



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 2 DECEMBER 2021**

ZITTING 2021-2022

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

Commission du logement

**RÉUNION DU
JEUDI 2 DÉCEMBRE 2021**

SESSION 2021-2022

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

KMO - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

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

SPF - service public fédéral

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

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

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

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

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

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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

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

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

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

INHOUD

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	1
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de resultaten van de audits van Comensia en de Lakense Haard".	
Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre	4
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de overlast, beschadiging of verwaarlozing van sociale woningen".	
Vraag om uitleg van de heer Mathias Vanden Borre	7
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de opvolging en aanpak van de leegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".	
Bespreking – Sprekers:	
De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Vraag om uitleg van de heer Petya Obolensky	10
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	

SOMMAIRE

Question orale de Mme Joëlle Maison	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 "les résultats des audits de Comensia et du Foyer laekenois".	
Question orale de M. Mathias Vanden Borre	4
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 nuisances, la dégradation ou l'état de négligence des logements sociaux".	
Demande d'explications de M. Mathias Vanden Borre	7
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
concernant "le suivi et la gestion de la vacance immobilière en Région de Bruxelles-Capitale".	
Discussion – Orateurs :	
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Demande d'explications de M. Petya Obolensky	10
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	

betreffende "de invoering van proactieve antidiscriminatietests op de huurmarkt".

Bespreking – Sprekers:

De heer Petya Obolensky (PTB)

De heer Martin Casier (PS)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van de heer Pierre-Yves Lux 18

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

betreffende "de hervatting van het verkiezingsproces voor de adviesraden voor huurders en de begeleiding ervan".

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 20

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

betreffende "de gebieden met verhoogde huurprijzen in de sector van de sociale verhuurkantoren".

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 23

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

betreffende "de invoering van de veralgemeende huurtoelage".

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 26

concernant "la mise en place de tests antidiscrimination proactifs sur le marché locatif".

Discussion – Orateurs :

M. Petya Obolensky (PTB)

M. Martin Casier (PS)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de M. Pierre-Yves Lux 18

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 reprise du processus électoral pour les conseils consultatifs des locataires et l'accompagnement du dispositif".

Question orale de Mme Joëlle Maison 20

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

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

Question orale de Mme Joëlle Maison 23

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

concernant "la mise en œuvre de l'allocation loyer généralisée".

Question orale de Mme Joëlle Maison 26

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

betreffende "de herziening van de
toewijzingscriteria van de sociale woningen".

Mondelinge vraag van de heer Bertin
Mampaka Mankamba

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

betreffende "artikel 28, § 5, van bijlage 3 van
de Brusselse Huisvestingscode betreffende het
einde van de standaardhuurovereenkomst
wegens overlijden".

29

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 révision des critères
d'attribution des logements sociaux".

Question orale de M. Bertin Mampaka 29
Mankamba

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

concernant "l'article 28, § 5, de l'annexe 3 du
Code du logement bruxellois relatif à la fin du
bail type pour cause de décès".

101 Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

105 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

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

105 **betreffende "de resultaten van de audits van Comensia en de Lakense Haard".**

concernant "les résultats des audits de Comensia et du Foyer laekenois".

107 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- In 2019 heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een interne auditcel opgericht, die bij de zestien openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) het werkproces moet doorlichten om er de risico's correct van in te schatten.**

Mme Joëlle Maison (DéFI).- En 2019, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), se fondant sur les conseils de la société de consultance Deloitte, a créé en son sein une cellule d'audit interne constituée de deux agents spécialement formés à cette fin. Sa mission principale consiste à effectuer auprès des seize sociétés immobilières de service public (SISP) des audits qui portent sur l'analyse des processus de travail : la gouvernance des risques, les procédures d'achat, la gestion des stocks, la remise en état des logements, le décompte des charges locatives, les arriérés locatifs ou encore la gestion des ressources humaines.

Uit de eerste twee audits, in 2020 uitgevoerd, bleek alvast dat bij De Moderne Woning en bij Log'iris een globaal HR-beleid ontbrak en procedures en processen te weinig geformaliseerd zijn.

L'objectif de ces audits est de déterminer dans quelle mesure les SISP bruxelloises parviennent à couvrir les risques inhérents aux processus de travail. Deux premiers audits effectués en 2020 auprès de L'Habitation moderne et de Log'iris ont permis d'identifier les risques qui n'étaient pas suffisamment couverts : absence d'une politique globale et intégrée de gestion des ressources humaines et défaut de formalisation des procédures et des processus dans les différents domaines examinés.

De audit bij de Brusselse Coöperatieve Alliantie waarschuwt dan weer voor mogelijke problemen op het vlak van aankoopprocedures, stockbeheer, risicobeheer en HR-beleid, terwijl die bij de Anderlechtse Haard mogelijke problemen met huurachterstanden en op het vlak van de renovatie van de woningen identificeert. Op basis van die vaststellingen heeft de auditdienst dan aanbevelingen geformuleerd, die de directie van de twee maatschappijen nu zo snel mogelijk moet uitvoeren.

Au cours du second semestre de 2020, la cellule a mené des audits organisationnels auprès de deux autres sociétés : l'Alliance bruxelloise coopérative (ABC) et Le Foyer anderlechtois. Chez ABC, l'analyse a révélé qu'il existait un niveau de risque élevé pour quatre processus : les procédures d'achat, la gestion des stocks, la gouvernance des risques et la gestion des ressources humaines.

Au Foyer anderlechtois, les auditeurs ont identifié quatre processus présentant un niveau de risque élevé : la gestion des risques, les procédures d'achat, les arriérés locatifs et la remise en état des logements.

Au vu de ces conclusions, la cellule d'audit interne de la SLRB a formulé des recommandations à l'intention d'ABC et du Foyer anderlechtois, que les directions des deux sociétés se sont engagées à mettre en œuvre dans les meilleurs délais.

109 *In 2021 namen de auditeurs twee andere OVM's onder de loep: Comensia en De Lakense Haard. In september zouden de eindrapporten gevalideerd worden door de raad van bestuur van de BGHM.*

En 2021, les auditeurs se sont penchés sur deux autres SISP, à savoir Comensia et Le Foyer laekenois. Lors de la réunion de la commission du 27 mai dernier, vous nous avez informés que les rapports finaux devraient, en principe, être validés par le conseil d'administration de la SLRB en septembre 2021.

Wat hebben de Brusselse Coöperatieve Alliantie en de Anderlechtse Haard al ondernomen om de aanbevelingen in daden om te zetten?

Wat waren de vaststellingen bij Comensia en De Lakense Haard? Wat waren daar de eventuele disfuncties? Hoe reageerde de directie van beide OVM's op het rapport? Welke aanbevelingen kregen zij voorgeschoteld? Hebben ze al maatregelen genomen om daaraan tegemoet te komen?

Wanneer zullen de rapporten van de audits bij Zuiderhaard en De Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node aan de raad van bestuur van de BGHM worden bezorgd?

Quelles initiatives les dirigeants des SISP Alliance bruxelloise coopérative et Le Foyer anderlechtois ont-ils prises en vue de mettre en œuvre les recommandations émises dans le passé par les auditeurs de la SLRB ?

S'agissant de Comensia et du Foyer laekenois, les auditeurs ont-ils identifié un ou plusieurs processus présentant un niveau de risque élevé ou extrêmement élevé ? Ont-ils constaté l'existence de dysfonctionnements (graves ou mineurs) dans la gestion de ces deux SISP ?

Comment les directions de Comensia et du Foyer laekenois ont-elles réagi aux conclusions des rapports d'audit ?

Pourriez-vous passer en revue les diverses recommandations que les auditeurs de la SLRB ont formulées à l'intention des dirigeants de ces deux SISP ?

Quelles mesures ces deux SISP ont-elles déjà adoptées ?

Enfin, à quelle date les deux prochains rapports d'audit relatifs aux SISP Foyer du Sud et Les Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode seront-ils communiqués au conseil d'administration de la SLRB ?

¹¹¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - Wat doen de openbare vastgoedmaatschappijen met de aanbevelingen in de auditrapporten?

Bij de OVM Brusselse Coöperatieve Alliantie werd in november een vernieuwde aankoopprocedure in de raad van bestuur voorgesteld. Er werd ook een kadercontract opgesteld voor de binnenrenovatie van de woningen tussen 2022 en 2025. Over de uitgavenposten zal trimestrieel worden gerapporteerd. Er werd ook een strategische nota voorgesteld voor het beheer van de lopende contracten en voor het geïntegreerd beheer komt er een nieuw softwarepakket.

Bij de Anderlechtse Haard werd een communicatieplan uitgewerkt om het veranderingsproces te begeleiden. De interne controle zal worden verbeterd, de kadercontracten en de aankoopbonnen voor werken en dringende aankopen worden herzien en het beheer van de huurachterstanden wordt geformaliseerd. Een en ander werd in juni al aan de raad van bestuur voorgesteld.

De eindrapporten na de audits van Comensia en De Lakense Haard werden in oktober ter validatie aan de raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voorgelegd. Na die validatie zal ik ook hierover vragen kunnen beantwoorden.

In januari 2022 zullen ook de auditrapporten betreffende Zuiderhaard en De Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node aan die raad van bestuur worden voorgelegd.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Je vais tout d'abord vous présenter dans les grandes lignes les actions entreprises par les SISP Alliance bruxelloise coopérative (ABC) et Le Foyer anderlechtois au regard des recommandations émises à la suite de l'audit.

Les actions de la SISP ABC sont les suivantes :

- mise en place d'un outil de suivi des avancées des recommandations et des points d'amélioration ;
- présentation périodique de l'avancement des actions aux organes de gestion ; une présentation du modèle de tableau de suivi a aussi été faite en juin dernier.
- présentation en novembre de la procédure complète d'achat et de son suivi ;
- élaboration d'un contrat-cadre pour la rénovation intérieure des logements qui est prévue pour le plan de financement 2022-2025 ;
- création d'un outil de rapportage trimestriel des principaux postes de dépenses pour décembre 2021 et son suivi en 2022 ;
- présentation d'une note stratégique pour la gestion du cadastre des contrats en cours, selon le même calendrier ;
- formalisation de la procédure de décompte des charges pour la fin de l'année ;

- changement de progiciel de gestion intégrée à l'horizon 2022-2023.

Pour Le Foyer anderlechtois, les principales actions sont les suivantes :

- mise en place d'une nouvelle cellule communication en mai 2021. Cette cellule est composée de la responsable communication et de la personne en charge des plaintes et réclamations, ainsi que de la communication vers les locataires ;

- un plan de communication soutenant le processus de changement est mis en œuvre depuis septembre 2021 ;

- les bases du processus de contrôle interne sont mises en place. Les indicateurs sont en cours d'affinement pour fin de cette année ;

- poursuite du développement de la stratégie des contrats-cadres et/ou bons de commandes globaux pour travaux et achats d'urgence ;

- formalisation du processus de gestion des arriérés locatifs intégrant l'ensemble des parties prenantes potentielles, les instruments de suivi et les points de contrôle. Cette action a été présentée au comité de direction du mois de juin dernier.

Concernant les résultats des deux audits menés auprès de la SISP Comensia et de la SISP Le Foyer Laekenois, les rapports finaux de ces audits seront soumis à la validation du conseil d'administration de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) du mois d'octobre. Aussi, toute question sur ces deux audits pourra être abordée après la validation des rapports par le conseil d'administration.

Enfin, le calendrier actuel prévoit que les rapports d'audits relatifs aux SISP Foyer du Sud et Les Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode soient soumis à la validation du conseil d'administration de la SLRB du mois de janvier 2022.

Mme Joëlle Maison (DéFI). - Je me réjouis que les dirigeants de l'Alliance bruxelloise coopérative et du Foyer anderlechtois aient déjà mis en œuvre une bonne partie des recommandations.

S'agissant des résultats de Comensia et du Foyer laekenois, j'ignorais qu'ils devaient être validés fin octobre - ma question date du mois d'août. J'imagine que les choses ont entre-temps évolué.

Des audits étant prévus tous les semestres, je reviendrai ultérieurement sur les audits de Comensia et du Foyer laekenois, en même temps que ceux du Foyer du Sud et des Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode.

- L'incident est clos.

113 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans). - Ik ben alleszins blij dat de aanbevelingen door de Brusselse Coöperatieve Alliantie en De Anderlechtse Haard ernstig worden genomen. Op de andere audits kom ik later terug.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

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

betreffende "de overlast, beschadiging of verwaarlozing van sociale woningen".

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- In Vlaanderen voert bevoegd minister Diependaele een beleid dat zowel extra middelen ter beschikking stelt voor de bouw van nieuwe sociale woningen als de sociale fraude aanpakt, een aspect dat volledig ontbreekt in uw beleid. De Vlaamse regering besliste onlangs dat huurders van sociale woningen die overlast veroorzaken of hun woning beschadigen of verwaarlozen, vanaf 2023 op een zwarte lijst bij de sociale verhuurkantoren en huisvestingsmaatschappijen terechtkomen. Daardoor kunnen die huurders tijdelijk geen sociale woning meer huren. In 2020 werden er in Vlaanderen enkele honderden van de in totaal 170.000 sociale huurders uit hun woning gezet na een procedure bij de vrederechter. Vooraleer een huurder op de zwarte lijst belandt, moet die huurder immers door de vrederechter tot een uithuiszetting zijn veroordeeld. Daarna begint een schorsingsperiode van drie jaar, waarbij het onmogelijk is om zich in te schrijven op de wachtlijst. Het principe achter die regeling is - zoals altijd - dat de schaarse sociale woningen moeten terechtkomen bij de personen die er daadwerkelijk recht op hebben.

Er staan meer dan honderdduizend Brusselaars op de wachtlijst voor een sociale woning. Dat toont overduidelijk aan dat veel stadsgenoten dringend een betaalbare en degelijke woning nodig hebben. Het is niet meer dan rechtvaardig dat een huurder die ernstige overlast bij omwonenden veroorzaakt of zijn gehuurde sociale woning zwaar beschadigt of verwaarloost, geen beroep meer kan doen op de solidariteit van de Brusselaar.

Een efficiënte organisatie van de sociale huisvesting en het aanpakken van sociale fraude zijn voor de Brusselse regering helaas geen prioriteit. In het Gewestelijk Huisvestingsplan is geen enkele maatregel tegen sociale fraude opgenomen. Ik pleit er nogmaals voor om een omvattend beleid te voeren, waarbij niet alleen wordt ingezet op extra sociale woningen, maar ook op een efficiënte en eerlijke toewijzing van de bestaande woningen.

Hoeveel huurovereenkomsten van onbepaalde duur, dus afgesloten voor 1 januari 2013, zijn er momenteel? Hoeveel huurovereenkomsten van bepaalde duur, dus afgesloten na 1 januari 2013, zijn er?

Wat is de regeling in het gewest voor huurders van sociale woningen die overlast veroorzaken of hun woning beschadigen of verwaarlozen? In de regelgeving vind ik daarover geen bepalingen terug. Verloopt dat ook via een procedure bij de vrederechter of is er een andere procedure?

QUESTION ORALE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE

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

concernant "les nuisances, la dégradation ou l'état de négligence des logements sociaux".

