

**PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

**COMPTE RENDU INTÉGRAL DES INTERPELLATIONS ET  
DES QUESTIONS**

**INTEGRAAL VERSLAG VAN DE INTERPELLATIES EN DE VRAGEN**

**COMMISSION DU LOGEMENT**

**COMMISSIE VOOR DE HUISVESTING**

**RÉUNION DU JEUDI 22 SEPTEMBRE 2022**

**VERGADERING VAN DONDERDAG 22 SEPTEMBER 2022**

**COMPTE RENDU PROVISOIRE**

Non encore approuvé par les orateurs.  
Ne pas citer sans mentionner la source.

**VOORLOPIG VERSLAG**

Nog niet goedgekeurd door de sprekers.  
Niet citeren zonder de bron te vermelden.

**Présidence : M. Petya Obolensky, président.**

[109]

**DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME ZOÉ GENOT**

**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'accompagnement social des locataires d' AIS lors de la fin de prise en gestion publique.**

[111]

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Les agences immobilières sociales (AIS), que nous évoquons régulièrement au sein de cette commission, sont devenues un des outils importants de la politique du logement en Région bruxelloise. Elles permettent, en effet, de répondre à une série de demandes. Ainsi, les sans-abri et les femmes battues bénéficient souvent de l'aide des AIS pour sortir des institutions et/ou de la rue et avoir accès à un logement à loyer réduit.

À la suite de la réforme du droit de gestion publique de mars 2022, un propriétaire ne pourra reprendre la gestion de son bien de manière anticipée qu'après le remboursement intégral du solde des frais engagés par l'opérateur public. Or, on constate que lorsqu'un propriétaire reprend son logement géré par une AIS, cette dernière n'assure pas toujours un accompagnement adéquat du locataire concerné.

Si certaines AIS s'efforcent en priorité de reloger ces locataires dans d'autres logements disponibles - de procéder donc à une mutation -, ce n'est pas toujours le cas.

Quelles sont les lignes directrices des AIS dans ce genre de situation ?

[113]

Avez-vous étudié la possibilité de restreindre légalement la faculté pour les bailleurs de mettre fin aux mandats de gestion ou, à défaut, de rallonger la durée des préavis ? En effet, le délai de 60 jours est très court et ne permet pas aux locataires de se retourner.

Quand une fin de gestion s'annonce pour un logement AIS, comment les AIS anticipent-elles et peuvent-elles, le cas échéant, accompagner le locataire concerné ? Une priorité pour un logement AIS est-elle accordée au locataire confronté à une fin de bail ? Si oui, sous quelles conditions ? Quel accompagnement social doit-il être assuré par les AIS ? Est-ce suffisant ? Quel est le nombre de fins de mandat de gestion devant être gérés par les AIS ? Disposez-vous d'informations concernant les locataires concernés et leur relogement ?

Dans le cadre de la mutualisation des registres d'inscription des AIS, avez-vous prévu d'instaurer un mécanisme permettant d'accorder aux locataires concernés par ces fins de mandat de gestion une priorité absolue pour l'ensemble des biens gérés par les AIS ?

---

Quand un locataire est rejoint par sa famille dans le cadre d'un regroupement familial et qu'il a fait une demande de mutation pour un logement plus grand et adapté, que peuvent faire les AIS concernées pour accompagner ce locataire ?

Avez-vous étudié la possibilité d'avoir des représentants des locataires dans les enceintes d'attribution des AIS et de créer, à l'instar de ce qui est fait dans le domaine du logement social, des comités siégeant au sein des AIS et ayant des missions similaires aux Conseils consultatifs des locataires (Cocolo) des sociétés immobilières de service public ? Comment prendre en compte les intérêts de ces locataires ?

À ma question de janvier 2020 concernant l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode et la composition du comité d'attribution, vous m'aviez répondu: « Dans ce nouveau comité d'attribution siègera un représentant désigné par la Région. Ce comité sera donc à l'avenir composé d'un président, d'un vice-président et d'un administrateur délégué. » Quelle est l'attitude de l'administrateur régional concernant les accompagnements sociaux dans ces cas de fin de bail au sein de cette AIS ?

[115]

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Après l'explosion du nombre de logements pris en charge par les agences immobilières sociales (AIS) - quelque 7.800 désormais -, tout le monde se demande où est la limite. Le groupe MR soutient cette politique, mais cela implique des évaluations et des moyens. Quand il n'y avait que 2.000 logements, c'était différent. Ce sera le plus grand chantier de la prochaine législature.

Quels sont les moyens réellement mis aujourd'hui à la disposition des AIS pour l'accompagnement ? Il s'agit d'un élément-clé et d'un levier spécifique de la Région bruxelloise pour le public des logements sociaux, des associations d'insertion par le logement et des AIS. Dans les sociétés immobilières de service public, plus rodées et mieux organisées en la matière, une trentaine d'assistants sociaux s'occupent de l'accompagnement. Dans les AIS, cette tâche est au moins aussi indispensable. Ce sujet mériterait un débat à part, mais disposez-vous de chiffres ?

[117]

Les AIS varient en taille et en ancienneté, et elles ne sont pas toutes capables d'offrir un accompagnement social. Il faudra qu'un jour le gouvernement fixe des normes en la matière.

Le mécanisme des AIS figure parmi les moyens les plus indiqués pour résoudre la crise du logement en Région bruxelloise. Il donne d'excellents résultats et mérite d'être stimulé.

[119]

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- L'administration régionale a réalisé une enquête relative aux situations de fin de contrat auprès de l'ensemble du secteur. Il ressort des données ainsi collectées et des entretiens réalisés durant l'audit que les agences immobilières sociales (AIS) n'ont pas le besoin de revoir les conditions actuellement fixées aux bailleurs pour la reprise de leurs biens.

Il appert que, de manière générale, les AIS anticipent les fins de gestion. Dans la plupart des cas, elles recherchent des solutions de relogement dans leur parc locatif, et parfois avec l'aide de partenaires extérieurs. Une priorité est généralement accordée au locataire dont le logement sort du parc locatif, à condition qu'il réponde toujours aux conditions d'octroi et qu'aucun contentieux ne l'oppose à l'AIS.

L'accompagnement social est une obligation pour l'AIS tant que le locataire est toujours dans le logement. À l'échéance du contrat, l'AIS n'est plus tenue d'assurer un suivi. Néanmoins, un accompagnement peut avoir lieu si le locataire est pris en charge par un CPAS ou un service externe à l'AIS.

Les chiffres relatifs aux fins de mandat de gestion et les propositions de mutation communiqués par les vingt AIS ayant répondu dans les délais sont disponibles sous la forme d'un tableau que j'ai transmis au secrétariat de la commission. Il vous parviendra dans les plus brefs délais.

Lorsque les AIS n'ont fait aucune proposition de mutation à leur locataire, les raisons principales sont le départ spontané du locataire, l'obtention d'un logement par un autre biais – logement social, logement dans le secteur privé, entrée en maison de repos – ou encore le fait que le locataire n'était pas en ordre pour une location ou qu'aucun logement adapté n'était disponible.

[121]

En ce qui concerne le projet de centralisation des inscriptions, les arbitrages n'ont pas encore été effectués, ni au niveau politique, ni même au sein du secteur. La question de l'intégration des mutations divise. Une majorité d'AIS semble en effet favorable à ce que les mutations puissent toujours être gérées par chaque AIS en interne. Néanmoins, sur le principe, je suis favorable à un traitement mutualisé des mutations. J'ai donc demandé à ce que ce projet évolue en ce sens, sauf obstacle technique ou juridique majeur, évidemment.

Dans les cas de regroupement familial, la situation est toujours étudiée au cas par cas. En règle générale, les AIS essaient de tenir compte de la demande de mutation. Néanmoins, le regroupement familial implique la demande d'un logement plus grand, à laquelle il est difficile de répondre rapidement.

En ce qui concerne votre question relative à une représentation des locataires dans les structures des AIS, l'idée est séduisante. Nous devons toutefois l'examiner avec prudence.

Au sujet de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode, je vous confirme que les décisions d'attribution sont prises par un comité d'attribution composé du président, du vice-président et de l'administrateur délégué. Ce comité prend ses décisions sur la base du rapport remis par l'assistante sociale ou, en cas d'absence de cette dernière, du directeur.

Je vous confirme par ailleurs que l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode a invité la Région à déléguer un observateur au sein de ses organes de gestion. S'il est vrai que cette participation n'a pas encore été mise en œuvre, sachez que nous y répondrons favorablement. Un représentant régional sera désigné.

M. Mampaka Mankamba, je tiens à vous informer qu'un subside spécifique est prévu dans les frais de fonctionnement pour ce qui concerne l'accompagnement, conformément à l'arrêté. Je ne peux vous en dire plus actuellement, mais n'hésitez pas à revenir sur le sujet.

[123]

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Votre réponse est très complète, mais je suis mal à l'aise. Si, comme vous l'avez exposé, tout se passe bien dans la majorité des AIS, deux cas litigieux m'ont été rapportés relativement à l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode.

J'évoquerai d'abord celui d'un homme à qui l'on a expliqué qu'il avait 60 jours pour quitter les lieux, et ce, en raison d'une fin de gestion et non d'un contentieux ou parce qu'il ne répondait pas aux conditions. Aucun accompagnement social n'a été mis en œuvre à la suite de cette annonce.

Certaines AIS ne font donc pas leur travail correctement. Faut-il mettre en œuvre un contrôle ou des instructions plus stricts ? Cette situation est injuste eu égard aux AIS qui prodiguent ces accompagnements et anticipent convenablement ces cas de fin de gestion.

Le deuxième cas avait trait à un regroupement familial. La personne concernée a prévenu plus d'un an à l'avance qu'elle avait entamé ce processus. Pourtant, on lui a dit du jour au lendemain que le logement, prévu initialement pour une personne, ne pouvait pas en accueillir quatre. Il a été mis fin au bail et la personne a été livrée à elle-même. Comme dans le premier cas de figure, il n'y avait pas de contentieux. Laisser aux gens 60 jours pour se retourner est totalement inacceptable !

Dans ce second cas, il est clair que le logement était devenu trop petit et qu'une AIS n'est pas censée trouver un logement plus grand d'un claquement de doigts. Mais mettre la personne à la porte pour suroccupation relève tout de même d'une grande brutalité ! Vous saviez qu'il y avait des problèmes à l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode, c'est pourquoi vous avez décidé d'y envoyer un observateur. Il est urgent que celui-ci exerce son mandat et nous devons rester attentifs à l'évolution de la situation. En effet, il n'est peut-être pas nécessaire de plancher sur une réglementation nouvelle si les choses se passent très bien ailleurs. Mais dans les cas évoqués, des citoyens particulièrement précarisés sont confrontés à des difficultés de taille.

- *L'incident est clos.*

[127]

## **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

**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 calcul du loyer dans le logement social.**

[129]

**Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Mes questions porteront sur l'indexation des loyers sociaux - des locataires nous ont signalé qu'elle était parfois supérieure à celle appliquée sur le marché privé - et sur la valeur locative normale.

