overeenkomst krijgen de gemeenten de opdracht om leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen.

afin d'obtenir un inventaire des logements inoccupés sur tout le territoire régional.

Ainsi, étant donné que la détection passera au niveau régional, nous avons décidé de réorienter le budget de 300.000 euros, initialement prévu pour les observatoires, vers le financement d'un équivalent temps plein par commune signataire du contrat logement. Ce budget de 300.000 euros sera complété par un apport du budget du PUL à hauteur de 840.000 euros pour atteindre 1,14 million d'euros. C'est le montant nécessaire pour financer un emploi de niveau A par commune. Toutes les communes auront donc un équivalent temps plein.

Dans le cadre de ce contrat, nous prévoyons de confier aux communes la mission de remise sur le marché des logements inoccupés identifiés par Bruxelles Logement. Cette mission est décrite notamment dans les fiches d'action 4,10,12 et 13 du PUL, relatives au soutien à l'acquisition et à la rénovation par les communes, aux contrats logement, à la lutte contre les logements inoccupés et à la réforme du droit de gestion publique. Dans ces fiches, nous expliquons les moyens prévus pour soutenir les communes dans la politique de remise sur le marché des logements inoccupés.

²⁵⁹ **M. Pepijn Kennis (Agora)** (*en néerlandais*).- *Cette fragmentation de la politique est regrettable, eu égard au nombre invraisemblable de bâtiments inoccupés.*

La révision prévue du Cobat vous offre l'occasion de régionaliser l'inventaire de ces bâtiments.

En ce qui concerne les subventions aux communes pour les observatoires, un équivalent temps plein ne suffira pas pour remettre les logements inoccupés sur le marché locatif, car cela exige des dispositifs extrêmement techniques.

Il nous semble donc plus logique de centraliser la lutte contre les bâtiments inoccupés, sous peine de disposer dans cinq ans d'un inventaire, mais d'un nombre toujours aussi élevé de bâtiments inoccupés. Une occupation de préférence permanente et durable, et sinon temporaire, doit être possible, sous peine de sanction pénale.

- Les incidents sont clos.

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Ik begrijp dat alleen de inventarisatie van leegstaande woningen onder uw bevoegdheid valt. Het is jammer dat het beleid zo versnipperd is. Er staan ongelooflijk veel kantoren en andere gebouwen leeg. De coronacrisis zal dat ook niet veranderen.

Ik stel toch voor dat u met uw collega de geplande herziening van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) gebruikt om ook de inventaris van leegstaande gebouwen te regionaliseren. Dat lijkt me een kans.

Ik kijk zeker uit naar de studie van de VUB en de ULB, en hoop dat u ons de resultaten ervan kunt bezorgen zodra u die ontvangt. Ik ben benieuwd naar hun mening over de Fix My Street-achtige oplossing.

Wat de subsidies aan de gemeenten voor de observatoria betreft, begrijp ik dat zij dus middelen zullen krijgen voor een voltijds equivalent (VTE) in het kader van de huisvestingscontracten. Ik wil benadrukken dat de middelen die nodig zijn om de leegstaande woningen opnieuw op de huurmarkt aan te bieden, zeer technisch zijn. Het zal niet altijd gemakkelijk zijn om dat met één VTE per gemeente te realiseren. Zelfs als de vorderingen tot staking, het recht op openbaar beheer enzovoort vereenvoudigd worden, zal het niet gemakkelijk worden voor één VTE om dat voor een hele gemeente allemaal toe te passen.

Het lijkt Agora dus logischer om de strijd tegen leegstand te centraliseren. Anders zullen we over vijf jaar misschien weten hoeveel gebouwen er leegstaan, maar zullen die nog altijd leegstaan. Het doel is niet om gewoon te weten hoeveel gebouwen er leegstaan, maar om ervoor te zorgen dat ze niet meer leegstaan. Ze moeten gebruikt kunnen worden, het liefst permanent en duurzaam, en anders tijdelijk. En als ook dat

onmogelijk blijkt, moet er juridisch een stok achter de deur zijn. Volgens Agora is het Brussels Gewest het meest geschikt om zich daarmee bezig te houden.

- *De incidenten zijn gesloten.*