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *En Flandre, le ministre Diependaele s'attaque à un volet totalement absent de votre politique : la fraude sociale. À partir de 2023, les locataires de logements sociaux qui causent des nuisances ou dégradent ou négligent leur habitation seront placés sur une liste noire, sur décision d'un juge de paix. Pendant trois ans, il leur sera interdit de s'inscrire comme candidat-locataire auprès d'une agence immobilière sociale ou d'une société de logement social. L'offre de logements sociaux étant faible, seules les personnes qui y ont véritablement droit devraient les occuper.*

Plus de 100.000 Bruxellois étant inscrits sur la liste d'attente pour un logement social, il est juste qu'un locataire qui cause de graves nuisances, dégrade ou néglige son logement ne puisse plus profiter de la solidarité bruxelloise.

Pourtant, rien n'est prévu à cet égard dans le plan régional du logement. Une fois de plus, je plaide pour une politique globale qui mise non seulement sur la construction de logements sociaux, mais aussi sur une attribution juste des logements existants.

Combien de baux d'habitation à durée indéterminée et déterminée existe-t-il actuellement ?

Quelle est la réglementation régionale en cas de comportement inadapté des locataires ? Doivent-ils comparaître devant le juge de paix ?

Combien de locataires ont-ils été expulsés en 2019 et 2020 en raison de nuisances ou de négligence ? Restent-ils prioritaires pour accéder à un autre logement social ?

Beschikt u over cijfers voor 2019 en 2020 van het aantal sociale huurders die uit hun woning zijn gezet omdat ze overlast veroorzaakten of de woning verwaarloosden? Kunt u bevestigen dat die sociale huurders, nadat zij zijn uitgezet, vervolgens vaak voorrang krijgen op de wachtlijst vanwege de voorkeursrechten zoals bepaald in het Huurbesluit?

Wat is uw standpunt over de invoering van een schorsingsperiode van drie jaar, waarbij het onmogelijk is voor huurders die ernstige overlast veroorzaken of hun woning beschadigen of verwaarlozen, om zich op de wachtlijst in te schrijven?

123

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Uit een analyse van eind 2019 blijkt dat 6.688 huurders een huurovereenkomst van bepaalde duur hebben afgesloten na 1 januari 2013 op het totaal van 35.862 huurders in 2019. Bijgevolg hebben 29.174 huurders een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Niet alle huurovereenkomsten die na 2013 zijn afgesloten, zijn echter automatisch overeenkomsten van bepaalde duur. Huurders die voor 2013 waren ingeschreven, behouden immers hun overeenkomst van onbepaalde duur, zelfs na een mutatie of transfer. Bovendien krijgen alle gezinnen met een gezinslid dat erkend is als persoon met een handicap of dat ouder is dan 65, ook een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Wat betreft uw vraag over huurders die overlast veroorzaken of hun sociale woning beschadigen, worden uithuiszettingen geregeld door rondzendbrief 635. Die is van toepassing in gevallen waarin de huurder de woning niet volgens de regels heeft verlaten en de contractuele band tussen de huurder en de openbare vastgoedmaatschappij niet is verbroken.

Zoals in de rondzendbrief wordt bepaald, moet elke beslissing tot effectieve fysieke uithuiszetting van een huurder van een sociale woning of een woning voor bescheiden of middeninkomens van een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) worden voorafgegaan door:

- ten eerste, een met redenen omkleed en volledig verslag van de OVM: de OVM moet proberen om een minnelijke oplossing te vinden waarover met de huurder onderhandeld werd, hetzij via haar eigen diensten, hetzij door een beroep te doen op derden;

- ten tweede, een advies van de sociaal afgevaardigde dat alleen betrekking heeft op de naleving van de procedure die door de raad van bestuur van de OVM is vastgelegd en van de richtlijnen van deze rondzendbrief.

De laatste fase van de procedure is de procedure voor de vrederechter. Als de OVM een akkoord van de vrederechter krijgt, wordt het advies van de sociaal afgevaardigde ingewonnen over de procedure. Het komt zeer zelden voor dat de sociaal afgevaardigde een negatief advies uitbrengt.

Que pensez-vous de l'introduction d'une période de suspension ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Fin 2019, nous dénombrions 35.862 baux : 6.688 à durée déterminée et 29.174 à durée indéterminée. Les baux conclus à partir de 2013 peuvent être à durée indéterminée s'ils résultent d'une mutation ou d'un transfert. En outre, les familles comptant une personne présentant un handicap ou âgée de plus de 65 ans en bénéficient également.*

S'agissant des locataires causant des nuisances ou dégradant leur logement social, leur expulsion est réglementée par la circulaire n° 635. Des conditions doivent toutefois être remplies avant l'expulsion effective d'un locataire d'un logement social ou d'une habitation à loyer modéré ou moyen des sociétés immobilières de service public (SISP). D'abord, il faut que la SISP tente de trouver une solution à l'amiable avec le locataire. Ensuite, un délégué social doit formuler un avis qui porte uniquement sur le respect des règles prévues par le conseil d'administration de la SISP et la circulaire n° 635.

La comparution devant le juge de paix constitue la dernière étape de la procédure. L'accord du juge de paix obtenu, la SISP sollicite l'avis du délégué social sur la procédure, qui est très rarement négatif.

125

Wat het aantal uithuiszettingen betreft, wordt er een onderscheid gemaakt tussen de adviezen en de uitgesproken vonnissen tot uithuiszetting.

In 2019 was er sprake van 94 adviezen buiten de winterperiode, 18 uithuiszettingen terwijl het gezin de woning al verlaten had, 15 uithuiszettingen waarbij de huurder vertrokken is tijdens de procedure en 34 uithuiszettingen waarbij de huurder nog aanwezig was in de woning.

In 2020 was er sprake van 75 adviezen buiten de winterperiode, 7 uithuiszettingen terwijl het gezin de woning al verlaten had, 7 uithuiszettingen waarbij de huurder vertrokken is tijdens de procedure en 21 uithuiszettingen waarbij de huurder nog aanwezig was in de woning.

Uithuiszettingen kunnen om verschillende redenen plaatsvinden, zoals huurachterstand, weigering om een gebouw te verlaten dat leeg moet zijn voor een renovatie, onaanvaardbaar gedrag en overlast.

Uw bewering dat sociale huurders, nadat ze uit hun woning zijn gezet, opnieuw voorrang zouden krijgen op de wachtlijst door voorkeursrechten volgens de wetgeving, is onjuist. Volgens mij verwacht u de uithuiszettingsprocedure met de procedure voor het onbewoonbaar verklaren van een woning. Uithuiszetting geeft geen aanleiding tot voorkeursrechten.

Wat ten slotte mijn standpunt betreft over het Vlaamse beleid over de invoering van een schorsingsperiode van drie jaar voor huurders die uit hun woning gezet zijn, hoeft u slechts te kijken naar de reacties van de sociale organisaties op de invoering van die zwarte lijst in Vlaanderen om mijn standpunt te kennen. De organisaties die zich inzetten voor armoedebestrijding, zijn namelijk van mening dat die maatregel bedoeld is om sociale huurders te stigmatiseren en daar ben ik ook helemaal van overtuigd.

Sociale huisvesting moet een springplank zijn voor de huurders zodat ze op een volwaardige manier kunnen deelnemen aan de economie, de arbeidsmarkt, het onderwijs en het verenigingsleven. Het gaat er niet alleen om mensen een dak boven het hoofd te bieden, maar ook om kwetsbare personen kansen te bieden op persoonlijke en professionele ontwikkeling.

127

In dit verband wil het gewest vooral een sterk sociaal beleid ontwikkelen. Toezicht houden op huurders die overlast veroorzaken en hen zo goed mogelijk begeleiden, maken daar deel van uit.

Mijnheer Vanden Borre, sancties mogen niet de enige manier zijn om het samenleven te verbeteren. Ook preventie en begeleiding zijn belangrijke instrumenten waarop ik wil inzetten.

129

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik ben het met u eens dat sociale huisvesting een springplank kan zijn voor een

Les avis diffèrent des jugements d'expulsion. En 2019, 94 avis ont été rendus en dehors de la trêve hivernale ; 18 expulsions ont eu lieu quand le logement avait déjà été évacué, 15 tandis que le locataire avait déménagé au cours de la procédure et 34 alors que l'habitation était encore occupée.

En 2020, 75 avis ont été rendus en dehors de la trêve hivernale ; 7 expulsions ont eu lieu quand le logement avait déjà été évacué, 7 tandis que le locataire avait déménagé au cours de la procédure et 21 alors que l'habitation était encore occupée.

Les expulsions sont prévues en cas de loyers impayés, de refus de quitter un bâtiment devant être rénové, de comportements inacceptables ou de nuisances. J'aimerais d'ailleurs vous corriger : s'agissant de la liste d'attente, l'expulsion exclut toute priorité.

Tout comme les organisations sociales flamandes, je m'oppose à l'introduction d'une liste noire, car elle a pour effet de stigmatiser les locataires de logements sociaux. Les logements sociaux doivent servir de tremplin aux locataires pour qu'ils puissent prendre une part active à la société.

La Région souhaite élaborer une politique très sociale dans ce domaine. M. Vanden Borre, il faut compter sur la prévention et l'accompagnement pour améliorer la société, et non uniquement sur les sanctions.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Les logements sociaux servent en effet de tremplin, raison pour laquelle une politique dynamique doit être menée en la matière. Des sanctions sont indispensables. Les logements sociaux ont*

volwaardige deelname aan de samenleving. Net daarom moet u een dynamisch beleid inzake sociale huisvesting voeren.

U weigert in te zien dat sancties een deel van het verhaal zijn. Mijn boodschap is niet dat elke sociale huurder er een te veel is. Integendeel, sociale woningen hebben een maatschappelijk nut. Er zijn evenwel mensen die misbruik maken van het recht op een sociale woning en daardoor mijns inziens ook het recht op die sociale woning verliezen. Dergelijke uitwassen moeten strenger worden opgevolgd in Brussel.

Verskillende sociale huurders en mensen op de wachtlijst spraken mij al over onaanvaardbare situaties en sociale fraude. Ik raad hen telkens aan om een klacht in te dienen bij de politie. Ik weet niet of ze dat altijd doen, maar de politie kan het probleem natuurlijk niet alleen oplossen. U zou via uw beleidsinstrumenten strenger moeten controleren of de spelregels worden nageleefd. Als dat niet zo is, moet de woning ter beschikking worden gesteld aan iemand die er wel recht op heeft.

- *Het incident is gesloten.*

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

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

betreffende "de opvolging en aanpak van de leegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik heb u in het verleden al meermaals ondervraagd over de leegstand in Brussel. Uit uw antwoorden bleek helaas dat u, wat de aanpak van de leegstand betreft, nog niet erg bent opgeschoten met de uitvoering van uw Noodplan voor huisvesting.

Het verheugt me wel dat u en de meeste politieke fracties erkennen dat het rijkelijk subsidiëren van gemeenten voor het niet of gebrekkig uitvoeren van opdrachten al dertig jaar weinig of geen resultaten oplevert. De gemeenten zijn er ondanks de vele subsidies tot nu toe niet in geslaagd om de gemeentelijke observatoria voor leegstaande woningen te organiseren. Waarvoor ze de middelen van het gewest dan wel al die jaren hebben gebruikt, blijft een open vraag.

Er zijn geen duidelijke cijfers over het aantal leegstaande woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In april dit jaar moest u naar aanleiding van een vraag toegeven dat er tot op heden - nadat de PS dertig jaar onafgebroken heeft bestuurd - geen gecentraliseerde monitoring van leegstaande woningen bestaat. Na drie decennia vaart u dus nog steeds zonder kompas.

Ik citeer uit uw antwoord: "Hoewel in artikel 15 van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald dat de gemeenten elk jaar een register van leegstaande woningen op hun grondgebied moeten overmaken aan het gewest, wordt deze verplichting jammer

une utilité publique, mais les personnes qui en abusent ne devraient pas y avoir droit.

Lorsqu'une fraude sociale est constatée, je conseille de déposer plainte à la police, mais elle ne peut résoudre seule le problème. Il faut créer des instruments pour contrôler le respect des règles et attribuer les logements sociaux aux personnes qui y ont véritablement droit.

- *L'incident est clos.*

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. MATHIAS VANDEN BORRE

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

concernant "le suivi et la gestion de la vacance immobilière en Région de Bruxelles-Capitale".

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Malgré la mise en œuvre de votre plan d'urgence logement, le traitement de la vacance immobilière n'a pas beaucoup avancé.*

Par ailleurs, vous reconnaissez, comme la plupart des groupes politiques, que, malgré un subventionnement régional généreux depuis 30 ans, les communes n'ont toujours pas créé d'observatoire des logements inoccupés et que nous ne disposons d'aucun suivi centralisé de leur évolution. Cela laisse dubitatif, par rapport au travail et à l'affectation de ces moyens par les communes, mais aussi à la politique du PS depuis tant d'années.

Vous avez vous-même admis qu'en 2019, seules cinq communes avaient transmis leur registre annuel des logements vides à Bruxelles Logement, comme l'impose pourtant le Code bruxellois du logement, et que leur contenu était si différent qu'il n'était pas possible d'en tirer une analyse crédible de l'évolution de la vacance.

genoeg maar weinig nageleefd. Zo hebben in 2019 slechts vijf gemeenten hun register van leegstaande woningen overgemaakt aan Brussel Huisvesting. Bovendien verschilt de inhoud van deze registers sterk van gemeente tot gemeente, waardoor het niet mogelijk is een geloofwaardige analyse te maken van de evolutie van het aantal onbewoonde woningen."

Uit dat antwoord kan ik alleen maar afleiden dat de gemeenten hun opdracht niet hebben uitgevoerd.

137

Dat gebrek aan betrouwbare gegevens wordt eindelijk erkend in uw Noodplan. In actie 12 wordt de ambitie uitgesproken om een nieuw gewestelijk instrument ter bestrijding van leegstand op te zetten. U gaf dan ook aan de ULB/VUB de opdracht om een gewestelijk kadaster van leegstaande woningen aan te leggen. Die opdracht omvat twee delen: een inventaris via de kruising van gegevensbanken, en een informaticasysteem waarmee die kruising van gegevens op lange termijn kan worden bestendigd. Het nieuwe kadaster van leegstaande woningen zal niet alleen worden gebruikt om de leegstand te bestrijden, maar ook om te analyseren hoe de leegstandssituatie in Brussel evolueert.

Begin september 2020 werd de opdracht gegeven om de haalbaarheid en werkbaarheid van een inventarisatie van leegstaande woningen in het gewest te onderzoeken. Die studie moest tegen half oktober 2021 afgerond zijn. Brussel Huisvesting verzamelt intussen de gegevens van Sibelga, Vivaqua, het kadaster, het Rijksregister en andere nuttige bronnen.

Hoeveel middelen werden er in totaal besteed aan gewestelijke subsidies aan de gemeenten om observatoria voor leegstaande woningen op te richten?