Dans le Code bruxellois du logement, la valeur locative normale n'est pas définie précisément. En droit, la coutume la définit comme suit : « La valeur locative normale d'un logement est le prix que proposerait un candidat preneur pour le logement mis en location sur le marché immobilier, en comparant les loyers demandés pour des logements similaires situés dans les environs immédiats. » Une autre définition de la valeur locative normale d'un bien loué est proposée par le juge de paix Guy Rommel, à savoir « le loyer payé dans le quartier pour un immeuble ayant un standing et un équipement correspondants ».

Comment les sociétés immobilières de service public (SISP) déterminent-elles la valeur locative normale ? Le Code bruxellois du logement fixe une fourchette (entre 110 % et 300 % du loyer de base par logement), mais n'établit aucun critère objectif pour déterminer cette valeur locative normale.

Pour le PTB, il est très interpellant que le loyer d'un logement social puisse correspondre, en fin compte, au prix du marché, voire y être supérieur. Pareille situation enlève tout son sens au logement social, lequel est censé être abordable et proposer des loyers inférieurs à ceux du marché.

[131]

Vous aviez proposé de limiter l'indexation des loyers à 2 % sur le marché privé. Qu'en est-il des loyers sociaux ? Comptez-vous envoyer une circulaire ministérielle afin de déterminer l'indexation maximum des loyers des logements sociaux, comme vous l'avez évoqué ?

J'ai quelques questions sur l'augmentation des loyers au-delà de l'indexation des loyers sur le marché privé. Concernant le loyer de base, comment la SISF fixe-t-elle le pourcentage qui doit se situer entre 3 % et 10 % du prix de revient actualisé du logement ? Sur quelle base le pourcentage est-il choisi ?

Dans le Code bruxellois du logement, à l'article 143, §3, on peut lire que : « La somme totale que les locataires peuvent être appelés à payer annuellement à titre de loyer et de cotisation ne peut représenter plus de :

- 10 % de la valeur actualisée du bien si celui-ci est situé dans l'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- 12 % de la valeur actualisée du bien dans les autres cas.

Ces pourcentages sont calculés sur la base de la valeur actualisée du bien sans que celle qui est prise en considération puisse être inférieure à la valeur régionale moyenne. Le Gouvernement est habilité à fixer une grille régionale homogène de calcul de la valeur actualisée fondée sur des critères objectifs pour l'ensemble de la Région et en ne tenant pas compte de valeurs vénales et spéculatives. »

Quels sont ces critères objectifs ? S'agit-il de la grille indicative des loyers dont il est fait référence ici ? Comptez-vous imposer par circulaire qu'en aucun cas les sociétés immobilières de service public ne peuvent encore augmenter les loyers au-delà de l'indexation des loyers privés ?

J'ai également des questions sur la valeur locative normale. Comment la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale définit-elle la valeur locative normale ? Quels sont les critères qui la définissent ? Comptez-vous limiter d'une façon contraignante la valeur locative normale avec le plafond maximal de la grille indicative ou même en dessous des prix du marché ? Comment la SISF fixe-t-elle le pourcentage qui doit se situer entre 110 % et 300 % du loyer de base ? Quels sont les critères pour déterminer ce pourcentage ?

[133]

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- En mars, je vous ai interrogé sur le même sujet et vous m'avez répondu qu'un groupe de travail avait été constitué afin de simplifier le mode de calcul des loyers pratiqués dans les sociétés immobilières de service public. Mme Maison s'inquiète également de l'explosion de l'allocation régionale de solidarité, qui risque de devenir incontrôlable.

Quel est l'état d'avancement de l'importante réforme de la méthode de calcul des loyers en vigueur dans les sociétés immobilières de service public ? Cette réforme est fort attendue par le secteur. Pouvez-vous nous informer à propos du nouveau mode de calcul en gestation ?

[135]

---

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le montant du loyer dans le logement social dépend de plusieurs facteurs : les revenus du ménage, le nombre d'enfants à charge, le fait qu'un membre du ménage soit une personne reconnue handicapée, et la valeur du logement.

La situation est donc différente du calcul du loyer sur le marché privé : en effet, l'impact de l'indexation sur le locataire social est marginal, eu égard aux réductions dont il peut bénéficier (pour enfants à charge et personne handicapée), au plafond qui limite le montant du loyer à 20 % des revenus du ménage si ceux-ci sont inférieurs au revenu de référence, ou à 22 % des revenus du ménage si ceux-ci sont supérieurs au revenu de référence mais inférieurs au revenu d'admission, et à la revue du loyer à la baisse si les revenus qui ont servi à calculer le loyer réel baissent d'au moins 20 %.

C'est l'allocation régionale de solidarité qui sera touchée par l'indexation du prix de revient du logement, c'est-à-dire pour rappel, l'allocation versée par la Région aux sociétés immobilières de service public (SISP) qui enregistrent un déficit social, à savoir dont la somme des loyers réels perçus est inférieure à celle des loyers de base.

Si un accord sur l'indexation intervient au sein du gouvernement, il sera également applicable aux logements publics.

Conformément à l'arrêté du 26 septembre 1996, ce sont les SISP qui déterminent le pourcentage du prix de revient actualisé, qui doit être compris entre 3 % et 10 %. La SISP fixe ce pourcentage sur la base du prix de revient actualisé et du loyer de base annuel. Il est approuvé préalablement à son application par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Il peut être dérogé à ce pourcentage lorsque la SLRB réserve une suite favorable à une demande de dérogation motivée d'une SISP, ou lorsque la SLRB impose un régime de dérogation motivé à une SISP.

[137]

S'agissant de votre question relative aux critères objectifs, sachez que chaque année, la SLRB doit, dans le cadre de la révision des loyers de base, calculer et communiquer aux SISP la moyenne régionale des loyers de base. Cette moyenne régionale est calculée en tenant compte du degré de confort et de l'année de première occupation pour chaque type de logement. L'année de première occupation ne change pas, même en cas de grosse rénovation. Il n'y a que lorsqu'il y a démolition et reconstruction que cette possibilité peut être envisagée et elle nécessite l'accord préalable de la SLRB.

Le calcul pour 2023 s'appuie sur les loyers de base approuvés par la SLRB dans le cadre de la révision des loyers pour l'année 2022. Concernant la grille indicative des loyers, le gouvernement est habilité à fixer une grille régionale homogène de calcul de la valeur actualisée fondée sur des critères objectifs pour l'ensemble de la Région et en ne tenant pas compte de valeurs vénales et spéculatives. La grille indicative des loyers a été adoptée par l'arrêté d'exécution du 19 octobre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une grille indicative de référence des loyers. Elle n'a pas de caractère contraignant.

Concernant votre question relative à la limitation par circulaire, à savoir « qu'en aucun cas, les SISP puissent encore augmenter les loyers au-delà de l'indexation des loyers privés », je renvoie au début de ma réponse : l'impact de l'indexation ne se fait pas sur le calcul du loyer payé par le locataire puisque celui-ci est déterminé en fonction des revenus du locataire.

La valeur locative normale, quant à elle, est définie à l'article 61 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public comme la valeur

établie annuellement sur la base d'un coefficient appliqué au loyer de base et variant entre 110 et 300 % du montant de ce loyer, suivant la décision du conseil d'administration de la société. Cette disposition précise encore que le loyer réel ne peut être supérieur à la valeur locative normale du logement.

[139]

Par ailleurs, il n'est pas prévu de plafonner ce montant, déjà limité par la réglementation. De plus, la valeur locative normale n'est due par un locataire social que lorsque ce dernier n'a pas remis les pièces justificatives nécessaires à la révision du loyer dans le délai requis par la SISP, après une mise en demeure et un nouveau délai de quinze jours pour envoyer les documents demandés.

En ce qui concerne votre dernière question, la valeur locative normale est un pourcentage du loyer de base, qui varie entre 110 % et 300 % du montant de ce loyer, selon la décision du conseil d'administration de la société. L'article 61 ajoute que « le montant des valeurs locatives normales de l'ensemble des logements sociaux de la société doit être établi annuellement sur base d'un coefficient appliqué au montant total des loyers de base et variant entre 150 et 300 % de ce montant total suivant la décision du conseil d'administration de la société et approuvé par la SLRB ». La moyenne du parc doit être au minimum de 150 %.

Ainsi, avec un loyer de base à 208 euros et un coefficient de valeur locative normale de 150 %, le loyer réel maximum est de 312 euros. Avec un coefficient à 300 %, il est de 624 euros.

Le contrôle de la SLRB consiste à comparer les valeurs locatives normales avec les loyers moyens et médians renseignés par l'Observatoire des loyers pour vérifier la pertinence des propositions des SISP. Enfin, comme ce sujet est assez complexe et mes explications fort techniques, je vous suggère d'aller consulter la page du site web de la SLRB concernant le calcul du loyer et des charges dans le logement social. Les explications fournies sont claires et vous y trouverez une vidéo assez didactique sur le sujet.

[141]

**Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Si je comprends bien, la valeur locative normale n'est pas fixée sur la base d'un critère objectif, mais relève d'une décision des conseils d'administration ou de la SLRB.

Par ailleurs, quand les revenus du locataire se situent sous le plafond des revenus, son loyer augmente plus vite qu'un loyer sur le marché privé et est supérieur à l'indexation des loyers sur ce même marché privé. Or, il est question de loyers de logements sociaux. Pour certains locataires, une augmentation de dix euros par mois est déjà significative. Ne devons-nous dès lors pas agir pour freiner l'augmentation des loyers des logements sociaux par rapport à celle des loyers du secteur privé ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- L'administration ne m'a pas encore communiqué d'éléments concernant une éventuelle augmentation importante des loyers. Bien entendu, je serai très attentive à cet aspect. Si nécessaire, nous trouverons des solutions et nous prendrons alors les décisions qui s'imposent.

[145]

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Un groupe de travail n'avait-il pas été constitué pour simplifier les règles ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Il est toujours à l'œuvre.



---

- *L'incident est clos.*

[151]

## 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 het invoeren van een middelentoets in de sociale huisvesting.**

[153]

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Er moeten niet alleen meer sociale woningen komen, de huurwoningen moeten ook voorbehouden blijven voor de doelgroep. Alle vormen van fraude moeten zo veel mogelijk worden uitgesloten. Rechtvaardigheid en eerlijkheid moeten bij de toekenning van een woning vooropstaan.

Dat is niet alleen belangrijk voor de kandidaat-huurders, maar ook voor de Brusselse belastingbetaler. Vlaams minister van Wonen Diependaele nam daarom in zijn beleidsnota op dat er een middelentoets wordt ingevoerd bij de inschrijving en toewijzing van een sociale woning. Kandidaat-huurders zullen verplicht zijn om alle relevante informatie te bezorgen.

In Nederland bestaat er een vergelijkbare controle van de middelen waarover de kandidaat-huurder beschikt. Ook OCMW's voeren die al uit wanneer zij een leefloon toekennen.