Conform artikel 15, § 6 van de Brusselse Huisvestingscode moet elke gemeente jaarlijks vóór 1 juli het verslag over het gemeentelijk beleid ter bestrijding van leegstand doorsturen naar het gewest. Dat verslag omvat minstens een becijferde evaluatie van de gevolgen van de aanwending van het openbaar beheersrecht. Werden die verslagen voor 2019, 2020 en 2021 doorgestuurd? Zo ja, kunnen die aan het Parlement worden bezorgd?

139

Hoeveel middelen bevatte het Fonds voor Openbaar Beheersrecht, dat is opgericht in 2006? Hoeveel middelen werden er daarvan doorgestort aan de gemeenten?

Wat is de stand van zaken van de studie door de ULB/VUB? Die zou afgerond moeten zijn. Kan ze aan het Parlement worden bezorgd? Ik roep de collega's op om ze hier te bespreken.

Wat is de stand van zaken van de gegevensinzameling door Brussel Huisvesting? Hoeveel data zijn er al verzameld? Verloopt dat vlot? Wat zal er met die gegevens gebeuren?

De gemeente Anderlecht opende het Dignityplatform, een nieuw middel om de strijd tegen huisjesmelkerij te stroomlijnen. Het platform moet de communicatie en coördinatie tussen de

En conséquence, vous avez chargé l'ULB et la VUB d'élaborer un cadastre régional des logements vides, sur la base d'un croisement de bases de données, ainsi qu'un système informatique permettant de poursuivre cet inventaire à long terme. Cet outil serait destiné à combattre la vacance immobilière à Bruxelles et à analyser son évolution. L'étude de faisabilité devait s'achever à la mi-octobre 2021.

Quel est le montant total des subsides versés aux communes par la Région pour créer des observatoires des logements inoccupés ?

Depuis 2019, les communes ont-elles transmis à la Région le rapport de leur politique de lutte contre la vacance immobilière ? Si oui, le parlement pourrait-il en disposer ?

À combien s'élève le fonds droit de gestion publique créé en 2006 ? Quelle part a-t-elle été reversée aux communes ?

Où en est l'étude de l'ULB/VUB ? Le parlement pourrait-il la consulter et en discuter ?

Où en est la collecte de données réalisée par Bruxelles Logement ? Quel usage aurons-nous de ces données ?

La Région a-t-elle contribué à la plateforme Dignity lancée à Anderlecht ? Estimez-vous cet instrument utile pour combattre les marchands de sommeil et la vacance immobilière ?

verschillende gemeentediensten, het OCMW van Anderlecht en de politiezone Zuid bevorderen. Wordt het gewest betrokken bij de uitwerking van het Dignityplatform? Vindt u het een nuttig instrument tegen huisjesmelkerij en eventueel om de leegstand te bestrijden?

141

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Van 2016 tot 2020 werd er elk jaar een projectoproep uitgeschreven om gemeenten te ondersteunen bij het opzetten van observatoria die specifiek gericht waren op de bestrijding van leegstaande woningen. Ik zal het secretariaat van de commissie een overzicht bezorgen van de middelen die in die periode aan de gemeenten werden toegekend.

Brussel Huisvesting heeft voor 2019, 2020 en 2021 de verslagen ontvangen van drie gemeenten, namelijk van Brussel-Stad, Sint-Jans-Molenbeek en Vorst. Mijnheer Vanden Borre, uiteraard kunnen die verslagen aan het Parlement worden bezorgd, als de commissie daarom vraagt.

De cijfers met betrekking tot het Fonds voor Openbaar Beheersrecht zal ik ook aan de commissiesecretaris bezorgen.

Tot nu toe hebben de gemeenten geen enkele lening aangevraagd voor de uitvoering van het openbaar beheersrecht, aangezien geen enkele gedwongen procedure tot resultaat heeft geleid. Dat is een van de redenen waarom er binnenkort een ontwerp van ordonnantie tot hervorming van het openbaar beheersrecht zal worden voorgelegd aan het Parlement.

Wat betreft de gegevensbank van vermoedelijk leegstaande woningen die wordt gerealiseerd door het team van de ULB/VUB, doken er moeilijkheden op bij de toegang tot de verschillende gegevensbanken. Daardoor heeft de opdracht vertraging opgelopen. De dienstverlener analyseert momenteel de gegevens van de voorbije vijf jaar. Hij vergelijkt ze met elkaar en verwerkt ze. Dat werk duurt iets langer dan verwacht, gezien de complexiteit van de opdracht. Het feit dat de adressen van de gebouwen op verschillende manieren zijn ingegeven, heeft bijvoorbeeld voor enorm veel werk gezorgd.

143

De eerste fase van de opdracht loopt ten einde: het afgeronde verslag wordt deze week naar Brussel Huisvesting gestuurd. Brussel Huisvesting zal het analyseren voordat het erover terugkoppelt naar mijn kabinet.

In de praktijk zal Brussel Huisvesting de definitieve gegevensbank elk jaar moeten kunnen herzien, zodat in de toekomst een schatting kan worden gemaakt van het aantal leegstaande woningen in dit gewest. Daarom heeft de aan de ULB/VUB toevertrouwde opdracht ook een IT-gedeelte en de uitwerking van een proces dat de jaarlijkse bijwerking van de gegevensbank mogelijk maakt.

De gemeente Anderlecht heeft contact opgenomen met de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) in het kader van het Dignityproject. Dat heeft tot doel de strijd aan te binden met huisjesmelkers op het grondgebied van de gemeente

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- De 2016 à 2020, nous avons soutenu la mise en place d'observatoires communaux pour combattre les logements inoccupés. Je transmettrai les budgets accordés aux communes dans ce cadre au secrétariat de la commission, de même que les chiffres relatifs au fonds droit de gestion publique.

Pour 2019, 2020 et 2021, Bruxelles Logement a reçu les rapports de la Ville de Bruxelles, Molenbeek-Saint-Jean et Forest. Ils peuvent vous être transmis.

Jusqu'à présent, comme aucune procédure n'a abouti, aucune commune n'a sollicité de prêt pour la mise en œuvre du droit de gestion publique. C'est notamment pour cela qu'un projet de réforme vous sera prochainement soumis.

La réalisation de la base de données des logements présumés inoccupés a pris du retard en raison de difficultés d'accès aux bases de données et de la complexité de leur traitement. L'analyse des données de ces cinq dernières années est en cours et le rapport de la première phase de travail sera transmis cette semaine à Bruxelles Logement pour examen.

Bruxelles Logement devra pouvoir réviser la base de données chaque année pour estimer le nombre de logements inoccupés dans la Région. C'est pour cela que la mission confiée à l'ULB/VUB comprend également un volet informatique et l'élaboration d'un procédé de mise à jour annuelle.

La direction de l'inspection régionale du logement entend collaborer au projet Dignity et a rencontré la commune d'Anderlecht à ce propos la semaine dernière.

Anderlecht. Vorige week was er een eerste vergadering met de DGHI. Die zal uiteraard graag meewerken aan het project, zoals ze ingaat op elk verzoek dat aansluit bij haar opdrachten.

145

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik kijk uit naar de cijfers die u aan het secretariaat zult bezorgen. Ik reken erop dat de commissievoorzitter en -secretaris ze snel zullen bezorgen want dat lijkt me heel nuttige informatie.

Jarenlang is er geen beleid gevoerd. Er zijn middelen uitgegeven, maar er is geen resultaat geboekt. Ik zou willen weten hoeveel middelen de gemeenten hebben gekregen. We moeten in feite van nul beginnen.

Ik heb u daarnet horen zeggen dat slechts drie van de negentien gemeenten de verslagen van 2019, 2020 en 2021 hebben bezorgd. Dat is natuurlijk een heel grote onvoldoende. Ook op dat vlak moet het volledig anders. Er is een strengere aanpak nodig en ik roep u op om in de huisvestingsovereenkomsten met de gemeenten sancties op te nemen als de afspraken niet worden nageleefd. U rekent heel sterk op de samenwerking met de gemeenten, maar in de praktijk moeten we altijd vaststellen dat die samenwerking spaak loopt en dat opdrachten niet worden uitgevoerd. Het geld gaat in elk geval niet naar huisvestingsbeleid. We moeten dringend bekijken of er sancties moeten worden opgelegd en of er middelen moeten worden teruggevorderd als gemeenten ze niet juist aanwenden. Dat lijkt me niet meer dan logisch. Ik vrees dat dat niet zal gebeuren, maar het lijkt me wel noodzakelijk.

147

De studie over de gegevensbank loopt vertraging op. U lijkt ervan uit te gaan dat die binnenkort klaar zal zijn. Ik hoop het, want het is een essentieel instrument. Het moet de basis vormen voor de betere uitvoering van een aantal beleidsmaatregelen.

Zo'n bank moet in grote mate automatisch kunnen worden samengesteld met datamining en dergelijke. Ik hoop dat het een gebruiksvriendelijk instrument wordt, dat in de mate van het mogelijke openbaar kan worden gemaakt. Ik kijk in elk geval uit naar de studie van de ULB/VUB en naar de databank.

- *Het incident is gesloten.*

(De heer Arnaud Verstraete, derde ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

153

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER PETYA OBOLENSKY

153

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

153

betreffende "de invoering van proactieve antidiscriminatietests op de huurmarkt".

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) *(en néerlandais).*- Pendant des années, rien n'a été fait, malgré les moyens alloués. J'attends les chiffres promis avec impatience.

Il est anormal que seules trois communes aient transmis leurs rapports pour 2019, 2020 et 2021 ! Je vous invite à prévoir des sanctions dans vos conventions. Manifestement, les communes ne consacrent pas les fonds reçus à leur politique du logement ! Nous devons envisager au plus vite de les sanctionner ou leur demander de rembourser. Je crains malheureusement que cela ne se fasse pas.

J'espère que l'étude sur la base de données, essentielle pour optimiser la mise en œuvre des mesures, sera effectivement bientôt prête. Cet outil doit être automatisé au maximum et rester facile d'emploi et, dans la mesure du possible, public.

- *L'incident est clos.*

(M. Arnaud Verstraete, troisième vice-président, prend place au fauteuil présidentiel)

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. PETYA OBOLENSKY

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

concernant "la mise en place de tests antidiscrimination proactifs sur le marché locatif".

155

De heer Petya Obolensky (PTB) (in het Frans).- In mei kondigde u aan dat Brussel weldra als eerste proactieve antidiscriminatie-tests voor de huurmarkt zou invoeren. Verenigingen en de PTB vragen daar al jaren om.

Met een testbeleid op basis van meldingen en zonder veel middelen, noch sancties doet men slechts alsof men discriminatie bestrijdt. U gaf zelf toe dat een dergelijk testbeleid niet toereikend was, aangezien het tot geen enkele test op de huurmarkt had geleid.

Daarom diende u een voorontwerp van ordonnantie in en schrapte u eindelijk de twee voorwaarden die het testen belemmerden, met name het feit dat testen alleen maar mogelijk was na een klacht, aangifte of ernstige aanwijzingen van discriminatie. Uitlokken blijft echter verboden.

U kondigde ook aan dat de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie meer personeel zou krijgen en dat bepaalde verenigingen gemachtigd zouden worden om op verzoek van het slachtoffer of de inspectie tests uit te voeren.

Voorts gaf u aan dat de strijd tegen discriminatie in de ordonnantie zou worden uitgebreid tot alle gebieden inzake huisvesting en dat ze bijkomende criteria zou bevatten.

157

Het is hoog tijd dat u een beleid optuigt dat ongelijke behandeling op de huurmarkt werkelijk voorkomt. U moet voorzien in voldoende betaalbare en degelijke sociale woningen en de huurprijzen met dwingende maatregelen doen zakken, want anders zullen schaarste en concurrentie discriminatie in de hand blijven werken.

Waarom blijft uitlokken verboden, terwijl dat wel is toegestaan om de verkoop van alcohol aan minderjarigen tegen te gaan?

M. Petya Obolensky (PTB).- Dans la presse du jeudi 6 mai 2021, vous aviez annoncé en grande pompe que la Région bruxelloise serait bientôt la première à pratiquer le test proactif de discrimination sur le marché locatif. Le lendemain, vous lanciez la campagne "À louer, mais...". C'est un point très positif. Cette annonce a eu lieu au moment même où démarraient les assises de lutte contre le racisme, organisées par notre parlement.

C'est la preuve que la pression est efficace. Pour rappel, la question des tests permettant de détecter, prouver et sanctionner les discriminations sur le marché de l'emploi et le marché du logement - de plus en plus concerné - se pose depuis une bonne décennie. Elle est d'ailleurs portée par l'ensemble du secteur associatif. Cette question se pose également en ce qui concerne l'accès aux loisirs, en particulier pour les boîtes de nuit.

Le monde associatif réclame des moyens pour lutter contre les discriminations sur le marché locatif. S'agissant des tests, mon groupe politique le répète depuis plus de cinq ans, se contenter d'une politique réactive sans disposer de moyens humains en suffisance ni de moyens de sanction revient à faire semblant de lutter contre les discriminations.

Vous aviez vous-même reconnu que le bilan était très décevant, étant donné qu'aucun test n'avait été effectué sur le marché locatif depuis la mise en place du dispositif, le 1er septembre 2019. De ce fait, vous avez finalement déposé un avant-projet d'ordonnance visant à remédier aux faiblesses du dispositif existant.

Nous avons alors appris que vous aviez enfin fait sauter les deux conditions qui empêchaient la mise en place des tests : d'une part, le dépôt d'une plainte ou d'un signalement préalable et, d'autre part, la présence d'indices sérieux de discrimination. En revanche, l'interdiction de la provocation a été maintenue. Vous nous avez également annoncé que les moyens humains seraient augmentés à la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) et que les associations œuvrant à l'insertion par le logement seraient habilitées à effectuer des tests à la demande de la victime ou de la DIRL.

Vous avez en outre expliqué que l'ordonnance à venir étendrait la lutte contre les discriminations à tous les domaines du secteur du logement - avant, pendant et après la durée du bail - et qu'elle permettrait de renforcer les critères de protection contre la discrimination en ajoutant de nouvelles catégories.

Pour le PTB, il est plus que temps, à mi-mandat, de prendre le taureau par les cornes et de mettre en place une politique publique à la hauteur et empêchant les inégalités de traitement dans l'accès au marché locatif. Par ailleurs, nous rappelons que, sans ambition de produire des logements sociaux de qualité en suffisance ou sans mesures contraignantes pour faire baisser les loyers, la lutte contre les discriminations restera largement insuffisante pour éradiquer le phénomène dans un contexte de concurrence et de pénurie.

Zal de aanwerving van drie voltijdse equivalenten voor de inspectie volstaan? Wanneer en in welke dienst precies zijn die personen tewerkgesteld? Worden zij werkelijk ingezet voor de uitvoering van proactieve tests?

Welke verenigingen betreft u bij die tests?

Hoever staat het met de wettekst? Heeft de regering een definitief akkoord bereikt?

Naar aanleiding van de campagne 'Te huur, maar...' ontving de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie 73 klachten wegens discriminatie. Hoeveel daarvan hebben geleid tot een test?

Veel personen die een klacht indienden, zijn ontevreden over de feedback van de inspectie, want die zegt hun alleen of hun klacht ontvankelijk is of niet, zonder verdere motivering of uitleg over de mogelijke volgende stappen. Wat gebeurt er precies met de klachten en meldingen?

Nous sommes donc heureux que le dossier avance, mais chat échaudé craint l'eau froide, à force d'entendre de grandes annonces de la part de ministres et politiciens.

Pourquoi l'interdiction de la provocation est-elle maintenue ? De nombreux acteurs invoquent en effet ce motif pour s'opposer aux tests. Pourquoi ne pas avoir pris en considération l'avis de toutes les personnes vous demandant d'abandonner cette notion ? La provocation constitue, me semble-t-il, le principal obstacle à abattre. Ce maintien ne vous condamne-t-il pas à subir le même échec que les ministres précédents ? Pourquoi pouvons-nous passer outre cette notion pour vendre de l'alcool à des mineurs, mais pas lorsqu'il s'agit de détecter des discriminations raciales ?

Vous déclariez vouloir renforcer le personnel de la Dirl en engageant trois équivalents temps plein, ce que vous avez confirmé dans une interview récente. Ceci sera-t-il suffisant pour faire reculer la discrimination dans les deux ans de mandat qu'il vous reste ? Quand ces trois personnes ont-elles été engagées et au sein de quel service ? Quelles sont leurs tâches précises ? Ont-elles réellement été engagées pour effectuer ces tests proactifs ?

Des associations actives dans le droit au logement sont-elles impliquées dans ces tests ? Si tel est le cas, lesquelles ?

Où en est l'ordonnance ? Un accord définitif a-t-il été trouvé au sein du gouvernement ?

Enfin, nous avons reçu des retours de la part de nombreux plaignants. Nous savons que dans le cadre de la campagne "À louer, mais...", la Dirl a reçu 73 plaintes pour discrimination. Combien d'entre elles ont-elles débouché sur un test ? En outre, nombre de plaignants sont insatisfaits du retour de la Dirl. En effet, on leur indique uniquement si leur plainte est recevable. Lorsqu'elle l'est, on ne les informe pas du suivi et quand elle ne l'est pas, aucun motif ne leur est donné. Nous souhaiterions donc savoir quelles suites y sont données.

M. Martin Casier (PS). - Je remercie tout d'abord mon collègue Obolensky de remettre ce sujet sur la table. Cette question est d'autant plus essentielle que toutes les équipes confirment l'ampleur des discriminations en Région bruxelloise, en matière d'emploi, mais aussi singulièrement de logement. Celles-ci ont des conséquences dramatiques, puisque ces refus de contrat de bail rejettent les locataires en recherche de logement vers des logements trop petits ou insalubres, accentuant ainsi les difficultés de vie, d'installation et d'émancipation à Bruxelles. Cette question est vraiment au cœur de la problématique du logement.

La crise du Covid-19 a encore aggravé cette situation. Les chiffres sont d'ailleurs interpellants, puisqu'ils montrent un quasi-doublement des suspicions de discrimination envers les personnes d'origine nord-africaine. Cette thématique mérite donc une prise en charge forte et l'attention particulière de cette commission.

159

De heer Martin Casier (PS) (in het Frans).- *De mensen op het terrein bevestigen dat de discriminatie wijdverbreid is op de arbeids- en zeker de woningmarkt. Daardoor belanden veel mensen in te kleine en slecht onderhouden woningen. Zo worden hun levensomstandigheden er alleen maar moeilijker op en verminderen hun kansen op emancipatie.*

Door de coronacrisis is de toestand nog verslechterd. Tegenover mensen van Noord-Afrikaanse afkomst blijken de vermoedelijke gevallen van discriminatie zelfs nagenoeg verdubbeld.

De vorige nochtans innovatieve campagne heeft te weinig concrete resultaten opgeleverd. Daarom heeft de staatssecretaris een voorontwerp van ordonnantie om het wettelijk kader aan te passen, voorgelegd. De bedoeling is om de voorwaarden dat er eerst een klacht moet neergelegd worden en dat er ernstige aanwijzingen van discriminatie moeten zijn, te schrappen.

¹⁶¹ *Hebben de leden van de stuurgroep een advies gegeven over het principe van uitlokking? Zal het moeilijker worden om tests proactiever in te zetten, zoals collega Obolensky beweert?*

Staan er nog andere organisaties achter de schrapping van die twee voorwaarden? Hoe hebben zij het voorontwerp onthaald?

Welk tijdsbestek is vooropgesteld? De tijd dringt.

¹⁶³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Op basis van de aanbevelingen van de stuurgroep met vertegenwoordigers van Brussel Huisvesting, Unia, het Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen en VUB-professor Pieter-Paul Verhaeghe heb ik een bewustmakingscampagne opgezet en de Brusselse Huisvestingscode aangepast. Bovendien heb ik het personeelskader versterkt met de aanwerving van drie inspecteurs, twee juristen en een administratief medewerker. Ook leden van de regionale inspectiedienst en Brussel Huisvesting verlenen steun, bijvoorbeeld voor de communicatiecampagnes. De werklust wordt jaarlijks bekeken met het oog op een eventuele personeelsuitbreiding.*

Het ontwerp van ordonnantie, dat in eerste lezing op 29 april 2021 werd aangenomen, maakt proactieve tests mogelijk, wat een primeur is voor België.

Na het advies van Unia, het Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen, de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gegevensbeschermingsautoriteit ligt het ontwerp nu bij de Raad van State, dat tegen het einde van het jaar een advies zal uitbrengen. Dan wordt het ontwerp definitief goedgekeurd door de regering en komt het in het Parlement.

S'il est vrai que le dispositif précédent avait le mérite d'être innovant, il n'a pas fourni suffisamment de résultats concrets. C'est une évidence et c'est la raison pour laquelle la secrétaire d'État a pris le problème à bras-le-corps en déposant un avant-projet d'ordonnance modifiant le cadre légal, afin de répondre aux lacunes du dispositif existant. Ce projet prévoit notamment le retrait de deux conditions qui rendaient difficile la mise en place d'un test : le dépôt de plainte préalable et la présence d'indices sérieux de discrimination. Il s'agit de deux évolutions légales majeures qui porteront, espérons-le, leurs fruits.

Les acteurs qui sont présents dans le groupe de travail formé pour renforcer le dispositif régional de lutte contre les discriminations au logement ont-ils émis un avis sur l'avant-projet d'ordonnance évoqué, notamment sur la question de la provocation avancée par M. Obolensky ? Son maintien met-il en péril un usage plus proactif des tests, comme le prétend mon collègue ?

D'autres groupes associatifs se sont-ils aussi dits favorables à la suppression des deux conditions cumulatives que j'ai rappelées précédemment ? Comment ont-ils accueilli les nouveautés figurant dans le nouveau dispositif de votre projet d'ordonnance ?

Auriez-vous des informations à nous communiquer sur le calendrier prévu pour la suite du processus législatif de cette ordonnance ? Je l'ai rappelé dans mon introduction : les chiffres, les situations et les informations en provenance du terrain posent en effet question, et ce, depuis trop longtemps.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - En juillet 2020, j'ai chargé un groupe de travail constitué de représentants de Bruxelles Logement, d'Unia, de l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes et du professeur de la VUB, Pieter-Paul Verhaeghe, de faire des recommandations pour renforcer notre dispositif régional de lutte contre les discriminations au logement.

Ces recommandations nous ont permis d'intégrer des mesures très concrètes dans le plan d'urgence logement. Nous nous sommes engagés à recruter des agents supplémentaires, à lancer une campagne de sensibilisation et à modifier le Code bruxellois du logement. Depuis l'entrée en vigueur de la législation antidiscrimination en septembre 2019, cette nouvelle mission était exercée par des agents qui géraient également des dossiers de lutte contre l'insalubrité.

À la suite de l'adoption du plan d'urgence logement, trois agents spécialement dédiés à la discrimination au logement ont été recrutés. Deux juristes sont entrés en fonction en mars et avril, et un agent de support administratif les a rejoints en septembre. Ils gèrent tous les actes requis pour instruire les dossiers conformément au Code bruxellois du logement.

D'autres cellules de la direction de l'inspection régionale du logement et de Bruxelles Logement assurent un soutien transversal, par exemple pour les campagnes de communication. La charge de travail est évaluée chaque année dans le cadre

165

Het verbod op uitlokking conform artikel 30 van het Wetboek van Strafvordering hoeft geen beletsel te zijn voor praktijktesten, want die gaan niet per se gepaard met uitlokking. Een mystery client kan altijd nagaan of er discriminatie is in de communicatie tussen een eigenaar of makelaar en een eventuele huurder bij de selectie van een huurder of bij het sluiten van een huurcontract.

Unia heeft geoordeeld dat de schrapping van de dubbele voorwaarde voor de praktijktesten een stap vooruit is. In haar advies bevestigt zij dat er bij praktijktests geen sprake is van uitlokking.

Ook Habiter Bruxelles, Brupartners, de Brusselse Federatie van de Unie voor de Huisvesting, Inter-Environnement Bruxelles en de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen juichen de schrapping van de twee voorwaarden toe en betwisten het verbod op uitlokking dus niet.

des plans de personnel et cela peut mener à l'octroi de renforts supplémentaires.

Au niveau du cadre légal, un avant-projet d'ordonnance a été adopté en première lecture lors du conseil des ministres du 29 avril dernier. Ce texte introduit de nombreuses améliorations, dont la possibilité pour l'administration de réaliser des tests proactifs. Je précise que les tests proactifs dans le logement n'existent actuellement ni en Flandre ni en Wallonie. Les modifications que je propose sont donc sans précédent en Belgique.

L'avant-projet d'ordonnance a été soumis pour avis à Unia, à l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes, au Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et à l'Autorité de protection des données. Le gouvernement a tenu compte de leurs avis et l'avant-projet a été déposé au Conseil d'État. L'avis de ce dernier est attendu pour la fin de l'année. Le projet sera ensuite définitivement approuvé par le gouvernement, puis déposé devant votre assemblée.

Le maintien de la notion de provocation, quant à lui, n'est absolument pas un obstacle à la réalisation des tests proactifs. L'absence de provocation dans le cadre des tests est justifiée en référence à l'article 30 du titre préliminaire du Code de procédure pénale, qui interdit de provoquer des infractions sous peine d'irrecevabilité de l'action publique.

Pour des raisons évidentes de loyauté des preuves, le test de discrimination ne doit pas revêtir un caractère provoquant. Les tests doivent se borner à créer l'occasion de mettre à jour une pratique discriminatoire en reproduisant, sans excès, un processus de transmission d'informations entre un bailleur et un potentiel locataire, de sélection d'un locataire et de conclusion du contrat de bail.

L'interdiction de la provocation n'empêche pas, comme le précise l'ordonnance, de procéder à un test dit du client mystère, lors duquel un candidat fictif présente une demande à un propriétaire ou à un agent immobilier en vue de vérifier la conformité au droit de la réponse donnée.

Comme je vous l'ai indiqué, ce projet a fait l'objet de consultations avant sa rédaction et après son approbation par le gouvernement en première lecture.

Dans son avis sur le projet d'ordonnance rendu le 4 juin 2021, Unia souligne que la suppression de la double condition pour les tests de discrimination est une réelle avancée. Elle précise que les tests proactifs, "encadrés par une méthodologie respectueuse des droits de la défense et non de la provocation, permettront désormais de sanctionner de façon plus systématique les cas de discrimination dans l'accès au logement". Unia approuve donc l'absence de provocation dans la réalisation des tests de discrimination.

De même, dans la note conjointe rédigée par Habiter Bruxelles, le banc syndical de Brupartners, la Fédération bruxelloise de

167

Uw voorstel zou overigens zijn doel missen, omdat de overtreders de praktijktests snel zouden aanvechten om de boetes te ontlopen.

Uitlokking zou de juridische grond alleen maar verzwakken in het voordeel van de eigenaars en makelaars die zich discriminerend opstellen.

Het is niet mijn bedoeling om een systeem op te zetten waarin de openbare diensten burgers aanzetten om overtredingen te begaan en vervolgens te straffen. Het recht op verdediging is een fundamenteel beginsel. Je beschermt niet de rechten van de ene door die van iemand anders met voeten te treden.

Mijnheer Casier, er loopt sinds 7 mei een campagne via de sociale media en de website tehuurmaar.brussels om eigenaars, huurders en vastgoedmakelaars bewust te maken van de discriminatie op de huurmarkt.

Als de nieuwe ordonnantie van kracht is, moeten huurders en eigenaars op de hoogte gebracht worden van de veranderingen in de wetgeving. We mikken op een gedragsverandering, maar indien nodig moet er gesanctioneerd worden.

169

De heer Petya Obolensky (PTB) (in het Frans).- *Over de grote lijnen zijn we het eens. Sinds de wet-Moureaux waren de gevallen van discriminatie in ons land nog nooit zo talrijk. Ik constateer dat u stappen vooruit zet; het is alleen jammer dat het zo lang duurt. Vijf jaar geleden al stelde ik aanpassingen voor om de discriminatie op de arbeidsmarkt aan te pakken. Het*

l'union pour le logement, Inter-Environnement Bruxelles et le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, et annexée à l'avis du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, il est noté que "les organisations signataires se réjouissent notamment de la suppression des conditions préalables aux tests antidiscrimination". L'interdiction de la provocation n'est donc pas contestée par ces organisations de défense du droit au logement.

J'ajoute que votre proposition serait également parfaitement inefficace, car les contrevenants s'empresseraient d'attaquer les procédures de test devant les juridictions compétentes dans le but de faire annuler les amendes.

Avoir recours à la provocation fragiliserait les procédures au bénéfice des bailleurs et des agents immobiliers ayant commis des actes discriminatoires.

Pour conclure, permettez-moi un propos plus général. Je ne souhaite pas mettre en place un système où les agents du service public auraient pour mission d'inciter les citoyens à commettre des infractions pour ensuite les sanctionner. Que ce soit dans le domaine de la lutte contre les discriminations ou dans la poursuite d'autres délits, les droits de la défense sont un droit fondamental qu'il faut garantir. On ne protégera pas les droits fondamentaux des victimes de la discrimination en bafouant les droits d'autres citoyens.

J'en viens aux questions de M. Casier. Le plan d'urgence logement prévoit également le lancement d'une campagne de communication afin de sensibiliser les différents publics, bailleurs, locataires et agents immobiliers, aux faits de discrimination dans le secteur du logement. La campagne a débuté le 7 mai dernier par l'intermédiaire des réseaux sociaux et s'appuie sur un site internet, alouermais.brussels (tehuurmaar.brussels), qui présente les mesures de lutte contre la discrimination au logement et permet de signaler des situations d'abus. Le message de la campagne est simple : face au logement, c'est illégal d'être inégaux ; chaque bien à louer doit l'être pour toutes et tous.

Bien entendu, la future ordonnance devra s'accompagner d'un exercice continu de sensibilisation des locataires et des bailleurs afin de les informer des modifications du cadre légal. Notre objectif est de provoquer une évolution des comportements en passant par la sensibilisation, la pédagogie, mais aussi par des sanctions dissuasives et proportionnées lorsque c'est nécessaire. Il s'agit d'un travail de longue haleine qui ne s'arrêtera pas avec le vote de la nouvelle ordonnance, mais nous y travaillons.