De middelentoets mag niet worden verward met de controle op het bezit van een onroerend goed, al dan niet in het buitenland, zoals bepaald in artikel 5bis van het huurbesluit van 1996. Beide maatregelen hebben wel hetzelfde doel, namelijk het garanderen van de rechtvaardigheid van het socialehuisvestingsbeleid.

Het Vlaams Gewest zal de middelentoets in twee stappen invoeren. Om te beginnen zal er op het moment van inschrijving op de wachtlijst voor een sociale woning een verklaring op eer worden gevraagd. Daarin bevestigt de kandidaat-huurder dat hij aan de vereiste voorwaarden voldoet. Vervolgens wordt er bij de toewijzing van de sociale woning gevraagd om rekeningafschriften voor te leggen voor alle rekeningen die de kandidaat-huurder heeft, inclusief buitenlandse rekeningen. Op basis daarvan bepaalt de dienst of de betrokkene aan de voorwaarden voldoet.

In Vlaanderen staat de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) nadrukkelijk achter die maatregel. Op die manier kunnen sociale woningen worden toegewezen aan wie er echt nood aan heeft. De VVSG stelt het als volgt: "Sociaal wonen is immers een verhaal van rechten en plichten. De lokale besturen ijveren voor een werkbaar en betaalbaar systeem voor alle verhuurders, zodat de kandidaat-huurders in gans Vlaanderen gelijk behandeld kunnen worden".

Aangezien het aanbod aan sociale woningen overduidelijk ontoereikend is en het niet eenvoudig is om het te verhogen, moet de vraag worden beperkt. Iemand met een aanzienlijke spaarpot de plaats laten innemen van iemand die geen middelen ter beschikking heeft, is onrechtvaardig en dus onaanvaardbaar.

[155]

---

Worden de middelen van kandidaat-huurders en huurders van een sociale woning momenteel gecontroleerd? Wordt er daarbij gekeken naar het spaargeld op binnenlandse en buitenlandse bankrekeningen? Worden de rekeningafschriften bijvoorbeeld opgevraagd?

Als dat niet het geval is, bent u dan bereid om een middelentoets in te voeren, waarbij kandidaat-huurders bij de inschrijving een verklaring op eer moeten ondertekenen en bij de toewijzing hun rekeningafschriften moeten bezorgen?

Op welke manier wordt er gecontroleerd of de kandidaat-huurders of hun gezinsleden geen onroerend goed bezitten in België of in het buitenland? Hoe wordt er gecontroleerd of die verklaring waarachtig is? In welke mate wordt er samengewerkt met de federale regering en met andere landen?

Onlangs stelden universitaire onderzoekers vast dat het beleid van de afgelopen drie decennia had gefaald. Slechts een derde van de woningen die in 2004 en 2013 werden aangekondigd, is tot dusver opgeleverd. Het gewestelijke beleid leidt dus tot een ongelijke behandeling tussen huishoudens die beschikken over een sociale huurwoning en huishoudens die zich in vergelijkbare omstandigheden bevinden, maar geen sociale woning hebben. Wat is uw reactie op die vaststellingen? Het is uw plicht om daar iets aan te doen.

[157]

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- De regelgeving vermeldt duidelijk welke documenten kandidaat-huurders en huurders moeten verstrekken en wat wel en niet mag worden gecontroleerd. Rekeningafschriften maken daar geen deel van uit.

Het regeringsbesluit van 26 september 1996 bepaalt welke inkomsten in aanmerking mogen worden genomen. Het gaat om de globale inkomsten van de gezinsleden, met uitzondering van de inkomsten van de kinderen ten laste die werden ontvangen in het voorlaatste jaar voor het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de aanvraag plaatsvindt. Het bewijs van inkomsten wordt geleverd door het aanslagbiljet dat betrekking heeft op de inkomsten van het referentiejaar.

De middelentoets maakt al deel uit van de voorwaarden om een sociale woning te verkrijgen. De controle van bankafschriften en dus van de maandelijkse gezinsuitgaven zou echter een inmenging in het privéleven van mensen betekenen. Niet alleen ben ik geen voorstander van een dergelijke maatregel, maar die zou ook federale wetswijzigingen vereisen.

Overeenkomstig de regelgeving moeten de aanvragers ook op het formulier aangeven of ze eigenaar, vruchtgebruiker of huurder zijn van een in België of in het buitenland gelegen onroerend goed bestemd voor huisvesting of professioneel gebruik. De openbare vastgoedmaatschappij kan contact opnemen met de bevoegde diensten om de verstrekte informatie na te gaan.

Bij het ondertekenen van het inschrijvingsformulier en de huurovereenkomst stemmen de kandidaat-huurders in met de overdracht van hun persoonsgegevens voor controle door de overheid. Artikel 5, § 3, van het besluit van 26 september 1996 is daarover heel duidelijk: “Door zijn kandidatuur in te dienen, verleent de kandidaat-huurder de maatschappijen de toestemming om van de bevoegde overheidsdiensten alle documenten te verkrijgen met betrekking tot de elementen die nodig zijn om zijn dossier te controleren als kandidaat en huurder. De kandidaat-huurder wordt over deze toestemming ingelicht.”

[159]

---

Artikel 27bis van de modelhuurovereenkomst bepaalt ook het volgende: "Ondergetekende machtigt de verhuurder om bij de bevoegde overheidsdiensten alle inlichtingen in te winnen die nodig zijn om de voor de berekening van de huurprijs gebruikte elementen en alle andere elementen met betrekking tot zijn huurdoossier na te gaan."

De openbare vastgoedmaatschappijen hebben elektronische toegang tot kadastrale informatie afkomstig van de FOD Financiën over onroerende goederen die in België gelegen zijn. Die toegang geldt niet voor onroerende goederen in het buitenland. Als dat laatste in de belastingaangifte wordt vermeld, staat dat op het belastinguittreksel dat de huurder of aanvrager moet verstrekken.

Voor uw laatste vraag, verwijs ik naar het Noodplan voor huisvesting. Het doel daarvan is om op alle fronten tegelijk op te treden, namelijk:

- de versnelde toename van het aanbod en de kwaliteit van sociale woningen;
- de uitbouw van het aanbod van de sociale verhuurkantoren;
- de verbetering van het overheidsoptreden op het gebied van huisvesting, waaronder de bestrijding van leegstand;
- de ondersteuning van huurders, bijvoorbeeld aan de hand van de huurtoelage, een dynamischer beheer van het rooster van indicatieve huurprijzen, conventionering of hulp bij het samenstellen van een huurwaarborg;
- het verbeteren van de toegang tot het verwerven van een eigendom en het waarborgen van het recht op huisvesting.

Het betreft een transversaal plan, waarbij alle openbare en private huisvestingsactoren worden ingeschakeld. Huisvesting is immers de prioriteit van deze regeerperiode.

Ten slotte kom ik ook al maanden op voor gezinnen met een private huurwoning, door bij de regering voorstellen in te dienen om de indexering van de huurprijzen te beperken.

[161]

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik geef een boutade als reactie op uw antwoord: "À Bruxelles, rien ne peut se faire, mais tout est possible."

Er zijn afdwingbare regels, maar daar knelt uiteraard het schoentje, eens te meer. Ik verwijs naar het recente mobiliteitsplan en veel andere maatregelen. Op papier ziet het er netjes uit, maar in de praktijk worden de regels à la tête du client geïnterpreteerd en blijft handhaving uit. Dat is ook in dit geval het probleem.

Huurders zijn verplicht om bepaalde informatie te verstrekken. De huisvestingsmaatschappijen zouden die kunnen controleren, maar dat gebeurt gewoon niet. Die stap kunt u alvast zetten. U kunt de naleving van de wet afdwingen en de middelentoets bij sociale huurders laten uitvoeren. Ik stel aan de kaak dat dat niet gebeurt.

Hetzelfde geldt voor de controle op buitenlandse eigendommen. U zegt dat dat niet mag. Ik heb al eerder aangetoond dat de Brusselse regels nauwelijks van de Vlaamse verschillen. Het verschil zit hem in de handhaving. Vlaanderen heeft ervoor gekozen om te controleren. Bij die controles blijkt dat een aanzienlijk

deel van de sociale huurders tegen de lamp loopt. Als men die sociale fraude zou aanpakken, zouden er meteen honderden woningen vrijkomen voor mensen die er echt recht op hebben. Uit uw antwoord leid ik af dat u niet bereid bent om de regelgeving te doen naleven.

- *Het incident is gesloten.*

[165]

## **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 het betrekken van de private sector bij de bouw van betaalbare huurwoningen.**

[167]

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Onlangs verscheen een onderzoek van Brussels Studies over de bouw van sociale woningen door de privésector. Dat onderzoek werd ook in de commissie Huisvesting van 30 juni toegelicht, weliswaar enkel in het Frans en met Franstalige slides.

Het onderzoek, dat in opdracht van de Brusselse Adviesraad voor Huisvesting werd uitgevoerd, wijst op de grote ongelijkheid tussen de woningproductie door de privésector enerzijds en de overheid anderzijds. De overheid geniet een aanzienlijk fiscaal voordeel en moet slechts 6% btw betalen op woningen die in het kader van het sociaal beleid worden geproduceerd en die door de openbare vastgoedmaatschappijen worden verhuurd of verkocht. Toch draagt de overheid maar in zeer beperkte mate, amper 10%, bij aan de bouw van nieuwe woningen. De meeste nieuwbouwwoningen komen uit de privésector. In Brussel gaat het om ongeveer 4.000 woningen per jaar die het verlaagde btw-tarief niet genieten.

Ik ben het met de conclusies in de studie eens dat de productie van woningen van sociale aard door de privésector veel beter moet worden ondersteund. Linkse fracties staan vaak argwanend tegenover samenwerking met de privésector, maar het is duidelijk dat die veel efficiënter werkt dan de complexe Brusselse overheidsinstellingen.

Nu meer dan 10,5% van de Brusselse bevolking op een wachtlijst voor een sociale woning staat en de gemiddelde wachttijd voor zo'n woning oploopt tot bijna twaalf jaar, heeft de spending review van de ULB onlangs nog geconcludeerd dat de middelen in de huisvestingssector niet efficiënt worden besteed. De bouwplannen voor sociale woningen worden amper uitgevoerd: slechts een derde van de in 2004 en 2013 aangekondigde woningen is tot nu toe opgeleverd, wat neerkomt op amper 34,6% van de geplande sociale woningen. Intussen blijft de wachtlijst groeien en blijven mensen helaas in de kou staan.

[169]

Vlaams minister van Wonen Diependaele besliste om een half miljard euro aan goedkope leningen ter beschikking te stellen van private ontwikkelaars of particulieren, die daarmee woningen aan een verlaagde huurprijs op de markt moeten aanbieden. Hij deed drie oproepen aan de privésector. Ten eerste vraagt hij om sociale woningen of appartementen te bouwen op eigen gronden, de zogenaamde constructieve benadering overheidsopdrachten. Ten tweede roept hij op om sociale appartementen te bouwen op gronden van socialehuisvestingsmaatschappijen en die vervolgens door te verkopen, ook wel 'design & build' genoemd.