M. Petya Obolensky (PTB).- Concernant le bilan général et la politique de lutte contre les discriminations, nous sommes bien d'accord. Malgré l'adoption de la loi Moureaux il y a 40 ans, jamais les discriminations à l'emploi et au logement n'ont été aussi élevées dans l'histoire de notre pays. Il est donc clairement nécessaire de changer la donne sur le terrain.

gaat allemaal niet snel genoeg en ik vrees dat drie extra voltijds equivalenten niet voldoende zijn.

Het controlesysteem is perfect legaal. De Raad van State heeft geen problemen met de praktijktests en het gebruik van 'mystery clients' zonder voorafgaande klacht. Het Grondwettelijk Hof ziet er evenmin graten in, omdat de praktijktests ervan uitgaan dat een slachtoffer van discriminatie zwakker staat dan de dader, namelijk de eigenaar. Volgens rechtspraak van het Hof van Cassatie is er geen probleem wanneer de test beperkt is tot een handeling uit het dagelijks leven. Uitlokking blijft echter problematisch en ik vrees dat dat de invoering van praktijktest zal verhinderen.

U hebt ook niet gezegd wat er gebeurd is met de 73 meldingen aan de DGHI. De mensen op het terrein voelen zich in de steek gelaten.

Bien que je constate des avancées dans la dernière ordonnance, il est dommage qu'il ait fallu des années pour que ces changements voient le jour. Il y a cinq ans, nous avons proposé dans le domaine de l'emploi une ordonnance Samira-Cécile, qui comprenait déjà tous ces éléments. En matière de logement, cela fait deux ans que l'ordonnance a été votée et il était évident qu'elle n'aurait pas d'effets, car le ver était dans le fruit. Il est regrettable que les discriminations soient toujours une réalité et que les propositions venant de l'opposition ne soient pas prises au sérieux. Les avancées constatées ne sont pas assez rapides. Je pense que trois équivalents temps plein ne sont pas suffisants, mais c'est déjà un début.

Au sujet de la notion de provocation, je ne suis pas juriste mais, selon les juristes professionnels avec lesquels nous travaillons, cette notion est problématique. Le système de contrôle est parfaitement légal. Le Conseil d'État s'était penché sur la question du pouvoir donné à la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) d'effectuer des tests de situation et d'utiliser la technique du client mystère sans plainte préalable, lors de la modification de la législation relative au contrôle du secteur financier. Il n'avait pas identifié de problème à cet égard.

La Cour constitutionnelle s'est également déjà prononcée sur le sujet, estimant que les tests de situation ne posaient pas de problème puisqu'ils reposent sur le constat qu'une victime de discrimination est presque toujours en situation de faiblesse par rapport à l'auteur de l'acte, en l'occurrence le bailleur. Une telle mesure peut donc s'avérer nécessaire.

En outre, il existe une jurisprudence de la Cour de cassation selon laquelle, si le test se limite à reproduire une scène banale de la vie quotidienne, il n'y a aucun problème. Cette notion de provocation reste donc problématique. De plus, je crains qu'elle n'empêche la réalisation de tests sur le terrain, mais j'espère me tromper.

Enfin, vous ne nous avez pas dit combien des 73 signalements faits à la DIRL ont débouché sur un test, pas plus que le suivi accordé aux plaignants. Les personnes sur le terrain ont l'impression d'être abandonnées.

M. le président. - J'ai l'impression qu'un léger malentendu s'est glissé dans le débat.

M. Martin Casier (PS). - M. le président, vous m'avez devancé. Je crois qu'il y a, en effet, une confusion dans le chef de M. Obolensky. Dans son projet d'ordonnance, Mme la secrétaire d'État a retiré tant la question de la plainte préalable que la présence d'indices sérieux de discrimination. Le projet est donc parfaitement aligné avec vos propos.

La question de la provocation est un principe juridique, en vertu duquel l'on ne peut pas tendre un piège à un propriétaire et l'encourager à la discrimination. Mais il n'interdit pas le client mystère, comme l'a très justement expliqué Mme la secrétaire d'État.

¹⁶⁹ **De voorzitter.** - Ik heb de indruk dat er een klein misverstand in het debat geslopen is.

¹⁷³ **De heer Martin Casier (PS)** (in het Frans). - Ik denk inderdaad dat de heer Obolensky zich vergist. Staatssecretaris Ben Hamou heeft de voorwaarde van de voorafgaande klacht en die van aanwezigheid van ernstige aanwijzingen van discriminatie uit het ontwerp van ordonnantie gehaald.

Juridisch gezien is het niet toegelaten om discriminatie bij een verhuurder uit te lokken. Praktijktesten mogen wel.

175 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik ontving geen vraag over het aantal bij de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie ingediende klachten.*

175 **De heer Petya Obolensky (PTB) (in het Frans).**- *Ik heb die vraag inderdaad toegevoegd.*

175 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik baseer mij op de vragen die het Uitgebreid Bureau mij bezorgt. Ik stel voor dat u een nieuwe vraag indient.*

Over het begrip uitlokking hebt u mij niet goed begrepen. Ik zei u nochtans al eerder dat het behoud ervan niets te maken heeft met de toelating om praktijktesten uit te voeren, wat mogelijk zal zijn.

De werkgroep beval bovendien aan om het begrip te behouden. Ik volg het advies van de experts.

175 **De heer Petya Obolensky (PTB) (in het Frans).**- *Hopelijk hebt u gelijk. Het is overigens jammer dat u de experts niet vroeger bent gevolgd, want ze zeggen dat al tien jaar.*

175 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik ben staatssecretaris sinds 2019.*

175 **De heer Petya Obolensky (PTB) (in het Frans).**- *De PS regeerde voor mijn geboorte al.*

175 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Er is vooruitgang. Het gaat om een realistisch, uitvoerbaar voorstel dat de spelers op het terrein steunen.*

175 **De heer Petya Obolensky (PTB) (in het Frans).**- *Op mijn extra vragen kreeg ik geen antwoord, terwijl het toch niet zo moeilijk is om die te beantwoorden. Ik zal ze opnieuw stellen.*

Je la remercie pour toutes les réponses fournies, en particulier sur la question de l'information et de la sensibilisation. Il faut évidemment changer le cadre légal, mais aussi le cadre culturel, ce qui exige du temps, de l'information, de la communication. Nous serons à vos côtés pour tout ce travail.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je n'ai pas reçu de question sur le nombre de plaintes déposées à la direction de l'inspection régionale du logement avant la réunion.

M. Petya Obolensky (PTB).- J'ai en effet ajouté cette question à ma demande d'explications. Nous avons reçu des réponses écrites de votre cabinet à ce propos.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Nous nous basons sur les questions qui nous ont été officiellement transmises par le Bureau élargi. Je fais preuve de transparence et m'efforce toujours de donner un maximum de réponses à vos questions. Si vous aviez déposé cette question, j'aurais fait le nécessaire pour y répondre maintenant. Je vous invite à déposer une nouvelle question à ce propos.

En ce qui concerne la notion de provocation et son maintien, qui interdirait la possibilité de faire appel à des tests mystère, nous ne nous sommes pas compris. Ma réponse a pourtant été très claire et reprend ce que je vous dis à ce sujet depuis des mois, puisque vous revenez régulièrement à la charge : maintenir cette notion de provocation n'a rien à voir avec l'autorisation des tests par un client mystère ! Ce sera donc possible. J'espère que vous avez enfin compris que les tests proactifs pourront être réalisés, même si la notion de provocation est maintenue.

Le groupe de travail que nous avons mis sur pied nous a aussi recommandé de maintenir cette notion de provocation. Nous nous appuyons sur l'avis d'experts sur le terrain.

M. Petya Obolensky (PTB).- J'espère que vous avez raison. Il est dommage que vous ne vous appuyiez pas sur ce que les experts disent depuis dix ans. Cela nous aurait permis de gagner cinq ans.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je ne suis en fonction que depuis 2019.

M. Petya Obolensky (PTB).- Votre parti était déjà au pouvoir avant ma naissance.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Nous avançons. Notre proposition est réaliste, réalisable et soutenue par les acteurs sur le terrain.

M. Petya Obolensky (PTB).- Je n'ai pas eu de réponses aux questions que j'ai ajoutées et qui ne figuraient pas dans ma demande d'explications originale. Vous auriez pu y répondre au lieu de faire preuve d'un excès de rigorisme. Quoi qu'il en soit, je vous les poserai autrement.

Ik wil dat de discriminatie afneemt. Dat doet ze voorlopig alleen in theorie. Ik hoop dat het begrip uitlokking een detail zal blijken. U had het kunnen schrappen.

- Het incident is gesloten.

Par rapport au suivi, je demande seulement qu'il y ait moins de discriminations. Si elles diminuent enfin, nous reconnâtrons que c'est une belle avancée. Mais ce n'est encore que théorique. J'espère que cette notion de provocation est un détail de l'histoire. Vous auriez pu le supprimer pour que nous en soyons assurés.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX

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

betreffende "de hervatting van het verkiezingsproces voor de adviesraden voor huurders en de begeleiding ervan".

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- In maart 2021 keurde het parlement een voorstel van ordonnantie goed waardoor de regering kan afwijken van de termijn van vier jaar voor de organisatie van verkiezingen van leden van de adviesraden van de huurders. Dat had te maken met het feit dat het onmogelijk was om in maart 2021 dergelijke verkiezingen te houden.

Beschikken we inmiddels over een datum voor de verkiezingen en een planning voor de verschillende stappen van de procedure?

Zo nee, waarom? Wanneer wordt er werk van gemaakt?

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

QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES LUX

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 reprise du processus électoral pour les conseils consultatifs des locataires et l'accompagnement du dispositif".

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Entre le moment où j'ai déposé ma question et aujourd'hui, nous avons eu les débats budgétaires et certains éléments sur lesquels je m'interrogeais y ont été abordés. Je maintiens néanmoins ma question, car peut-être aurez-vous de nouveaux éléments.

Pour rappel, nous avons voté au sein de cette commission et en assemblée plénière, en mars dernier, une proposition d'ordonnance permettant au gouvernement de déroger au délai de quatre ans prévu pour l'organisation de l'élection des membres des Conseils consultatifs des locataires (Cocolo). Cette dérogation se justifiait par l'impossibilité d'organiser ces élections de manière appropriée à la date initialement prévue, à savoir fin mars 2021.

Six ou sept mois plus tard, alors que la situation sanitaire a évolué, mais pas tout à fait dans le sens indiqué dans ma question, le gouvernement a-t-il fixé une nouvelle date pour ces élections, ainsi qu'un calendrier pour les différentes étapes de la procédure prévue par le Code bruxellois du logement ? Dans l'affirmative, quelle est cette date et quel est le calendrier ?

Dans le cas contraire, pouvez-vous nous en expliquer les raisons ? À quelle échéance pouvons-nous espérer que cette date soit fixée ?

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

Le deuxième élément concerne l'accompagnement. En effet, les Cocolo sont accompagnés par des associations d'insertion par le logement, à savoir la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Fébul) et le Syndicat des locataires, qui bénéficient d'une subvention spécifique pour accompagner les processus relatifs aux élections et à la gestion quotidienne des Cocolo.

À ce propos, nous confirmez-vous que la Fébul et le Syndicat des locataires sont bien subventionnés pour accompagner les

Klopt het dat de Brusselse Federatie van de Unie voor de Huisvesting en het Syndicat des locataires een subsidie krijgen voor de begeleiding van de verkiezingsprocedure en het dagelijkse beheer van de adviesraden van de huurders? Zo ja, welke opdracht hebben zij precies? Ontvangen zij verschillende bedragen?

Komt er daarnaast een algemene evaluatie van de adviesraden van de huurders?

Cocolo ? Si oui, pouvez-vous préciser le cadre de leurs missions respectives en pointant les éventuelles différences qui existent entre les deux associations, les montants perçus et le cadre de subventionnement ?

Enfin, lors d'une précédente question, je vous avais demandé si une évaluation globale du dispositif des Cocolo était envisagée. La réflexion à cet égard a-t-elle évolué, que ce soit au sein de votre cabinet, de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou du secteur ?

201

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- De regering heeft beslist om de verkiezing van de leden van de adviesraden van de huurders uit te stellen tot september 2022. Door de coronacrisis was het immers onmogelijk om in maart 2021 in een serene sfeer verkiezingen te houden.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- La décision a été prise de reporter les élections des membres des Conseils consultatifs des locataires (Cocolo) au mois de septembre 2022.

Ce report permettra de tenir compte de l'évolution de la situation sanitaire liée au Covid-19, afin :

De Brusselse Federatie van de Unie voor de Huisvesting en het Syndicat des locataires ontvangen inderdaad een subsidie voor de begeleiding van de adviesraden van de huurders. Ik bezorg u een overzicht.

- de poursuivre sereinement le processus électoral et la campagne électorale des candidats ;

Door de pandemie konden die twee verenigingen echter niet op de gebruikelijke manier met vertegenwoordigers van de huurders samenwerken.

- de reprendre la procédure électorale là où elle a été suspendue, avec la possibilité pour les personnes ayant déjà introduit leur candidature en 2020 de confirmer ou de retirer celle-ci ;

Ik heb nog niet beslist of er een algemene evaluatie van de sociale begeleiding binnen de huisvestingssector komt.

- de mettre en place un nouvel appel à candidatures, octroyant la possibilité pour tout électeur pris en compte dans le cadre des élections d'introduire une nouvelle candidature.

En ce qui concerne les subventions des associations d'insertion par le logement qui accompagnent les dispositifs Cocolo, la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement et le Syndicat des locataires sont effectivement subventionnés pour les accompagner. Je transmettrai au secrétaire de la commission un tableau reprenant leurs missions respectives, les montants perçus, ainsi que le cadre de leur subventionnement.

Sachez qu'en raison de la pandémie, ces deux associations d'insertion par le logement n'ont pas pu travailler normalement avec les groupes de représentants des locataires. La contribution de ces deux associations sur le terrain en a donc été affectée.

Enfin, concernant votre question relative à une évaluation globale du dispositif, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et les sociétés immobilières de service public étant pour l'instant dans un processus d'élaboration du nouveau contrat de gestion de niveau 2, ce point n'a pas évolué. Il devra faire partie d'une réflexion plus globale sur l'accompagnement social au sein du secteur.

203

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- Hoelang bent u al op de hoogte van de nieuwe datum van de verkiezingen?

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Manifestement, vous avez appris à l'instant la nouvelle date pour ces élections, bien qu'elle ne soit pas encore totalement fixée dans votre réponse.

203

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- De beslissing om die verkiezingen uit te stellen tot september is vandaag gevallen.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- La décision de reporter les élections au mois de septembre a été prise aujourd'hui même.

203 **De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- *Ik kan mij voorstellen dat de planning dan nog niet volledig klaar is. Daar moet u werk van maken, want er hangt een hele reeks stappen vanaf.*

203 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *De Brusselse Federatie van de Unie voor de Huisvesting en de adviesraden van de huurders zijn op de hoogte van de nieuwe datum.*

203 **Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- *Dat is een goede zaak.*
- Het incident is gesloten.