---

Ten derde wil hij dat ze woningen of appartementen minstens vijftien jaar verhuren aan sociale verhuurkantoren, de formule 'SVK Pro'.

Die laatste formule biedt de privésector heel wat voordelen. Zo is er een gewaarborgd huurinkomen met een verhuurgarantie nog voor de eerste steen is gelegd. Er is ook een zekere minimale verhuurperiode van vijftien jaar en er geldt een verlaagd btw-tarief van 12% in plaats van 21%.

Daarnaast bestaan er een aantal gunstige financiële regelingen voor gemengde bouwprojecten. De Vlaamse overheid erkent op die manier dat ze het probleem niet alleen kan oplossen en de private bouwsector nodig heeft.

In het plan is daarnaast een nieuw financieringssysteem opgenomen voor privéontwikkelaars die betaalbare huurwoningen willen bouwen. Daarbij krijgt de bouwpartner een financieel gunstige rentesubsidie toegekend wanneer hij aan enkele voorwaarden inzake betaalbaarheid voldoet. Zo moet hij de woningen aanbieden tegen een beduidend lagere huurprijs, met een korting van 100 tot 200 euro per maand en tegen maximale huurprijzen tot 900 of 1.000 euro in centrumsteden. Het bouwproject moet bestaan uit een derde sociale huurwoningen, waarvoor een rentesubsidie tot -1% wordt toegekend, een derde betaalbare huurwoningen, waarvoor een renteloze subsidie wordt toegekend, en een derde woningen zonder voorwaarden, maar waar ook geen gunstige financiële regeling voor wordt toegekend.

[171]

Hoe zult u gevolg geven aan het onderzoek van Brussels Studies over de bouw van sociale woningen door de privésector?

In welke mate doet u al een beroep op de private sector voor de bouw van betaalbare huurwoningen? Zal die samenwerking uitgebreid worden? Kent u de concepten 'design & build', 'SVK Pro' en de 'constructieve benadering overheidsopdrachten'? Werkt u aan soortgelijke systemen in het Brussels Gewest?

Is er al sprake van een diversificatie van de btw-tarieven voor bepaalde bouwprojecten? Hebt u daarover overleg met de federale regering?

Zult u ook zorgen voor financiële stimuli, zoals rentesubsidies, om de private bouwsector aan te moedigen om sociale woningen en betaalbare huurwoningen te bouwen?

Hebt u contact met private investeerders om te bekijken op welke manieren zij kunnen bijdragen aan de toename van het aantal sociale en betaalbare woningen?

[173]

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Zoals u weet, heb ik de publicatie van deze studie van Brussels Studies niet afgewacht om de bouw van sociale woningen in Brussel te stimuleren. Dat is immers een van de prioriteiten in de gewestelijke beleidsverklaring voor deze regeerperiode: “Het gewest zal een ambitieus plan voor nieuwe sociale woningen en voor de 'socialisering' van het huurbestand realiseren. (...) De regering zal binnen de vijf jaar de bouw van de 6.400 woningen voltooiën die gepland staan in het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen.” Actie 1 en 2 van mijn Noodplan voor huisvesting zijn op die prioriteit gericht.

---

Om de productie van openbare huurwoningen te versnellen en gezien de dringende behoefte, heb ik besloten de aankoopprocedures daadkrachtig te vernieuwen en te verbeteren. Ik bedoel dan de strategie om huizen aan te kopen, die ik al meermaals met deze commissie heb besproken.

U hebt gezien dat het onderzoek van Brussels Studies vooral op de btw is toegespitst. De btw-verlaging voorstellen als dé oplossing voor de uitbreiding van het aantal sociale woningen is volgens mij te eng en gaat voorbij aan:

- de huidige economische conjunctuur,
- de problemen in verband met de productie van woningen in Brussel,
- de operationele realiteit van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), zoals de regels voor overheidsopdrachten.

Het spreekt voor zich dat de vastgoedsector een onmisbare partner is om de woningproductie te versnellen. Daarom is er geregeld overleg met de sector. De BGHM, de Beroepsvereniging van de vastgoedsector (BVS), de Confederatie Bouw en mijn kabinet zitten geregeld rond de tafel voor de verdere ontwikkeling en verbetering van de aankoopstrategie. Ook de communicatie met de sector is belangrijk. Daarom organiseren we geregeld webinars om de grote lijnen van de aankoopstrategie voor te stellen en te herhalen.

[175]

De aankoopstrategie van het Brussels Gewest bestaat uit vier hefboomen.

De eerste en meest succesvolle hefboom is de projectoproep voor sleutelklare woningen. Dat mechanisme werd vereenvoudigd en beoogt de aankoop van ongebouwde, gebouwde of in aanbouw zijnde nieuwe woningen op terreinen die geen eigendom zijn van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of de openbare vastgoedmaatschappij en waarvoor de vergunningen al zijn afgegeven. Dankzij die oproep kan het woningenbestand van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij heel snel worden uitgebreid, aangezien de woningen reeds in aanbouw zijn of klaar zijn voor oplevering.

De tweede hefboom is de projectoproep DB+, een design-and-buildprocedure waarbij de privésector grond inbrengt. Het gaat om een mededingingsprocedure met onderhandeling. Die overheidsopdracht werd herzien om rekening te houden met de zwakke punten van eerdere publiek-private samenwerkingen.

De derde hefboom betreft de klassieke aankoop van woongebouwen of wooncomplexen of van terreinen of gebouwen die een andere bestemming moeten krijgen. Het betreft een permanente oproep.

De laatste hefboom van de aankoopstrategie is het public housing partnership, dat in november 2021 werd opgestart. Toen eind april 2021 werd vastgesteld dat de DB+-oproep niet veel inschrijvers aantrok, werd het overleg met de Beroepsvereniging van de vastgoedsector en de Confederatie Bouw hervat om een nieuwe overheidsopdracht uit te werken die meer ontwikkelaars zou aantrekken.

[177]

Op 9 november 2021 vond opnieuw een webinar plaats, waarin de nieuwe overheidsopdracht met de naam Public Housing Partnership werd voorgesteld. Het gaat niet langer om een DB+-opdracht voor aannemers,

---

maar om een echt partnerschap met de vastgoedontwikkelaars, dat gericht is op de integratie van private vastgoedontwikkelingen.

Bij die onderhandelingsprocedure kan de BGHM optreden als koper van woningen in grote lopende vastgoedprojecten. Een van de sterke punten van de nieuwe opdracht is dat het niet de bedoeling is om slechts één kandidaat te selecteren. Er is dus geen sprake van een concurrentiestrijd, aangezien meerdere kandidaten een offerte zullen kunnen indienen en dat die tot meerdere aankopen door de BGHM leiden.

Momenteel bekijk ik samen met de BGHM of er andere hefbomen mogelijk zijn om een partnerschap aan te gaan met investeerders. Deze strategie sluit aan bij andere initiatieven van de minister-president om het bestand van openbare huurwoningen uit te breiden, zoals het verplichten van de bouw van sociale woningen via de richtplannen van aanleg of de duurzame wijkcontracten, of de aankoop van woningen door de BGHM via het voorkeurecht.

De SVK-Pro-procedure waarover u het had, is vergelijkbaar met die van de sociale verhuurkantoren. Zij beheren de verhuur van een woning, die gewoonlijk in privéhanden is. Ze bieden die woningen aan tegen een betaalbare huurprijs aan gezinnen met een laag inkomen.

Ik wil er wel op wijzen dat het Brussels Gewest Vlaanderen niet is. Op de Brusselse huurmarkt is de schaarste veel groter. Door de beperkte beschikbaarheid van gronden is er meer concurrentie tussen openbare spelers en door de overheid gefinancierde spelers. Tegelijkertijd hebben de Brusselse sociale verhuurkantoren aangetoond dat ze geen extra structuur nodig hebben om samen met vastgoedontwikkelaars projecten uit te werken. De SVK's die ervoor kozen om zich op die manier te ontwikkelen, konden gemakkelijk partners vinden, soms zelfs tegen gunstigere voorwaarden voor henzelf en hun huurders dan de voorwaarden die op de website van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen staan vermeld, in het bijzonder wat de duur van de overeenkomsten betreft.

[179]

Uw vraag over de btw-tarieven gaat over een federale bevoegdheid. De verschillende btw-tarieven zijn de volgende:

- 21% voor de bouw van nieuwe woningen;
- 6% voor de renovatie van woningen;
- 6% voor nieuwe woningen die aan de BGHM worden verkocht;
- 12% voor de bouw van woningen die worden toevertrouwd aan een sociaal verhuurkantoor, verminderd tot 6% als het gaat om afbraak en heropbouw.

Wij hebben daarover geen rechtstreeks overleg met de federale regering. Tijdens de coronacrisis is er wel overleg geweest. Er wordt inderdaad overwogen om bepaalde tarieven duurzamer te herzien.

Financiële stimuli om de bouw van sociale woningen aan te moedigen zijn niet nodig. Zoals ik al eerder zei, zijn de sleutel-op-de-deuraankopen een succes. Dat kan onder meer worden verklaard door de professionalisering van de BGHM. Die wordt door de sector als een stabiele en betrouwbare partner gezien. Dat is onder meer te danken aan de communicatie en het overleg met de sector.

Anderzijds leggen reglementaire instrumenten, zoals de richtplannen van aanleg, de bouw van minimaal 25% sociale woningen reeds op. Stimulerende maatregelen zijn dus niet nodig.

Wat uw laatste vraag betreft kan ik bevestigen dat er contacten lopen om een nieuwe hefboom voor de aankoopstrategie te ontwikkelen. Die zal gericht zijn op privé-investeerders.

[181]

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- In de beleidsverklaring staat de belofte om tijdens deze regeerperiode 6.400 woningen op te leveren. Zou u vandaag, op anderhalf jaar van de gewestverkiezingen, een tussenstand kunnen geven?

Wat is de verhouding tussen woningen die door overheidsinstanties en woningen die door privépartners worden gebouwd? In welke vorm worden de vooropgestelde 6.400 woningen aangekocht of verworven?

Volgens u biedt een btw-verlaging geen soelaas, omdat die geen rekening houdt met de conjunctuur en de lokale realiteit. De conclusies van de studie zijn echter duidelijk. Het is geen alleenzaligmakende oplossing, maar vormt wel een extra incentive voor privé-investeerders om de bouw van sociale woningen te overwegen. We hebben met een marktmechanisme te maken. Sommige investeerders hebben misschien oog voor het sociale aspect, maar het zijn toch financiële stimuli die de doorslag geven. Ik spoor u dan ook aan om de btw-verlaging met de federale regering te bespreken.

U beschouwt de privésector als een partner in uw beleid. Dat u op die manier een nieuwe weg inslaat, verheugt me ten zeerste. U moet zich echter hoeden voor een overdreven sterke overheidsgreep op het woningenbestand. Ik heb het dan over het voorkeepsrecht of het opleggen van sociale woningen via richtplannen van aanleg, want dergelijke maatregelen kunnen privé-investeerders afschrikken.