215 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

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

215 **betreffende "de gebieden met verhoogde huurprijzen in de sector van de sociale verhuurkantoren".**

217 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Volgens de beleidsverklaring wil de regering over 15% sociale woningen beschikken, evenwichtig gespreid over de wijken en gemeenten van het hele Brusselse grondgebied. In sommige wijken slagen de sociale verhuurkantoren (SVK's) er echter niet in om voldoende sociale woningen aan te bieden, omdat de prijzen van de private huurmarkt er gewoon te hoog liggen, tot 45% hoger dan wat de sociale huurmarkt aankan.*

Daarom heeft de regering in 2016 de zogenaamde zones met verhoogde huur ingevoerd. Daar kunnen de SVK's de maandelijkse huur die ze aan eigenaars-verhuurders doorstorten, gedurende drie jaar met 10% vermeerderen. Dat moet eigenaars ervan overtuigen om toch sociaal te verhuren.

De zones werden vastgelegd op basis van een studie van geografie De Keersmaecker. Zo kwamen dertig wijken uit de bus waar de privéhuurmarkt erg duur is en waar er te weinig sociale woningen zijn.

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Si la décision date d'aujourd'hui, j'imagine que l'ensemble du calendrier n'a pas été finalisé. Mais n'oublions pas que toute une série d'échéances doivent être respectées et qu'un certain nombre de démarches au sein des SISP découlent de ce calendrier. Il importe donc que celui-ci soit communiqué le plus rapidement possible.

Hier, j'assistais au conseil d'administration d'une SISP et des membres du Cocolo nous ont interrogés sur ce nouvel agenda et sur la manière dont les choses allaient être mises en œuvre au sein des SISP et des Cocolo actuels.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- La Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Fébul), ainsi que les Cocolo sont déjà au courant du changement de date.

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- C'est une bonne chose. Je vous remercie également d'avance pour l'envoi du tableau.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

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

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Dans sa déclaration de politique régionale, le gouvernement affirme qu'il conviendra de disposer de 15 % de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, répartis de façon équilibrée entre les différents quartiers et communes.

Le dispositif des agences immobilières sociales (AIS) rencontre certes un succès indéniable en Région bruxelloise, mais les AIS peinent à socialiser des logements dans un certain nombre de quartiers prisés. Dans ces zones, les loyers pratiqués sur le marché locatif privé sont particulièrement élevés et l'écart entre les loyers proposés par les AIS et ceux exigés dans le secteur locatif privé non conventionné est important. Il est de l'ordre de 40 %, voire 45 %.

Pour accroître le nombre d'habitations confiées en gestion aux AIS dans ces quartiers relativement aisés, le gouvernement bruxellois a instauré, en 2016, le dispositif des zones à loyer majoré. En vertu de ce dernier, les AIS peuvent majorer de 10 % les loyers mensuels versés aux propriétaires bailleurs pendant les trois premières années du contrat de bail pour l'ensemble des biens situés dans les zones géographiques où les loyers pratiqués sur le marché privé non conventionnés sont plus chers. Cela permet de réduire le différentiel entre le loyer versé par l'AIS et

219

Vorig jaar waren er nog maar 117 woningen met verhoogde huur. Dat lage cijfer is te verklaren doordat de verhoogde huur maar geldt voor de eerste drie jaar van een huurcontract en niet van toepassing is op woningen die al vóór 2016 door een SVK werden beheerd.

Voor hoeveel woningen kon er op 30 september 2021 een verhoogde huur worden gevraagd? Hoeveel woningen uit zulke zones kwamen het voorbije jaar onder het beheer van een SVK? Over hoeveel slaapkamers gaat het in totaal? Hoeveel huur wordt er voor die woningen door de SVK's gemiddeld per maand aan de eigenaars doorgestort? Wat is de jaarlijkse kostprijs van die zones?

Werd het mechanisme al geëvalueerd? Werd de doelstelling om in erg dure wijken het aantal betaalbare woning te verhogen, wel gehaald? Zullen er nog nieuwe zones bij komen? Wordt de verhoogde huur uitgebreid, zodat hij ook geldt na de eerste drie jaar van het huurcontract?

221

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *Op 30 september jongstleden was de verhoogde huur van*

celui que le propriétaire bailleur pourrait percevoir s'il mettait son bien en location dans le secteur privé non conventionné.

Le gouvernement a déterminé le périmètre des zones à loyer majoré sur la base des résultats d'une étude, réalisée par la géographe Marie-Laurence De Keersmaecker, effectuée à l'échelle du quartier et reposant sur deux paramètres : d'une part, le loyer moyen pratiqué sur le marché privé non conventionné (résultant des enquêtes annuelles de l'Observatoire des loyers) et, d'autre part, le nombre de logements gérés par les AIS. Une trentaine de quartiers se caractérisant par le niveau élevé des loyers dans le secteur privé et par une faible densité de logements confiés en gestion aux AIS ont été inclus dans les zones à loyer majoré.

Force est de constater que le dispositif des zones à loyer majoré, pourtant intelligent, a connu un démarrage plutôt poussif. Le nombre de logements d'AIS qui ont bénéficié d'une majoration du loyer en raison de leur localisation s'élevait seulement à 18 en septembre 2016, 47 en septembre 2017, 74 en septembre 2018, 102 en septembre 2019 et 117 en septembre 2020.

Notons toutefois que ces chiffres ne reflètent pas nécessairement le nombre total de logements gérés par les AIS dans ces quartiers, car le mécanisme de majoration du loyer est facultatif, limité aux trois premières années de la prise en gestion et ne s'applique pas aux biens qui avaient déjà été captés par les AIS avant septembre 2016.

Sur la base du dernier inventaire du parc locatif des AIS, qui devait être transmis le 30 septembre 2021, pourriez-vous nous indiquer le nombre de logements bénéficiant du dispositif des zones à loyer majoré ? Combien d'habitations localisées dans ces zones ont-elles été captées par les AIS bruxelloises au cours des douze derniers mois, entre le 30 septembre 2020 et le 30 septembre 2021 ? Pourriez-vous nous fournir des précisions au sujet du nombre de chambres à coucher que comptent les logements d'AIS bénéficiant du mécanisme des zones à loyer majoré ? Quel est actuellement le loyer mensuel moyen (majoration comprise) versé par les AIS aux propriétaires de ces biens ? Pourriez-vous aussi nous fournir une estimation du coût annuel du dispositif de ces zones pour la Région bruxelloise ?

Le gouvernement a-t-il déjà procédé à une évaluation du mécanisme des zones à loyer majoré dans le secteur des AIS ? Dans l'affirmative, quelles en sont les conclusions ? Ce dispositif a-t-il bien permis d'atteindre l'objectif initialement fixé, à savoir un renforcement de l'offre de logements d'AIS dans les quartiers bruxellois où les loyers sont plus chers ? Le gouvernement a-t-il examiné la possibilité de revoir le périmètre des zones à loyer majoré en y intégrant de nouveaux quartiers ? A-t-il également analysé l'opportunité d'allonger la durée de la majoration du loyer, qui est actuellement limitée aux trois premières années ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Le 30 septembre 2021, 162 logements bénéficiaient du dispositif des zones à loyer majoré, soit une augmentation de 45 logements par rapport au 30 septembre 2020. Cette croissance est en grande partie à imputer

toepassing op 162 woningen. De stevige toename tegenover 2020 is vooral te danken aan het SVK van Sint-Lambrechts-Woluwe.

Voor die 162 woningen betaalden de SVK's een gemiddelde maandelijkse huurprijs van 580 euro aan de eigenaars. De totale subsidie die voor de toeslag in 2022 aan de SVK's betaald zal worden, bedraagt 113.654 euro.

Het mechanisme werd nog niet geëvalueerd, maar de SVK's zullen het zelf ter sprake kunnen brengen bij de evaluatie van de sector. Er bestaan geen plannen om het mechanisme te herzien.

à l'agence immobilière sociale (AIS) de Woluwe-Saint-Lambert, qui a connu une hausse particulièrement importante de son parc entre les relevés effectués à ces dates.

La répartition de ces 162 logements en fonction du nombre de chambres est la suivante :

- 39 studios ;
- 40 appartements une chambre ;
- 51 appartements et une maison deux chambres ;
- 18 appartements et deux maisons trois chambres ;
- cinq appartements et six maisons de minimum quatre chambres.

Pour ces 162 logements répertoriés au 30 septembre 2021 et bénéficiant du dispositif de zones à loyer majoré, le loyer mensuel moyen versé par les AIS aux propriétaires des biens concernés était de 580,09 euros. Quant au complément de subside total versé aux AIS en raison du dispositif des zones à loyer majoré, le montant pour la subvention 2022 s'élèvera à 113.654,51 euros.

Jusqu'à présent, aucune étude spécifique du mécanisme des zones à loyer majoré n'a été réalisée. Néanmoins, les AIS auront la possibilité d'en parler dans le cadre de la mission d'évaluation du secteur. Par ailleurs, il n'est pas prévu de revoir le dispositif des zones à loyer majoré.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Effectivement, il s'agit d'une hausse importante par rapport à la croissance qui était très lente les années précédentes. Cette augmentation, rendue possible grâce à l'agence immobilière sociale de Woluwe-Saint-Lambert, reste néanmoins à la marge. Sur les 7.000 logements pris en gestion par les AIS en Région bruxelloise, ces 162 logements ne représentent tout de même pas grand-chose.

Ces zones à loyer majoré permettaient de compenser la faible attractivité du système des AIS dans les communes où le foncier est plus cher et où il y a moins de logements à finalité sociale. Cet écart a tendance à se creuser, car les loyers augmentent et l'attractivité pour la mise en gestion de logements à finalité sociale diminue en raison des taux actuellement fixés dans l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

L'une des solutions pourrait consister à modifier ces seuils, étant donné qu'ils s'écartent de plus en plus de la réalité dans les zones où les loyers augmentent davantage, lesquelles sont souvent des zones à loyer majoré. Cette piste devrait être creusée, en priorité pour les grands logements.

Les délais d'attente pour les logements sociaux de quatre chambres et plus sont en effet très longs ; pour les logements de cinq chambres et plus, ils sont de quatorze voire quinze ans.

223

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *De uitbreiding van het aantal woningen in 2021 kan niet verhullen dat voor slechts 162 van de in totaal 7.000 door SVK's beheerde woningen in Brussel de verhoogde huur van toepassing is. De bedoeling van het mechanisme was nochtans nobel: meer betaalbare woningen aanbieden in dure wijken. Maar het beheer van woningen door SVK's werd minder aantrekkelijk door de alsmat stijgende huurprijzen en de bij besluit van 17 december 2015 vastgestelde taksen. Misschien is dat een drempel die we moeten wegnemen? Dat zou de beschikbaarheid van grote woningen ten goede komen.*

Huurders moeten vaak zeer lang wachten op een sociale woning, zeker als ze vier of meer slaapkamers willen. Men zou kunnen overwegen om voor die woningen de bedragen te indexeren of het plafond te verhogen dat naar de eigenaars-verhuurders gaat.

- Het incident is gesloten.

227

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

227

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

227

betreffende "de invoering van de veralgemeende huurtoelage".

229

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Momenteel staan bijna 50.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning. Gemiddeld moeten zij twaalf jaar wachten op een geschikte woning. Ondertussen huren ze op de privémarkt een duurdere woning, die tot 70% van hun inkomen kost. Daarvoor moeten ze financiële steun krijgen.

DéFI pleitte ettelijke jaren voor een algemene huurtoelage omdat dat een efficiënte oplossing is voor het gebrek aan sociale woningen. In de algemene beleidsverklaring staat overigens dat de regering daar werk van wil maken.

Ondertussen is de huurtoelage een feit. Het betrokken besluit werd op 11 oktober 2021 van kracht. Daardoor kan het gewest een huurtoelage toekennen aan kandidaat-huurlers voor een sociale woning die minstens zes voorkeurrechten hebben en van wie het inkomen lager ligt dan het leefloon, aan eenoudergezinnen met twee tot vijf voorkeurrechten en een inkomen lager dan of gelijk aan het leefloon, en aan eenoudergezinnen met minstens twee voorkeurrechten en inkomsten lager dan of gelijk aan de verhoogde tegemoetkoming.

Une indexation des montants ou une augmentation du plafond minimal à accorder aux propriétaires bailleurs de ces grands logements devrait donc être envisagée.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "la mise en œuvre de l'allocation loyer généralisée".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Depuis le dépôt de ma question, nous avons eu les débats budgétaires, où nous avons largement abordé le sujet des agences immobilières sociales (AIS). Certaines de mes questions ne seront donc plus tout à fait à jour.

D'après les dernières statistiques, près de 50.000 ménages sont actuellement inscrits sur la liste d'attente pour l'obtention d'un logement social. Ces candidats locataires doivent patienter en moyenne douze ans avant de se voir proposer une habitation sociale adaptée à la composition de leur ménage. Il est donc indispensable d'apporter une aide financière directe à ces familles précarisées qui n'ont d'autre option que de se loger sur le marché locatif privé bruxellois, où elles doivent parfois s'acquitter de loyers absorbant jusqu'à 70 % de leurs revenus.

Depuis de nombreuses années, DéFI défend bec et ongles l'allocation loyer généralisée, qui peut offrir une solution concrète, rapide et efficace pour pallier partiellement la pénurie de logements publics à finalité sociale dans notre Région. La déclaration de politique régionale prévoit d'ailleurs que "le gouvernement bruxellois veillera [...] à rendre pleinement opérationnelle l'allocation loyer".

L'exécutif régional a certes tardé à concrétiser cet engagement, mais cette réforme est maintenant d'application et DéFI s'en réjouit. L'arrêté du 15 juillet 2021 instituant une allocation loyer a en effet été publié au Moniteur belge le 1er octobre et est entré en vigueur le 11 octobre. Cet arrêté dispose que la Région pourra dorénavant octroyer une allocation mensuelle à trois grandes catégories de ménages inscrits sur les listes d'attente pour l'obtention d'un logement social :

- les candidats locataires titulaires d'au moins six titres de priorité et percevant des revenus inférieurs au revenu d'intégration sociale (RIS) ;

- les candidats en situation de monoparentalité titulaires de deux à cinq titres de priorité et percevant des revenus inférieurs ou égaux au RIS ;

231

De begunstigden kunnen een maandelijkse toelage krijgen. Het basisbedrag komt op 160 euro voor de eerste twee categorieën en op 120 euro voor de derde. Dat bedrag wordt verhoogd met 20 euro per kind voor tweeloudergezinnen en 40 euro per kind voor eenoudergezinnen.

In het Noodplan voor huisvesting staat dat de huurtoelage halfautomatisch wordt toegekend, wat betekent dat de overheidsdiensten de naleving van de voorwaarden controleren. Elke kandidaat-huurder moet een aanvraag indienen, maar het aantal bewijsstukken dat hij moet voorleggen, blijft beperkt.

Ging de nieuwe regeling probleemloos van start? Hoeveel kandidaat-huurders vroegen een huurtoelage aan sinds de ingang? Welke bewijsstukken moesten ze indienen?