- *Het incident is gesloten.*

[185]

## **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'insalubrité des logements sociaux.**

[187]

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Beaucoup de nos concitoyens vivent dans des conditions difficiles, aggravées par la crise énergétique. Certaines situations sont inhumaines. En effet, des logements sont caractérisés par la présence d'humidité, des installations de chauffage et d'électricité non conformes, des vitres brisées, des ascenseurs en panne, l'absence de double vitrage ou encore des portes qui ne peuvent plus être verrouillées. Le constat est alarmant en Région bruxelloise.

À la lecture de votre plan d'urgence logement, nous nous réjouissons que la lutte contre l'insalubrité se situe au cœur de votre politique au cours de cette législature. En effet, on retrouve à l'action 25 de ce plan les mesures que vous prévoyez afin de lutter contre l'insalubrité. La situation financière des ménages les plus mal logés s'aggrave encore davantage dans ce contexte.



Ainsi, il est envisagé de renforcer les collaborations entre la direction de l'inspection régionale du logement et le service en charge de l'insalubrité dans chaque administration communale, à travers des mesures très complètes :

- le contrat communal ;
- la réforme des modalités de l'allocation de relogement dont bénéficient les locataires à la suite d'une interdiction de location ;
- la mise en place d'un outil informatique d'alerte dès qu'un logement interdit à la location fait l'objet d'une demande d'inscription au registre de la population ;
- la création de logements de transit pour les ménages dont le logement est interdit à la location.

Par ailleurs, l'arrêté ministériel du 10 novembre 2004 prévoit l'octroi de cinq titres de priorité à la personne qui quitte un logement déclaré insalubre, pour autant qu'elle fournisse la copie de l'arrêté d'insalubrité lié à l'état constructif du bien.

[189]

Le renforcement des collaborations entre la direction de l'inspection régionale du logement et le service en charge de l'insalubrité dans chaque administration communale, via le contrat communal, était prévu pour 2021. Vous y aviez dédié une ligne budgétaire. Ces contrats ont-ils été conclus ? Si non, quelles sont les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de cette nécessaire disposition, que nous encourageons ?

Où en êtes-vous dans la réalisation des mesures et réformes prévues pour 2022 ? Combien de fois l'arrêté ministériel du 10 novembre 2004 a-t-il été appliqué pour des logements sociaux ces trois dernières années ? Combien de fermetures de logement ont-elles été ordonnées sur décision d'un bourgmestre ? En effet, certains bourgmestres n'osent pas appliquer ces dispositions de peur de se retrouver avec des locataires sur les bras. À ce jour, grosso modo, combien de ménages doivent-ils être relogés ?

[191]

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Comme vous le savez, en exécution du plan d'urgence logement (PUL), la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) a, en 2021 et au début 2022, procédé à l'engagement de quatorze équivalents temps plein supplémentaires. Ces renforts en personnel permettront d'augmenter le nombre d'enquêtes et notamment de réaliser davantage de visites d'initiative et d'assurer un meilleur suivi des décisions d'interdiction à la location.

Pour rappel, la DIRL a effectué 1.322 enquêtes en 2021. Ces enquêtes ont débouché sur 224 décisions d'imposer une amende. Par ailleurs, elle a prononcé 135 interdictions immédiates et 109 après mise en demeure. Et enfin, concernant les logements sociaux, de 2019 jusqu'à aujourd'hui, la DIRL a prononcé neuf interdictions immédiates, deux interdictions après mise en demeure et une après revisite.

Un peu plus de 600 ménages ont bénéficié de titres de priorité octroyés par la DIRL. Pour rappel, un logement peut être vide au moment de la prise de décision d'interdiction de mise en location. Toutes les interdictions de mise en location ne donnent donc pas lieu à un besoin d'aide au relogement.

Une lutte efficace contre l'insalubrité passe également par une collaboration accrue entre les acteurs régionaux et communaux afin qu'ils puissent partager les informations de terrain, comme les adresses des immeubles problématiques, et décider ensemble des actions à mettre en place.

Dans ce cadre, nous travaillons à la mise en place d'un outil informatique d'alerte dès qu'un logement interdit à la location fait l'objet d'une demande d'inscription au registre de la population. Par ailleurs, cet outil permettra aux communes de transmettre les adresses des logements faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité pris sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale. La DIRL pourra ainsi vérifier si le logement a été remis aux normes et, si nécessaire, imposer une amende au bailleur.

[193]

Un dispositif de ce type a été mis en œuvre à Schaerbeek. L'équipe de coordination du PUL est chargée de développer cet instrument dans les différentes communes bruxelloises.

Sept communes ont déjà signé le « contrat commune » : Berchem-Sainte-Agathe, Etterbeek, Evere, Ixelles, Jette, Molenbeek-Saint-Jean et Saint-Gilles. La signature est en cours à Ganshoren et la Ville de Bruxelles devrait signer le contrat très prochainement. Nous espérons que la majorité des communes restantes feront approuver le contrat logement par leur conseil communal du mois de septembre ou d'octobre.

Par ailleurs, un séminaire sur le contrat logement aura lieu le 5 octobre prochain avec les services de toutes les communes. À cette occasion, l'administration régionale organisera des ateliers consacrés, notamment, à l'insalubrité et aux échanges entre la Région et les communes.

Le PUL prévoyait également un budget de 2,5 millions d'euros pour le développement de solutions de relogement pour les ménages obligés de quitter leur logement à la suite d'une interdiction à la location. Grâce à ce budget, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale a procédé à l'acquisition de neuf logements de transit qui sont gérés directement par la DIRL. Les premiers ménages relogés sont entrés dans ces logements au 1er trimestre 2022. Ces logements de transit visent les situations les plus urgentes, mais tous les locataires dont le logement est frappé d'interdiction sont accompagnés par les équipes sociales de la DIRL.

Une aide est alors proposée aux locataires sous la forme d'une intervention dans le paiement du loyer et des frais de déménagement, de titres de priorité pour l'obtention d'un logement social et d'un accompagnement social individualisé, afin d'aider le ménage à trouver un nouveau logement. À ce jour, 185 ménages sont en attente de relogement à la suite d'une interdiction de mise en location prononcée par la DIRL.

[195]

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Madame la Secrétaire d'État, je vous remercie pour votre réponse exhaustive. J'entends que la Ville de Bruxelles - qui, avec quelque 200.000 habitants, est la commune la plus peuplée de la Région bruxelloise - s'apprête à signer ce contrat.

Nous espérons que les chiffres que vous communiquez iront à la hausse. Quand les communes qui forment la « banane » ou « le croissant pauvre », où le bâti est plus difficile et où se concentrent les marchands de sommeil, auront toutes signé, nous espérons que les chiffres augmenteront. Vous avez indiqué que 600 ménages avaient bénéficié de titres de priorité, ce qui est beaucoup. Les chiffres que vous avez donnés sont-ils en augmentation par rapport au passé ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Il s'agit des chiffres actuels, qui sont en augmentation.

- *L'incident est clos.*

[203]

## **QUESTION ORALE DE MME NADIA EL YOUSFI**

**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 questions de genre en lien avec le logement.**

[205]

**Mme Nadia El Yousfi (PS).**- Nous savons que les inégalités en matière de logement touchent plusieurs dimensions sociales, dont l'origine ethnique, le niveau de revenu, l'âge, le handicap ou encore le genre. De nombreuses analyses de genre ont mis en lumière que l'accès au logement est inégal entre les femmes et les hommes. La cause principale est liée à des considérations économiques.

En effet, les femmes sont discriminées sur la base de leur fiche de paie et sont plus touchées par l'inactivité ou le temps partiel, en raison des tâches liées aux enfants ou au foyer. Elles sont plus exposées à la pauvreté que les hommes. Le statut des femmes a longtemps été un obstacle dans la location ou l'achat d'un bien immobilier. Les femmes souffrent davantage de la crise du logement abordable, qui concerne notamment des femmes fragilisées telles que les mamans seules, les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite et les femmes d'origine étrangère.

En plus de la précarité économique et des discriminations, ces femmes font aussi l'objet de stéréotypes et de préjugés marqués auprès des propriétaires privés, qui refusent parfois de leur louer un logement. Les conditions de logement sont souvent moins bonnes pour les femmes, ce qui peut les pousser à garder un logement jugé trop petit ou insalubre, à s'installer chez leurs parents ou, pire, à finir dans la rue.

En outre, la localisation et l'environnement entourant le logement peuvent avoir des conséquences sérieuses sur les problèmes d'insécurité, tout comme les contraintes liées à l'espace disponible, qui ont un effet significatif sur le confort personnel. La crise sanitaire et le confinement ont mis en exergue les nombreux problèmes vécus par les femmes sur le marché du logement, comme les discriminations, les violences ou la pauvreté.

[207]

Nous devons aujourd'hui concevoir des solutions innovantes en matière de surface des logements, de réversibilité et de flexibilité des espaces, de continuum entre espaces privés et publics et d'appropriation de ces espaces.

Prévoyez-vous des projets d'accompagnement ayant pour objectif d'intégrer la dimension du genre dans la rénovation et/ou la construction de logements sociaux ?

Avez-vous pu récemment quantifier les réalités vécues par les femmes afin de réfléchir à de nouvelles politiques publiques ?

Quelles sont les conclusions du groupe de travail chargé de cette matière et vos réflexions à la suite de votre déplacement en Espagne pour observer les avancées en matière de logement ?

Enfin, comment comptez-vous intégrer la dimension du genre dans la politique de logement et quelles sont les avancées en la matière durant la législature en cours ?

[209]

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a participé, à ma demande, à un groupe de travail visant à émettre des recommandations pour intégrer la dimension de genre dans les nouvelles constructions et la rénovation. Ce groupe de travail, coordonné par mon cabinet et l'association Angela.D, a mené à une liste de recommandations portant aussi bien sur les procédures que les aspects techniques de la production ou la rénovation de logements. Une partie de ces recommandations sera intégrée aux procédures et cahiers des charges types de la SLRB, utiles pour les futurs projets de construction ou de rénovation.

Cette note reprend également des recommandations relatives à l'impact sur le budget, l'adéquation aux règles d'attribution des logements sociaux ou la gestion future, qui ne peuvent être intégrées sans une évaluation plus poussée de leurs implications. Pour cette raison, la SLRB mènera parallèlement un projet pilote. Afin de soutenir sa mise en place et d'en tirer tous les enseignements utiles, elle a décidé de s'adjoindre les services d'une assistance à la maîtrise d'ouvrage dédiée à la question du genre dans les logements. Le processus de désignation est en cours.

Concernant votre question relative à la quantification des réalités vécues par les femmes, une étude sur le genre et le logement en Région bruxelloise - qui n'existait pas encore - a été lancée en mai pour dégager des statistiques afin, par la suite, de mettre en œuvre des moyens efficaces pour lutter contre les inégalités entre hommes et femmes dans l'accès au logement.