Hoeveel gezinnen ontvingen reeds de nieuwe huurtoelage? Hoeveel zijn dat er per categorie? Werden de eerste toelagen al betaald?

Komt er een communicatiecampagne over de nieuwe huurtoelage? Zo ja, welke acties plant u in dat kader?

Hoeveel voltijdse equivalenten bij de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen houden zich met de huurtoelage bezig? Heeft de directie daar specifieke software voor?

233

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - Het besluit waarmee de regering een huurtoelage invoert, verscheen op 1 oktober 2021 in het Belgisch Staatsblad. Informatie over de huurtoelage en het bijhorende

- les candidats locataires en situation de monoparentalité titulaires d'au moins deux titres de priorité et qui disposent de revenus inférieurs ou égaux à l'intervention majorée.

Les bénéficiaires pourront percevoir une allocation mensuelle dont le montant de base s'élève à 160 euros pour les deux premières catégories de candidats locataires et à 120 euros pour la troisième. Ce montant sera majoré de 20 euros par enfant à charge pour les familles biparentales et de 40 euros par enfant à charge pour les familles monoparentales.

Le plan d'urgence logement (PUL) prévoit, en son action 18, que la procédure d'octroi de l'allocation loyer sera semi-automatique, ce qui signifie que l'administration veillera au respect des conditions d'octroi en mobilisant les sources authentiques en sa possession. Le candidat locataire devra, certes, introduire une demande d'allocation auprès de Bruxelles Logement, mais il ne devra ensuite fournir qu'un nombre limité de documents et de pièces justificatives.

Le nouveau régime de l'allocation loyer généralisée a-t-il pu entrer en vigueur sans heurt ? Quel est le nombre de candidats locataires en attente d'un logement social qui ont introduit une demande d'allocation loyer depuis l'entrée en vigueur du nouveau régime ? Vous nous aviez indiqué lors des débats budgétaires qu'il y en avait 10.000. Quels documents ont-ils dû fournir à l'administration en vue de compléter leur dossier ?

Combien de ménages se sont-ils déjà vu accorder le bénéfice de l'allocation loyer en sa nouvelle mouture ? Suivant quelle répartition, entre les trois catégories de ménages éligibles ? Les premiers versements ont-ils déjà été effectués ? Vous nous aviez dit que ce serait fait en janvier, mais que ce serait rétroactif.

Le gouvernement a-t-il lancé ou prévu de lancer une vaste campagne de communication visant à informer les publics cibles de ce nouveau dispositif ? Dans l'affirmative, en quoi devraient consister les actions menées dans le cadre de cette campagne ? Vous nous aviez répondu lors des discussions budgétaires que vous aviez écrit à l'ensemble des candidats qui répondaient aux conditions.

Combien d'agents (exprimés en équivalents temps plein) de la direction des allocations loyer et des logements inoccupés (Dalli) sont-ils affectés à la gestion du nouveau régime de l'allocation loyer ? La Dalli s'est-elle bien dotée d'un logiciel informatique performant permettant de traiter rapidement les demandes d'allocation et d'assurer dans de bonnes conditions la transition entre l'ancienne et la nouvelle mouture ? Là aussi, vous nous aviez donné des informations lors des discussions budgétaires. Je vous remercie pour les réponses actualisées.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Comme je l'ai déjà annoncé, l'arrêté du gouvernement instituant une allocation loyer a bien été publié au Moniteur belge le 1er octobre 2021. Le site web de Bruxelles Logement est également à jour depuis

aanvraagformulier is terug te vinden op de website van Brussel Huisvesting.

Voor de automatisering van de toekenning moest specifieke software worden ontwikkeld. De eerste module is op 15 oktober 2021 in gebruik genomen, de volgende verwacht ik begin januari 2022.

De huurtoelage wordt toegekend voor een periode van vijf jaar vanaf de datum waarop de aanvraag is ingediend. Aangezien de uitbetaling met terugwerkende kracht plaatsvindt, vragen kandidaat-huurders de toelage best zo snel mogelijk aan. Zij ontvingen daar midden oktober een brief over.

Veel aanvragen worden op papier gedaan, en het vergt meer tijd om die te registreren. Op 10 november 2021 stonden er 6.218 aanvragen in het systeem, moesten er nog ongeveer 1.600 aanvragen op papier worden gescand en meer dan 2.000 mails behandeld.

Aanvragers moeten het ingevulde aanvraagformulier en een kopie van hun huurcontract en van hun bankkaart opsturen.

cette date : on peut y trouver les détails sur l'allocation, ainsi que le formulaire de demande.

Comme vous le savez, des développements informatiques importants ont été nécessaires et sont en phase de finalisation, puisque l'un des objectifs est d'automatiser le plus possible la procédure d'octroi de l'allocation loyer.

Le premier module du logiciel de gestion des demandes a été mis en production le 15 octobre dernier. Depuis cette date, l'administration enregistre les demandes introduites, les dossiers sont créés et les accusés de réception sont envoyés aux demandeurs. La réception du module de traitement des demandes incluant le paiement est planifiée pour début janvier 2022.

Cependant, je rappelle que l'allocation est octroyée pour une période de cinq ans à partir de la date d'introduction de la demande. Le paiement sera donc rétroactif. Il est donc important que les candidats locataires introduisent leur demande d'allocation loyer au plus vite. Un courrier leur a été adressé mi-octobre pour les en informer.

Le seul point d'attention à signaler porte sur le fait que les demandes sous format papier affluent et sont plus lentes à enregistrer. Elles nécessitent d'être dépouillées manuellement pour être scannées. En effet, au 10 novembre 2021 :

- 6.218 demandes étaient déjà enregistrées dans le système ;
- 1.600 demandes papier devaient être scannées ;
- plus de 2.000 courriels étaient à traiter - mais tous ne contiennent pas une demande d'allocation loyer.

Les documents à fournir sont le formulaire complété, accompagné d'une copie du bail de location et d'une photocopie de la carte de banque du demandeur.

Les autres informations nécessaires au traitement de la demande (nombre de titres de priorité, montant des revenus, composition de ménage, etc.) sont vérifiées grâce à l'accès aux sources authentiques et ne nécessitent donc pas de démarches supplémentaires de la part du futur bénéficiaire.

En ce qui concerne la campagne d'information, nous avons été proactifs. En effet, le 15 octobre dernier, un courrier personnalisé a été envoyé à toutes les personnes susceptibles de satisfaire aux conditions. Le 25 octobre, l'administration a organisé un webinaire d'information destiné aux partenaires qui accompagnent les demandeurs, c'est-à-dire les asbl, les CPAS, les sociétés immobilières de service public et les communes. Vous aurez sans doute remarqué que j'ai également communiqué par voie de presse et sur les réseaux sociaux.

À ce jour, treize équivalents temps plein sont affectés à la direction des allocations loyer et des logements inoccupés (Dalli). Ils sont donc toujours chargés de la gestion quotidienne des demandes et des dossiers dans le cadre de l'allocation

235

De overige gegevens worden bij de authentieke bronnen gecontroleerd. De aanvragers hoeven daar zelf niets voor te doen.

In het kader van de informatiecampagne is de al eerder vermelde brief verzonden. Daarnaast organiseerden de diensten op 25 oktober 2021 een webinar voor de partners die de aanvragers begeleiden. Voorts communiceer ik regelmatig via de pers en de sociale media.

Momenteel werken er dertien voltijdse equivalenten bij de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen. Zij houden zich zowel met nieuwe als met oudere dossiers bezig. Daarnaast werken ze mee aan de ontwikkeling van de nieuwe software.

237

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Een aanzienlijk aantal kandidaat-huurders vroeg de nieuwe huurtoelage reeds aan. Die is dus een groot succes. U berekende dat ongeveer 18.000 personen in aanmerking kwamen voor de huurtoelage, waarvan 12.500 ze zouden aanvragen. Als u rekening houdt met het grote aantal aanvragen in de eerste weken, verwacht u dan niet dat het er meer zullen zijn? Bij de aangepaste begroting van 2022 zouden we weleens voor een verrassing kunnen staan.

237

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- De voorbije drie weken is het aantal aanvragen gestagneerd op 10.000. Als blijkt dat er meer dan 12.500 binnenkomen, zal ik de nodige maatregelen nemen, maar ik verwacht dat niet.

- Het incident is gesloten.

243

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

243

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

243

betreffende "de herziening van de toewijzingscriteria van de sociale woningen".

245

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Op 1 oktober waren meer dan 50.000 gezinnen aan het wachten op een sociale woning. De gemiddelde wachttijd bedraagt nu al elf jaar en zeven maanden. Hoe groter de woning die men zoekt, hoe langer de wachttijd. Kroostrijke gezinnen moeten dus het meeste geduld opbrengen.

de relogement, ainsi que de la clôture des anciens dossiers de l'allocation loyer pour candidats locataires en attente d'un logement social, abrogée le 1er octobre. Ils doivent aussi dépouiller les courriers de demandes sur papier et assurer les permanences téléphoniques et par courriel. Enfin, ils sont aussi mobilisés dans le cadre du développement de l'outil de gestion informatique.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- C'est un franc succès. Un nombre très important de candidats locataires ont déjà formulé la demande sous diverses formes. Je peux comprendre que les demandes sur papier mettent plus de temps à être traitées.

Vous aviez prévu qu'environ 12.500 personnes pourraient bénéficier du système et vous aviez mobilisé les moyens budgétaires à cet effet. Vous aviez en effet escompté un non-recours de 30 % par rapport aux 18.000 personnes qui seraient dans les conditions pour en bénéficier. Je me demande si, vu le succès déjà rencontré dans les deux premiers mois, les demandes ne vont pas exploser. Le chiffre de 12.500 n'est-il pas sous-évalué ?

Plusieurs raisons vont sans doute amener la demande à excéder les 70 % des 18.000 que vous escomptiez au départ : vous avez élargi les critères (il ne faut plus que deux à six titres de priorité), vous avez envoyé une lettre personnalisée, quelque 10.000 personnes se sont déjà fait connaître depuis que le système a été mis en place et une procédure semi-automatique a été élaborée. Nous risquons donc d'avoir des surprises à l'ajusté 2022.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je ne vais pas m'avancer sur un chiffre. Pour l'instant, cela fait trois semaines que la situation stagne et que nous n'avons que 10.000 demandes. Nous verrons comment cela évolue et prendrons les dispositions qui s'imposent si nous devons dépasser le chiffre prévu, mais je ne crois pas que ce sera le cas. Je resterai bien entendu attentive à cet élément.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "la révision des critères d'attribution des logements sociaux".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Les statistiques révèlent qu'en date du 1er octobre 2021, 50.871 ménages - soit environ 130.000 Bruxellois - étaient inscrits sur les listes d'attente pour l'obtention d'un logement social. Compte tenu de la longueur de la file d'attente, les candidats locataires doivent patienter, en moyenne, onze ans et sept mois. Il s'agit donc d'une moyenne,

In haar beleidsverklaring kondigde de regering aan dat ze de toekenningscriteria voor een sociale woning wil herzien. Daarom zal ze het begrip 'geschikte woning' aanpassen. Nu wordt een sociale woning maar geschikt geacht wanneer ze per kind één kamer telt, al bestaan daar uitzonderingen op.

mais nous savons que le délai d'attente varie en fonction de la taille du logement social. Je rappelle qu'il est estimé à :

- dix ans et trois mois pour un appartement comprenant une seule chambre ;
- neuf ans et neuf mois pour une habitation de deux chambres ;
- douze ans et deux mois pour un logement comptant trois chambres ;
- quatorze ans pour un logement comprenant quatre chambres ;
- quinze ans et trois mois pour un logement pourvu de cinq chambres.

Ces chiffres démontrent que les familles nombreuses doivent patienter bien plus longtemps que les personnes isolées, les couples sans enfant ou les familles ne comptant qu'un ou deux enfants à charge.

Dans sa déclaration de politique régionale, le gouvernement bruxellois annonce qu'il entend procéder à une révision des critères d'attribution des logements sociaux pour garantir des délais moyens d'attente similaires pour tous les candidats locataires, quelle que soit la structure de leur ménage.

Pour ce faire, l'exécutif régional souhaite modifier la définition du concept de logement adapté, énoncée à l'article 3 de l'arrêté locatif. Cette disposition précise que, pour pouvoir être considéré comme adapté, un logement social doit, en principe, comprendre une chambre par enfant. Toutefois, des exceptions existent. Une habitation sociale peut ne compter qu'une seule chambre pour deux enfants de même sexe, ayant tous deux moins de quinze ans ou pour deux enfants de sexe différent, ayant tous deux moins de douze ans, si ladite chambre présente une superficie minimale de 6 m² et qu'aucun de ces enfants ne soit reconnu handicapé.

Conformément à ce que prévoit l'action 8 du plan d'urgence logement, le gouvernement a constitué un groupe de travail composé de représentants de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et des sociétés immobilières de service public (SISP), chargé de plancher sur un assouplissement de la définition de la notion de logement adapté. Ce groupe de réflexion devait "proposer de nouvelles normes en termes de nombre et de taille des chambres pour les familles nombreuses afin de, par exemple, permettre à ces familles de se voir attribuer un logement social qui n'ait pas forcément une chambre par enfant de plus de quinze ans, ou d'augmenter la limite de deux enfants par chambre quand la superficie des chambres et de l'appartement le permet."

Le groupe de travail devait également se pencher sur la question des mutations dans le secteur du logement social. Il devait, en principe, remettre ses conclusions à la fin de l'année 2021. Le groupe de travail chargé d'élaborer de nouvelles normes d'occupation des logements sociaux a-t-il bien transmis son

²⁴⁷ *Een werkgroep werd samengesteld om het concept te herdefiniëren. Die werkgroep moest zich ook buigen over de problematiek van de mutaties. Eind 2021 moet hij zijn conclusies klaar hebben. Kunt u ons toelichting geven bij het eindrapport?*

Welke voorstellen doet de werkgroep over de toekenningscriteria en over het concept 'geschikte woning'? Kunt u ons garanderen dat een eventuele aanpassing van de normen geenszins de bewoonbaarheid en het comfort van woningen voor grote gezinnen in het gedrang brengt?

Hoe wil de werkgroep het voor huurders makkelijker maken om te verhuizen naar een andere sociale woning? Wat is zijn advies over de verhuis naar een woning van een andere openbare vastgoedmaatschappij (OVM)?

Heeft de regering de aanbevelingen van de werkgroep al goedgekeurd? Wanneer zullen in dat geval de nieuwe normen van kracht worden?

rapport final au gouvernement bruxellois ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter le contenu ?

Pourriez-vous passer en revue les propositions du groupe de travail concernant la révision des critères d'attribution des logements sociaux, en particulier la modification de la définition du concept de logement adapté ?

Pouvez-vous nous garantir qu'en tout état de cause, l'éventuelle révision des normes n'entraînera pas une détérioration significative des conditions d'habitabilité et du niveau de confort pour les familles nombreuses ?

Quelles mesures concrètes le groupe de travail propose-t-il d'adopter en vue de faciliter les mutations au sein du parc locatif des SISP ?

Le groupe de réflexion a-t-il analysé l'opportunité et la faisabilité des mutations inter-SISP, opérations dont nous avons déjà beaucoup parlé et qui permettraient de profiter de la complémentarité des parcs locatifs de certaines sociétés ?

Le gouvernement régional a-t-il déjà approuvé les diverses recommandations émises par le groupe de travail ayant planché sur la révision des critères d'attribution des habitations sociales ? Si oui, quand les nouvelles normes devraient-elles entrer en vigueur ?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- Actie 8 van het Noodplan voor huisvesting wil de wachttijden voor sociale wachttijden inkorten door de versoepeling van het begrip 'geschikte woning'. De werkgroep is vooralsnog bezig met de consultatie van de sector. Zodra zijn rapport klaar is, zal ik het aan de commissie voorstellen.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- L'action 8 du plan d'urgence logement (PUL) dont vous faites état vise, en effet, à diminuer le temps d'attente pour l'octroi d'un logement social. Elle tend à faciliter l'attribution des logements sociaux en évaluant notamment les éléments d'habitabilité précisés dans la définition d'un logement adapté, dont le nombre de chambre par enfant.

Alleszins zal er bij een versoepeling van de toekenningsvoorwaarden streng worden gewaakt over de bewoonbaarheid en het comfort voor de bewoners. Het is dus zeker niet de bedoeling om woningen te vol te stoppen; iedereen zal de ruimte krijgen die nodig is.

Le groupe de travail s'est réuni de manière mensuelle ou bimensuelle, comme je l'ai déjà dit en réponse à votre question orale sur le même sujet, en commission du logement du 18 mars dernier. Nous en sommes maintenant à la phase prévue de consultation du secteur avant la transmission de leur rapport.

De werkgroep heeft inderdaad ook onderzocht of sociale huurders kunnen verhuizen naar woningen van andere OVM's, maar ook wat dat betreft, kan ik niet vooruitlopen op de conclusies van het rapport. Alle nuttige denksporen worden onderzocht.

Je ne pourrai donc pas répondre à l'ensemble de vos questions, mais je présenterai bien entendu les recommandations tirées de ce rapport aux membres de cette commission, si vous le souhaitez.

Je tiens cependant à vous rassurer sur un point : l'action 8 du PUL, malgré la volonté claire de réduire les délais d'attribution des logements sociaux, a tout de suite encadré les possibilités d'assouplissement des normes d'habitation. Elle prévoit en effet que toute nouvelle norme devra veiller à préserver le confort des occupants du point de vue de l'espace disponible dans le logement. Je le répète : il n'entre donc pas du tout dans mes intentions de suroccuper les logements sociaux.

En ce qui concerne la question des mutations inter-SISP, celle-ci a été étudiée par le groupe de travail, mais je ne peux pas

251 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans)*. - *We blijven dus in spanning afwachten. Ik dring er zeker op aan om de mutatie naar een woning van een andere OVM mogelijk te maken en de 5 kilometerregel te versoepelen. Amper 50% van de woningen is aangepast aan de grootte van het gezin dat er woont, alle mogelijkheden om dat te verbeteren, moeten dus worden onderzocht.*

- *Het incident is gesloten.*

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

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

255 **betreffende "artikel 28, § 5, van bijlage 3 van de Brusselse Huisvestingscode betreffende het einde van de standaardhuurovereenkomst wegens overlijden".**

257 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans)*. - *In de Brusselse Huisvestingscode staat dat een huurovereenkomst eindigt op het moment dat de langstlevende huurder overlijdt. De woning moet dan binnen de drie maanden ontruimd worden.*

In de praktijk leidt die duidelijke regel weleens tot problemen. Wat er bijvoorbeeld moet gebeuren met de kinderen of samenwonende partner van de overledene, of met anderen die deel uitmaken van het huishouden, hangt af van de interpretatie van de openbare vastgoedmaatschappij in kwestie. Er zijn zestien OVM's, die elk hun eigen beleid hanteren op dat gebied.

De jurisprudentie ter zake dwingt de OVM's systematisch artikel 28, § 5 van de Brusselse Huisvestingscode te overtreden.

m'avancer sur les conclusions avant la consultation du secteur qui est actuellement en cours. Je peux cependant vous confirmer qu'aucune piste n'a été écartée et que celle-ci sera testée.

Mme Joëlle Maison (DéFI). - Nous devons donc encore patienter quelque temps. Le suspense reste entier. Je voudrais toutefois insister sur les mutations inter-SISP, mais également sur la règle des cinq kilomètres. Elle prévoit qu'un locataire occupant un logement sur-adapté ou sous-adapté, qui ne correspond donc plus à la composition de sa famille, doit le quitter, sauf si l'autre logement disponible se situe à plus de cinq kilomètres ou dans une autre SISP.

Le groupe DéFI soutient les mutations inter-SISP et un assouplissement de cette règle des cinq kilomètres. Les chiffres actualisés m'échappent, mais très récemment, seuls 50 % des logements étaient adaptés à la taille des familles qui les occupaient, ce qui est très peu. Il sera donc très utile de bénéficier des conclusions de ce groupe de travail.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "l'article 28, § 5, de l'annexe 3 du Code du logement bruxellois relatif à la fin du bail type pour cause de décès".

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR). - L'article 28, § 5, du Code bruxellois du logement précise les modalités de fin de bail en cas de décès : "Le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant. Dans ce cas, le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard."

Je ne vais pas discuter de points de droit aussi clairs et simples. Toutefois, cette disposition pose quelques problèmes dans la pratique.

Il ne semble pas illégitime de s'interroger sur la qualité de locataire des enfants et compagnon, ou de toute autre personne faisant partie du ménage de la personne défunte. L'interprétation de cet article donne lieu à des pratiques différentes selon les sociétés immobilières de service public (SISP), ce qui crée un traitement différencié des locataires. En tant que parlementaire, j'ai été interpellé à plusieurs reprises sur cette problématique.

La jurisprudence en la matière est abondante et condamne systématiquement les SISP et les oblige, dans les faits, à transgresser les dispositions de l'article 28.

Je ne vous demanderai pas de statistiques sur les différentes approches des seize SISP, mais cette situation nous oblige

259

Een herziening van de regel heeft twee voordelen: de OVM's zijn dan minder geld kwijt aan gerechtskosten, en hun raden van bestuur, die een grote verantwoordelijkheid hebben, krijgen de juiste middelen.

Er zijn liefst 43 verenigingen voor integratie via huisvesting die huurders bij dit soort problemen kunnen bijstaan en die u ook rijkelijk subsidieert. Hebben zij, de huurdersbonden of anderen de kwestie al bij u aangekaart?

Probeert de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij het beleid van de verschillende OVM's te coördineren en te harmoniseren?

Bent u bereid om artikel 28 van de Huisvestingscode aan te passen, of zou u een parlementair initiatief steunen om de wetgeving meer in overeenstemming te brengen met de realiteit op het terrein?

261

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Mijnheer Mampaka Mankamba, de vraag die u stelde wijkt zo sterk af van de schriftelijke versie dat ik mij afvraag of ze over hetzelfde gaat. We zouden het hebben over het einde van de huurovereenkomst in geval van overlijden, zoals bepaald in de Brusselse Huisvestingscode.*

261

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- *Precies. Bent u op de hoogte van het probleem? Hoe staat u er tegenover? Kreeg u deze vraag sinds uw aantreden al eerder?*

261

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik ben wel degelijk op de hoogte van de problematiek en*

néanmoins, nous-mêmes en tant que commissaires et vous-même en tant que secrétaire d'État, à confronter les textes à la réalité sociale du terrain.

L'intérêt de revoir cette disposition est double : d'une part, cela pourrait éviter à nos SISP d'être contraintes de dépenser de l'argent pour se défendre en justice et, d'autre part, cela permettrait de donner des moyens à leurs conseils d'administration, qui ont une grande responsabilité. En effet, selon qu'ils sont attentifs ou non aux besoins des requérants, leurs décisions peuvent être différentes.

Mme la secrétaire d'État, vous êtes également conseillère communale à la Ville de Bruxelles et, à ce titre, vous avez sans doute été sollicitée à de nombreuses reprises sur cette thématique. Êtes-vous au courant de cette situation ? Avez-vous déjà été interpellée à ce sujet ?

Quelle est votre position sur cette réalité accablante pour les gens qui se voient priés de quitter les lieux, surtout quand il s'agit d'enfants orphelins qui occupent le logement du père et de la mère défunts ?

Depuis votre entrée en fonction, avez-vous été interpellée par les associations d'insertion par le logement - que vous subventionnez largement et qui sont 43 à accompagner les locataires dans ce genre de difficultés -, par les syndicats de locataires ou autres ?

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a-t-elle déposé un dossier pour tenter de parvenir à une coordination et une cohérence entre les différentes SISP ?

Êtes-vous disposée à faire une proposition pour modifier l'article 28 du Code bruxellois du logement ou soutiendriez-vous une initiative parlementaire destinée à faire coller le texte aux pratiques sur le terrain ? À ce jour, nous avons seize SISP avec seize pratiques différentes et une jurisprudence qui les condamne régulièrement, ce qui entraîne des frais de défense pour les SISP.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- M. Mampaka Mankamba, la question que vous venez de me poser diffère tellement de la version écrite que j'ai reçue que je me demande si nous parlons toujours bien de la même chose. Nous devrions parler du Code bruxellois du logement bruxellois relatif à la fin du bail type pour cause de décès.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- C'est exact. Votre cabinet est-il au courant de l'ampleur du problème, de la réalité à laquelle les SISP doivent faire face et du dilemme auquel les responsables de ces SISP sont confrontés ? Quelle est votre position par rapport à cette réalité ? Depuis votre entrée en fonction, avez-vous été saisie de cette question ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je vous confirme que je suis bien au courant de cette problématique, puisque j'ai

antwoordde eerder op een vraag over dit onderwerp. Ik gaf toen ook uitleg over de juridische beslissingen op dat vlak.

Zelf kreeg ik geen vragen van huurders die met een dergelijke situatie geconfronteerd werden. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij ontvangt weinig aanvragen om na het overlijden van een gezinslid in de woning te blijven. Meestal wordt dat op grond van een uitzondering toegestaan.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zal overigens voorstellen ter verduidelijking van de wetteksten uitwerken. Zo krijgen de termen huurder, kandidaat-huurder, gezinslid en persoon die onder hetzelfde dak woont, een duidelijkere omschrijving. Ook de statuten, de te vervullen formaliteiten en de uitwerking ervan worden helderder omschreven.

²⁶⁷ *Er komen procedures voor een statuutwijziging. Die aanpassingen moeten echter nog allemaal grondig bestudeerd worden.*

De werkgroep vergadert opnieuw op 15 december 2021. Zodra ze de voorstellen heeft goedgekeurd, worden ze voorgelegd aan het beperkt overlegcomité van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

déjà répondu, lors de la réunion de la commission du logement du 11 février dernier, à une question de Mme Fremault à ce propos.

À cette occasion, j'ai également évoqué les décisions judiciaires rendues en la matière. Je me permets donc de vous y renvoyer pour plus de détails. De mon côté, je n'ai pas été interpellée directement par des locataires qui vivent ou ont vécu cette situation. Quant à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), elle constate peu de demandes de rester dans le logement social après le décès d'un des membres du ménage.

Si une telle demande est formulée, la plupart des situations se clôturent par la reprise du bail sur la base de la dérogation prévue à l'article 33 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 26 septembre 1996, qui autorise le conseil d'administration de toute SISP, dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, à déroger aux dispositions relatives à l'attribution des logements sociaux, sur la base d'une décision motivée.

Comme j'ai déjà pu le dire en réponse à Mme Fremault, la SLRB s'est engagée à émettre des propositions de clarification des textes légaux, à savoir une clarification législative préconisée à la suite de l'arrêt de la Cour de cassation. Les réflexions juridiques en cours tendent à une clarification des définitions du locataire et du candidat locataire, ainsi qu'à l'élaboration de définitions relatives aux termes suivants : membre du ménage et personne hébergée. L'objectif est également d'apporter plus de clarté et de précision à chaque statut, de déterminer leurs implications, ainsi que les formalités à remplir pour obtenir ces différents statuts.

Des procédures spécifiques seront déterminées pour passer d'un statut à l'autre et éviter un passage tacite.

À ce jour, l'adaptation de l'ensemble de l'AGRBC à ces nouveaux principes doit encore être examinée. De même, les principes relatifs aux sanctions applicables en cas de non-respect par le locataire des dispositions et la possibilité de prolonger le délai laissé aux occupants pour libérer les lieux en cas de décès du locataire doivent encore être étudiés. Ainsi, les SISP pourraient examiner l'éventuelle demande d'un occupant de rester dans le logement.

De plus, un examen des dispositions des réglementations wallonne et flamande en la matière sera également effectué afin d'éventuellement s'en inspirer.

La prochaine réunion du groupe de travail devrait avoir lieu le 15 décembre prochain. Une fois les propositions validées par le groupe de travail, le résultat sera présenté au comité restreint de concertation.

Enfin, sachez que, lors de ces réunions, les participants ont très majoritairement soutenu que ces propositions de modification des textes légaux rencontraient les préoccupations des SISP.

269 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Ik begrijp niet waarom u zo zich zo opwindt.*

269 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ik wind me nooit op.*

269 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *U zegt dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de regels wil wijzigen. Dat wijst erop dat er nog steeds problemen mee zijn. Gelukkig buigt een werkgroep zich nu over de definitie van het begrip huurder om interpretatieproblemen uit te sluiten.*

Heel wat huurders weten jammer genoeg niet dat ze kunnen vragen om in hun woning te blijven na het overlijden van een familielid dat in dezelfde woning verbleef. Het stelt mij gerust dat u ook daar wat aan wilt doen.

269 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ik heb me helemaal niet opgewonden, maar een deel van uw vraag had eigenlijk niets te maken met het aangekondigde onderwerp.*

- Het incident is gesloten.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Je ne comprends pas pourquoi Mme Ben Hamou s'est emportée. Je suis courtois.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je ne m'emporte jamais.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Vous n'avez jamais été sollicitée, ce qui s'explique par le fait que votre carrière ne fait que commencer. Je vous souhaite encore un bel avenir d'élue locale par rapport à ce genre de situation.

Dans votre réponse, vous dites que la SLRB étudie la situation et qu'une proposition est faite pour la rédaction des textes. Cela prouve qu'il subsiste des difficultés et des interprétations différentes.

Je suis rassuré de voir qu'un groupe de travail se penche sur la définition du locataire afin d'éviter les divergences d'interprétation selon les SISP, voire selon la tête du client ou la manière dont la réclamation est accompagnée.

Malheureusement beaucoup de locataires ne savent pas qu'ils peuvent introduire des recours pour rester dans le logement qu'ils occupent. Dans le cas qui m'a été soumis, les sommations et les mises en demeure se sont enchaînées, sans autre procédure, ce qui a mis une famille déjà éprouvée dans une situation de détresse extrême.

Je suis rassuré de constater qu'un travail est en cours.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je ne me suis pas emportée. La socialisation mentionnée par M. Mampaka Mankamba sortait juste du cadre de la question !

- L'incident est clos.