Plus précisément, le prestataire désigné doit quantifier les inégalités de genre matérialisées dans l'habitat en effectuant une évaluation genrée des dimensions suivantes :

- l'accès à la propriété : part des hommes et femmes parmi les propriétaires en Région bruxelloise ;
- la part du revenu consacrée au logement en fonction du genre ;
- l'analyse genrée d'une série d'indicateurs liés à la qualité du logement : manque d'espace, problèmes financiers face au coût de l'énergie, manque de confort ;
- la part des hommes, des femmes et des familles monoparentales dans le logement social, le logement des agences immobilières sociales et le logement de transit ;
- la superficie du logement, nombre de pièces,... ;
- le logement en tant que lieu de travail, avec les effets de la crise sanitaire et les nouveaux modes de fonctionnement qui s'imposent à nous.

Cette quantification devra être combinée aux critères de revenus et de monoparentalité.

[211]

Concrètement, cette étude doit servir à objectiver, actualiser et élargir les données relatives aux inégalités de genre dans l'accès au logement. Les résultats permettront d'envisager les actions correctrices et positives à

---

mettre en place afin, notamment, de prévenir la perpétuation des inégalités par l'approche intégrée de la dimension de genre. Les conclusions de l'étude devraient nous parvenir en juin 2023.

Le groupe de travail « Genre » a rapidement constaté qu'à l'heure actuelle, tant les processus de développement de projets que certaines exigences techniques étaient encore fortement imprégnés de références au modèle patriarcal hétéronormé. L'architecture des logements n'échappe pas à un environnement culturel hiérarchisé entre hommes et femmes, domestique et public, adultes et enfants. Le groupe de travail s'est donc efforcé de dévoiler les inégalités pouvant découler des processus de développement ou des exigences techniques, et d'émettre des recommandations visant à les corriger.

Le groupe de travail a émis des recommandations synthétisant ses conclusions. Je les ai transmises au secrétariat de la commission.

[213]

Le voyage d'étude à Barcelone, auquel Angela.D et la SLRB ont pris part dans le cadre de ce groupe de travail, a permis de confirmer les recommandations que vous pourrez lire.

La prégnance du modèle coopératif à Barcelone et sa capacité à se saisir des questions sociales, notamment de genre, incite à mener des réflexions plus larges sur l'opportunité de développer encore certains outils comme le community land trust et de le métisser avec d'autres modèles de développement, comme celui du logement public locatif. Plus directement, la visite a permis également de mettre en lumière certains dispositifs spatiaux favorisant l'égalité au sein du logement, permettant de rendre visibles les tâches domestiques ou de créer des échanges entre les habitants d'un même ensemble.

La rencontre avec les coopératives a également mis en lumière l'intérêt d'un travail de programmation de la production de logements permettant une plus grande inclusivité du parc de logements, une attention portée aux équipements programmatiques apportant une plus-value en lien avec l'intégration de la dimension de genre, tenant compte de la thématique des soins, des espaces sécurisés, de l'aide à l'enfance, etc.

Ces rencontres nous ont également convaincus de l'intérêt de porter des projets dédiés spécifiquement aux familles monoparentales ou aux personnes LGBT+. Le groupe de travail a donc adapté ses recommandations pour donner suite à ce voyage d'étude.

Comme décrit plus haut, les recommandations du groupe de travail « Genre » seront intégrées aux procédures et exigences de la SLRB pour la construction et la rénovation de logements. Ce travail se fera en plusieurs étapes :

- l'intégration des recommandations sans incidence sur la gestion, les budgets, les règles d'attribution des logements, au sein des cahiers des charges types et des procédures pour les nouveaux projets. Ce travail devrait aboutir au début de l'année 2023 ;

- l'intégration dans le marché d'assistance à la maîtrise d'ouvrage actuellement en cours de désignation d'opérateur, où il est également prévu de mettre en place un accompagnement du secteur, afin de faire émerger la prise en compte de la dimension du genre et celle du handicap dans le logement ;

- l'identification d'un projet pilote, accompagné d'une assistance à la maîtrise d'ouvrage dédiée à la question, qui permettra notamment de tester et de tirer des enseignements sur les aspects budgétaires, la gestion et l'attribution des logements. Le projet pilote devrait être identifié pour fin 2022 ;

- l'intégration des enseignements issus du projet pilote dans les procédures générales et exigences minimales pour la construction ou la rénovation des logements sociaux ;

- la mission d'accompagnement et de formation des agents de la SLRB prévue par l'assistance à maîtrise d'ouvrage mentionnée plus haut.

[215]

**Mme Nadia El Yousfi (PS).**- Je me réjouis du lancement de l'étude, dont les conclusions devraient nous parvenir en juin 2023. Il sera important de discuter sur cette base, de mener une évaluation genrée et de mieux objectiver la situation afin de prendre les décisions nécessaires pour combattre ces inégalités.

Tout ce qui peut être intégré immédiatement, sans impact, est intéressant. Pour le reste, nous comprenons qu'il faut plus de temps. Juin 2023 sera un moment propice aux discussions. Je vous remercie d'avoir transmis les recommandations, ce qui va nous permettre d'en prendre connaissance en détail.

- *L'incident est clos.*

[219]

## **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 geplande maar niet doorgevoerde oprichting van het Huis van de Huisvesting.**

[221]

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- De beoordeling van de uitgaven in het huisvestingsbeleid, zoals uitgevoerd door onderzoekers van de Université Saint-Louis - Bruxelles in samenwerking met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), ligt volledig in de lijn van de analyse van de N-VA.

Als u de vooropgestelde doelstellingen ook maar enigszins wilt halen, is het absoluut noodzakelijk dat de sociale huisvesting op een efficiëntere en doeltreffendere manier georganiseerd wordt. Meer dan 10,5% van de Brusselse bevolking staat op een wachtlijst voor een sociale woning en de gemiddelde wachttijd bedraagt bijna twaalf jaar. Uit die wachttijd blijkt dat de middelen in de sector niet efficiënt worden beheerd. Zo zijn er nog altijd 16 sociale huisvestingsmaatschappijen en 24 sociale verhuurkantoren, die elk hun eigen woningbestand beheren en hun eigen procedures volgen.

De gewestelijke huisvestingssector wordt gekenmerkt door een onontwarbaar kluwen van actoren: de BGHM, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Brussel Huisvesting, homegrade.brussels, citydev.brussels, de Community Land Trust Brussel en ook nog talrijke gemeentelijke vzw's, voornamelijk eigenaarsverenigingen.

Bovendien worden sommige huisvestingsbevoegdheden uitgeoefend door urban.brussels, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest enzovoort. Door PricewaterhouseCoopers is een studie uitgevoerd naar de samenvoeging van de BGHM en Brussel Huisvesting. In 2017 besloot de toenmalige regering om die twee entiteiten samen te brengen in hetzelfde gebouw om een betere samenwerking tot stand te brengen, maar die fusie heeft nooit plaatsgevonden.

Het gewest had destijds reeds de gebouwen van de Vlaamse Landmaatschappij in de Gulden-Vlieslaan 72 te Sint-Gillis aangekocht, om daar het Huis van de Huisvesting te vestigen. Uit een eerder antwoord van de minister uit maart 2020 blijkt dat sommige lokalen op de zeven verdiepingen van het gebouw ongebruikt waren en verhuurd konden worden.

[223]

In september 2019 bleek op een coördinatievergadering van Brussel Gewestelijke Coördinatie dat de nieuwe Brusselse regering Brussel Huisvesting had uitgesloten van het project Be Connected. In februari 2020 werd dan weer beslist om Brussel Huisvesting in de Iris Tower onder te brengen, omdat het Huis van de Huisvesting vertraging had opgelopen. Dat gebeurde uiteindelijk in 2021.

Zal de regering naar aanleiding van de uitgavenbeoordeling overgaan tot de noodzakelijke vereenvoudigingen? Binnen welke termijn mogen we concrete acties verwachten?

Hoeveel lokalen staan er precies leeg in het gebouw in Sint-Gillis en sinds hoelang? Wat is de reden voor de leegstand in dat overheidsgebouw?

Waarom wordt Brussel Huisvesting uitgesloten van het project Be Connected?

Waarom heeft de regering de beslissing van de vorige regering teruggedraaid? Die beslissing hield in dat men de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en Brussel Huisvesting samen zou brengen in hetzelfde gebouw om zo een betere samenwerking tot stand te brengen.

Wat veroorzaakt de vertraging in het project Huis van de Huisvesting? Hoever staat het project ondertussen?

Is het alsnog de bedoeling om Brussel Huisvesting te verhuizen naar het gebouw in de Gulden-Vlieslaan? Wanneer?

[225]

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Momenteel staan er geen vereenvoudigingen op de agenda ten aanzien van de verschillende overheidsactoren die actief zijn binnen de huisvestingssector in Brussel. Het gebouw aan de Gulden-Vlieslaan heeft nooit leeggestaan. Het wordt, naast de ruimte die de BGHM er inneemt, ook ter beschikking gesteld van twaalf vzw's die zich bezighouden met huisvesting, zoals Sohonet, Habitat et Participation en Community Land Trust Brussel, of met sociale cohesie, bijvoorbeeld 't Eilandje en Angela.D.

Ook de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders bevindt zich in dat gebouw. Bovendien worden twee van de negen verdiepingen momenteel gebruikt als reserveruimte voor tijdelijke evenementen.

Het project Be Connected werd in mei 2018 gelanceerd na een akkoord van de gewestregering in het kader van de centralisering van de besturen van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel in de Iris Tower. Dat project hield in dat het personeel van het CCN en van het City Center in november 2020 naar hetzelfde gebouw zou verhuizen, met uitzondering van enkele specifieke technische diensten.

Maar zoals u weet heeft de vorige Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 14 september 2017 de beslissing genomen om het Huis van de Huisvesting op te richten met als doel de BGHM, Brussel Huisvesting en de

---

Federatie van OVM's daarin onder te brengen. Dat is de reden waarom Brussel Huisvesting aanvankelijk geen deel uitmaakte van Be Connected.

[227]

Naar aanleiding van het nieuwe meerderheidsakkoord van 2019 besliste de regering om het personeel van Brussel Huisvesting te versterken. Die versterking was nodig om bepaalde beleidslijnen uit te voeren.

Op 19 december 2019 maakte de regering een stand van zaken op van de opknappingswerken die nodig waren aan het gebouw waarin het Huis van de Huisvesting zou worden ondergebracht en van de nieuwe personeelssituatie bij Brussel Huisvesting.

De opknappingswerken bleken grote vertraging te hebben opgelopen, waardoor het niet mogelijk was Brussel Huisvesting vóór eind 2022 in het Huis van de Huisvesting onder te brengen. Daarnaast kwam de regering tot de conclusie dat het gebouw, zelfs na renovatie, onmogelijk alle personeelsleden kon huisvesten die nodig zijn om de aan Brussel Huisvesting opgelegde doelstellingen te verwezenlijken.

Daarom besliste de regering om Brussel Huisvesting niet onder te brengen in het Huis van de Huisvesting, maar te integreren in de Iris Tower. Ze vroeg aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een andere externe partner voor de ruimte zou zoeken.

Naar aanleiding van die regeringsbeslissing is het personeel van Brussel Huisvesting in januari en februari 2021 naar de Iris Tower verhuisd in het kader van het project Be Connected.

Op 15 november 2019 ontving de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een brief waarin ik meedeelde dat de regering beslist had Brussel Huisvesting niet onder te brengen in het Huis van de Huisvesting en waarin de BGHM werd verzocht een andere partner te zoeken. Ik kom daar later op terug.

[229]

De BGHM heeft daarom contact opgenomen met verschillende overheidsinstellingen en talent.brussels heeft belangstelling getoond om zich samen met de BGHM in het gebouw Gulden Vlies te vestigen. Dat is een belangrijke synergie. Op die manier wordt het gebruik van de ruimte door de twee Brusselse overheidsinstellingen gerationaliseerd en krijgen de burgers een volledig zicht op de acties van de regering in een centrale wijk van ons gewest.

De vertraging van het project Huis van de Huisvesting is te wijten aan het feit dat die gebouwen gerenoveerd moeten worden. De raad van bestuur van de BGHM keurde daarvoor een nieuwe strategie met daarbij horende budgettaire enveloppe op 18 november 2021 goed. Het project werd herdoopt tot “Gulden Vlies”.

Het doel is om het volledige gebouw te renoveren om er naast de BGHM ook talent.brussels en de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders in onder te kunnen brengen. Men wil de voorkeur geven aan een flexibele procedure, waarin de specifieke behoeften van de administraties en hun personeel kunnen worden geïntegreerd naarmate het project vordert. Dat gebeurt op een participatieve manier, waarbij sobere ingrepen en circulariteit worden bevorderd, en waarbij een hoge milieukwaliteit wordt nagestreefd. De facilitator duurzame gebouwen ondersteunt het project en hij was bij elke fase van de procedure betrokken.

De opdracht voor diensten werd op 15 december 2021 gepubliceerd. De raad van bestuur van de BGHM besliste om de opdracht op 14 juli 2022 te gunnen. De planning van de werkzaamheden en de



---

verhuisplanning moeten tijdens de schetsfase en gedurende het hele project nog met de geselecteerde inschrijver worden besproken. De planning kan dus nog wijzigen, maar momenteel ziet ze er als volgt uit. De eerste fase is de renovatie van de toekomstige verdiepingen van de BGHM. Het doel is dat de maatschappij eind 2024-begin 2025 definitief naar de nieuwe ruimtes van het gebouw kan verhuizen.

[231]

De tweede fase betreft de werken aan de sokkel van het gebouw en het gebouw in de Jourdanstraat, zodat talent.brussels en de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders er eind 2025 of begin 2026 hun intrek kunnen nemen.

Talent.brussels, de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij hebben gemeenschappelijke behoeften, zoals vergaderzalen, een cafetaria en mobiliteitsvereisten. Met dit gezamenlijke project wordt getracht die gedeelde noden en mogelijkheden te benutten. Bovendien worden synergieën met andere exploitanten onderzocht.

[233]

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- U gebruikt veel woorden om te zeggen dat het project van Brussel Huisvesting volledig is mislukt. Het Huis van de Huisvesting is nooit gerealiseerd. Dat heeft ongetwijfeld veel werk voor de administratie en bijzonder veel middelen gekost. U hebt niet gezegd hoeveel het project heeft gekost. Wellicht zullen we dat nooit weten.

De vraag blijft waar de synergie is tussen de verschillende administraties en de broodnodige vereenvoudiging in de huisvestingssector. Het antwoord is eenvoudig: die is er niet. Er is geen enkele samenwerking van Brussel Huisvesting met de BGHM. Die laatste blijft waar ze zit en dat gebouw wordt gerenoveerd. Er zijn daarvoor al kosten gemaakt, maar ik weet niet hoeveel. Ondertussen staan twee van de negentien verdiepingen leeg. U spreekt over reserveruimte, maar dat is gewoon een ander woord voor leegstand. Brussel Huisvesting is op zijn beurt verhuisd naar de Iris Tower, blijkbaar volledig losstaand van de BGHM.

Ik kan alleen maar concluderen dat u in dit dossier geen enkele stap in de richting van vereenvoudiging hebt gezet. Nochtans is dat dringend nodig volgens een aantal studies. Er worden veel te veel middelen besteed aan de instellingen, maar die middelen gaan niet naar de Brusselaars die ze nodig hebben.

- *Het incident is gesloten.*

[237]

## **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 l'audit de performance des agences immobilières sociales.**

[239]

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Dans son plan d'urgence logement, le Gouvernement bruxellois a annoncé qu'il entendait commander un audit de performance des agences immobilières sociales (AIS), sans toutefois

préciser quels en seraient les objectifs et le périmètre d'analyse. En mai 2021, Bruxelles Logement a lancé une procédure de marché public afin de sélectionner le prestataire externe chargé de diligenter cet audit du secteur des AIS. Le marché a finalement été attribué à IMPACT Public Sector Advisors pour un montant total de 144.000 euros.

En réponse à une question écrite que je vous avais posée en septembre 2021, vous nous avez fourni davantage de précisions au sujet de l'objet exact de l'audit. La mission vise à :

- analyser le fonctionnement interne des AIS et évaluer la qualité des prestations effectuées par chacune d'entre elles ;
- étudier une multitude de sujets liés aux métiers des AIS : la gestion des inscriptions et des attributions de logements, les relations avec les bailleurs et avec les locataires, l'état des logements, la gestion du vide locatif, les mutations, la fixation des loyers exigés aux locataires et des loyers versés aux bailleurs, le traitement des plaintes, l'accompagnement social des locataires, le développement de partenariats avec le monde associatif, les conditions de mise en gestion, les perspectives de croissance et l'identification des éventuels freins à cette croissance ;
- examiner la façon dont les AIS accomplissent les différentes missions qui leur sont confiées par le Code bruxellois du logement et par l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS ;
- identifier dans l'actuel cadre législatif et réglementaire les éventuels obstacles et lacunes qui empêchent les AIS d'atteindre certains des objectifs qui leur ont été assignés ;

[241]

- mettre en évidence les faiblesses structurelles des AIS ;
- émettre une série de recommandations visant à optimiser le mode de gestion des AIS ainsi que leur fonctionnement interne, à renforcer l'efficacité du secteur et à améliorer la qualité des services offerts aux locataires et aux candidats locataires.

S'agissant de la méthodologie, le consultant entendait mobiliser plusieurs types de données. Il avait prévu de se livrer à une analyse documentaire, de réaliser des entretiens avec des représentants de chaque AIS, d'organiser des ateliers de réflexion et d'administrer un questionnaire en ligne à l'intention de l'ensemble des AIS. Le 12 mai dernier, vous nous avez informés que le rapport d'audit qui était initialement attendu pour la fin du mois d'avril devrait finalement être remis au gouvernement en juin 2022.

Le consultant a-t-il bien transmis au gouvernement le rapport final consacré à l'audit de performance des AIS ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous présenter les résultats de cet audit ? D'après le consultant, quels sont les principaux problèmes auxquels sont actuellement confrontées les AIS bruxelloises ?

Pourriez-vous passer en revue les diverses recommandations formulées par les auteurs de l'audit ? Ces derniers proposent-ils d'adapter l'actuel cadre législatif et réglementaire ? Suggèrent-ils d'uniformiser certaines pratiques des AIS et de centraliser certains services afin de renforcer l'efficacité du secteur considéré dans son ensemble ? Quelles mesures le consultant IMPACT Public Sector Advisors recommande-t-il d'adopter en vue d'aider les AIS bruxelloises à capter davantage de grands logements (habitations comptant au moins trois chambres) et davantage de biens localisés dans les zones à loyers majorés ?

---

Les auteurs de l'audit suggèrent-ils au gouvernement de procéder à une révision de la grille des loyers appliquée dans le secteur des AIS ?

[243]

Comment le Gouvernement bruxellois a-t-il reçu les recommandations émises par IMPACT Public Sector Advisors ?

À la suite de la réception de celles-ci, quelles modifications avez-vous décidé d'apporter au Code bruxellois du logement et à l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS ?

Quelles mesures concrètes le gouvernement a-t-il déjà adoptées en vue d'améliorer le fonctionnement interne des AIS et la qualité des services offerts ?

Enfin, pourriez-vous nous fournir une estimation de l'impact budgétaire potentiel de ces mesures ?

[245]

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je vous confirme que la société IMPACT Public Sector Advisors a transmis son rapport final.

Quinze thématiques ont été abordées avec les agences immobilières sociales (AIS), à travers un questionnaire, des ateliers et des entretiens. Ces thématiques balayent l'ensemble de leurs activités. Elles vont des relations avec les bailleurs et les locataires, à l'accompagnement social et aux partenariats, en passant, entre autres, par l'obtention des primes et la collaboration avec la Fédération des agences immobilières sociales.

Pour chacune de ces thématiques, IMPACT Public Sector Advisors a cherché à établir des constats et à identifier des bonnes pratiques et des recommandations. De manière globale, le rapport conclut à un niveau de maturité satisfaisant des AIS. En effet, pour la majorité des thématiques, le consultant a estimé que le cadre était en place et que les risques éventuels étaient connus et gérés par les AIS.

Ce constat général est d'autant plus rassurant que les AIS réalisent leurs meilleures performances dans des domaines situés au cœur de leur activité, comme le suivi des retards locatifs, les relations avec les bailleurs, l'expansion du parc locatif ou encore la gestion des partenariats.

Les thématiques considérées comme moins performantes sont soit récentes - comme la mise en œuvre du logiciel HMS - ou moins directement liées au métier des AIS, comme l'obtention des primes ou les collaborations entre AIS.

Sur la base de l'ensemble des informations collectées, le consultant a édicté une vingtaine de recommandations générales et une cinquantaine de recommandations plus spécifiques en lien avec les quinze thématiques. Vous comprendrez qu'il m'est difficile de les évoquer une par une, surtout que ces recommandations sont de nature très variables, allant d'une simple bonne pratique à une modification en profondeur de l'arrêté organisant les AIS. En outre, les consultants n'ont pas tenu compte des moyens humains ou budgétaires nécessaires en vue de mettre leurs recommandations en œuvre.

Il nous appartiendra donc d'une part de réaliser, avec l'administration et les AIS, un travail de priorisation des recommandations et, d'autre part, d'en évaluer la faisabilité. À titre d'exemple, certaines propositions

devraient assez facilement faire l'unanimité, telles que l'uniformisation de certaines pratiques comptables ou une meilleure prise en compte des grands logements. À l'opposé, je ne suis pas convaincue, par exemple, par l'idée d'établir des normes minimales d'habilité spécifiques au secteur. Par ailleurs, la proposition de réaliser une cartographie des logements des AIS par commune poserait de très clairs problèmes de respect de la vie privée.

[247]

Comme l'a qualifié la Fédération des agences immobilières sociales, ce rapport est « une véritable mine d'or d'informations sur le secteur ». Il ne fait donc aucun doute que ce document occupera une place centrale dans nos futures concertations avec les AIS et l'administration afin de préparer les évolutions futures du secteur et d'approfondir sa professionnalisation.

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je me réjouis de l'émission de ces recommandations et du fait que le secteur lui-même considère ce rapport comme une « mine d'or ». J'entends que le travail est en cours. Je reviendrai vers vous avec d'autres questions, dès lors qu'une modification de l'arrêté avait été envisagée. Nous verrons dans quelques mois ou semaines si c'est encore à l'ordre du jour.

- *L'incident est clos.*

[253]

## **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 structure de pilotage du plan d'urgence logement.**

[255]

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Après avoir tiré quelques leçons des échecs du plan régional du logement et du programme alliance habitat, vous avez décidé d'accorder une attention toute particulière à l'opérationnalisation des différents chantiers du plan d'urgence logement (PUL), en mettant sur pied une structure de pilotage chargée d'assurer le suivi de l'exécution de chacune de ses 33 actions.

Cette structure dynamique et transparente devrait être opérationnelle jusqu'en décembre 2024, afin de superviser chaque action jusqu'à son aboutissement. Se fondant sur le concept de delivery unit, la structure de pilotage du PUL est constituée de deux organes principaux : un comité de pilotage ministériel et une cellule de coordination.

D'après les explications fournies par le gouvernement, le comité de pilotage se compose de représentants des différents opérateurs immobiliers publics et de membres des cabinets des ministres compétents.

Cet organe a deux missions. Il doit jouer le rôle de garant de la bonne exécution du plan. Il est également chargé d'exercer une surveillance budgétaire et de présenter au Gouvernement bruxellois un suivi financier semestriel, dans le cadre duquel il doit notamment fournir des statistiques relatives au coût annuel par ménage bénéficiaire des divers instruments mobilisés dans le PUL (logement social, agence immobilière sociale, allocation loyer, etc.). Le comité de pilotage peut émettre des recommandations sur la base desquelles le gouvernement pourra éventuellement procéder à des ajustements budgétaires.

[257]

Pour sa part, la cellule de coordination consiste en une équipe restreinte composée de huit agents récemment recrutés, qui sont des experts de haut niveau pouvant se prévaloir à la fois d'une connaissance fine du secteur du logement et d'une certaine expérience en matière de management et de gestion de projets. Cette cellule, chargée d'assurer la mise en œuvre effective du PUL, remplit trois missions :

- faciliter la concrétisation des actions en identifiant les éventuels obstacles et en tirant, le cas échéant, la sonnette d'alarme, en favorisant la concertation entre les acteurs concernés, en levant rapidement les éventuels blocages et en accélérant la prise de décisions ;

- désigner en son sein un responsable - sponsor de chantier - pour chacune des 33 actions. Celui-ci doit assurer le suivi permanent de l'action en travaillant en étroite collaboration avec les personnes de référence désignées par les administrations et les opérateurs immobiliers publics concernés ;

- transmettre au comité de pilotage un rapport mensuel relatif à l'état d'avancement des différents chantiers. Par ailleurs, elle peut suggérer au comité de pilotage de réorienter certaines politiques ou certaines enveloppes budgétaires.

Le 12 mai dernier, vous nous avez informés que la cellule de coordination venait d'entamer ses travaux et que les résultats du premier suivi de la mise en œuvre des actions du PUL seraient présentés au gouvernement durant l'été 2022.

Près de deux ans après le lancement du PUL, pourriez-vous nous dresser un premier bilan des activités de la structure de pilotage du plan ?

Le comité de pilotage a-t-il bien remis au gouvernement un premier rapport semestriel relatif au suivi financier du PUL ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter les conclusions ?

Le comité de pilotage a-t-il pu fournir au gouvernement une estimation du coût annuel par bénéficiaire de chacun des instruments mobilisés dans le cadre du PUL et émis des recommandations à l'intention du Gouvernement régional ? Si oui, ce dernier a-t-il recalibré certaines politiques publiques ou reconsidéré certains choix budgétaires sur la base des recommandations émises ?

[259]

La cellule de coordination a-t-elle identifié des problèmes susceptibles d'entraver le déploiement de certaines actions du PUL ? Dans l'affirmative, quelles solutions l'équipe d'experts a-t-elle suggéré d'apporter à ces problèmes ? La cellule a-t-elle déjà proposé au comité de pilotage de réorienter certaines actions du PUL ?

Par ailleurs, a-t-elle bien pris soin d'élaborer des rapports mensuels portant sur l'état d'avancement des divers chantiers ? Dans l'affirmative, que ressort-il du dernier rapport mensuel ? Sur les 15.000 solutions concrètes devant être apportées à des ménages en attente d'un logement social, combien ont-elles déjà pu être proposées ?

[261]

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Le premier rapport complet des 33 actions du plan d'urgence logement (PUL) a été finalisé par la cellule de coordination fin juin 2022 et porté à la connaissance du gouvernement le 7 juillet 2022. Je communiquerai ce rapport au secrétariat de la commission.

Pour ce qui concerne le rythme des rapports de la cellule auprès du comité de pilotage ministériel, la décision du gouvernement du 24 mars 2021, créant la cellule de coordination, a rendu ce rapport trimestriel (il était initialement mensuel). C'est dans ce double cadre que ce premier rapport prend place.

Cependant, depuis la réelle mise en fonction de la cellule de coordination, il apparaît qu'un tel exercice n'a de sens qu'à un rythme bisannuel et en admettant qu'une majorité des indicateurs de suivi ne pourra être actualisée qu'annuellement. En effet, la difficulté d'obtention de nombreuses données à une fréquence régulière nous amène à nous centrer sur un rapport complet annuel. Ce rapport annuel sera néanmoins accompagné d'un rapport financier intermédiaire, calqué sur l'ajustement budgétaire, et d'un suivi en temps réel des indicateurs disponibles à un rythme plus régulier.

Le rapport fait état de l'avancement des actions, tant du point de vue des indicateurs prévus que du point de vue budgétaire, action par action. Il fait également état de l'avancement financier de chaque action au 1er janvier 2022. Il conclut par un constat de suivi rigoureux de la trajectoire budgétaire prévue en 2021 : 99 % des budgets prévus ont été engagés.

Parallèlement au rapport sur les 33 actions, des réunions de coordination entre mon cabinet et la cellule de coordination ont lieu deux fois par mois afin d'anticiper les éventuels freins observés dans la mise en œuvre de certaines actions.

[263]

S'agissant de la constitution de la cellule de coordination du PUL et le bilan de ses activités après six mois, compte tenu de la difficulté à recruter des profils correspondant aux exigences de polyvalence et de rapidité d'adaptation à la fonction, les coordinateurs de la cellule ont choisi de limiter l'équipe à 5,5 équivalents temps plein. Ce choix se base aussi sur le constat d'une réelle complémentarité des parcours et des profils des collaborateurs de la cellule. Il a été jugé plus pertinent de faire appel à des intervenants extérieurs sur des questions légales ou un peu plus techniques lorsque cela sera nécessaire.

La cellule de coordination du PUL est donc constituée d'une coordinatrice, d'un coordinateur adjoint, d'un budgétaire, d'un architecte, d'une facilitatrice et d'un assistant administratif polyvalent. Cette équipe est réellement entrée en activité en novembre 2021 et s'est étoffée jusqu'au 1er mai 2022.

La cellule de coordination a ainsi repris l'opérationnalisation des 33 actions du PUL. Comme prévu dans le PUL, une des fonctions de la cellule de coordination est de fournir un appui aux acteurs chargés de la réalisation des 33 actions.

C'est dans ce cadre que les actions suivantes ont été mises en œuvre et sont suivies directement par la cellule de coordination :

- action 3 : socialisation du parc de logements publics ;
- action 8 : révision des critères d'attribution des logements pour favoriser l'accès aux grandes familles ;
- action 22 : proposition d'un système de conventionnement pour assurer des loyers abordables sur le marché privé locatif ;
- action 25 : amélioration de la lutte contre les logements insalubres (pour la partie concernant la mise en place d'une alerte auprès de la direction de l'inspection régionale du logement dans chaque commune) ;

- action 31: démembrement.

Quant au nombre de solutions concrètes apportées aux ménages en attente d'un logement social, à ce jour :

- 5.873 ménages bénéficient déjà de l'allocation loyer ;
- 1.400 logements sont mis en agences immobilières sociales ;
- 70 socialisations ont été réalisées mais plus de 1.000 sont en cours ;
- 1.212 nouveaux logements sociaux sont mis à disposition par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale depuis juillet 2019.

Par conséquent, nous pouvons dire que plus de 9.000 solutions sont déjà mises en œuvre.

[265]

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je constate qu'il y a eu une réorientation sur la méthodologie. Le nombre de personnes aussi a changé, puisque nous sommes passés de huit à cinq, austérité et sobriété obligent. S'agissant du contenu, je reviendrai vers vous après avoir pris connaissance du rapport complet. J'ai cependant noté les actions prioritaires.

Je rappelle que pour le groupe DéFI, la mise en place de la commission paritaire locative est aussi une priorité.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Bien sûr !

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je vous interrogerai également sur la politique de conventionnement, d'autant plus importante en cette période où nous souhaitons stimuler les rénovations. En élargissant l'accès aux primes pour les propriétaires bailleurs qui accepteraient de louer à un prix conforme à la grille indicative des loyers, nous aurions un instrument puissant pour accélérer les rénovations.

Enfin, vous avez parlé du démembrement. Cela concerne l'accès à la propriété qui est, en quelque sorte, le parent pauvre du plan d'urgence logement. Je lirai dès lors l'intégralité du document que vous avez transmis au secrétariat et vous réinterrogerai si des éléments nécessitent une clarification.

[271]

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Concernant la commission paritaire locative, le texte sera déposé très prochainement au gouvernement.

Le plan d'urgence logement ne comprend pas d'action spécifique concernant le Fonds du logement, mais nous n'en travaillons pas moins avec ce dernier pour construire un nombre important de logements. Cela est donc prévu. Il y avait bien une action précise au sujet des compétences de mon collègue Sven Gatz, qui a fait des propositions relatives à l'accès à la propriété en Région bruxelloise. J'imagine que vous en avez pris connaissance.

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je ne dis pas que rien n'a été fait. J'imagine bien que vous êtes en contact permanent avec le Fonds du logement. J'évoquais plutôt, par exemple, la charte de la promotion immobilière, qui est un projet sur lequel on n'a pas vraiment insisté et qui n'est pas abouti.

La réforme fiscale, qui est en passe d'aboutir, va bien sûr favoriser l'accès à la propriété, mais nous n'allons pas aussi loin qu'en Région flamande, ce qui va générer une concurrence entre les deux Régions.

- *L'incident est clos.*