



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

Commission du logement

**RÉUNION DU
JEUDI 16 FÉVRIER 2023**

SESSION 2022-2023

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 16 FEBRUARI 2023**

ZITTING 2022-2023

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

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

SPF - service public fédéral

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

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

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

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

kmo - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

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

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

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

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

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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

SOMMAIRE

Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba 6

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

concernant la lutte contre les logements insalubres.

Question orale de Mme Zoé Genot 9

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

concernant la mise en place de la politique de conventionnement pour assurer des loyers abordables sur le marché privé locatif.

Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba 11

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 base de données centralisée du marché locatif privé.

Question orale de Mme Joëlle Maison 13

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

concernant les missions réalisées par la cellule d'audit interne de la SLRB durant le second semestre de l'année 2022.

INHOUD

Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba 6

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

betreffende de strijd tegen onbewoonbare woningen.

Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot 9

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

betreffende de invoering van het conventioneringsbeleid om betaalbare huurprijzen te waarborgen op de private huurmarkt.

Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba 11

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

betreffende de gecentraliseerde databank van de particuliere huurmarkt.

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 13

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

betreffende de opdrachten uitgevoerd door de cel Interne audit van de BGHM in de tweede helft van 2022.

Question orale de M. Mathias Vanden Borre	15	Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre	15
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant l'émancipation sociale des locataires sociaux.		betreffende de sociale emancipatie van sociale huurders.	
Question orale de M. Mathias Vanden Borre	19	Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre	19
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant la demande de données patrimoniales des locataires sociaux au SPF Finances.		betreffende het opvragen van vermogensgegevens van sociale huurders bij de FOD Financiën.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	20	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	20
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant l'évaluation et la révision des normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.		betreffende de beoordeling en herziening van de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	23	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	23
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant l'allocation loyer et l'allocation de relogement.		betreffende de huurtoelage en de herhuisvestings-toelage.	
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	27	Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	27
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels	

concernant les loyers pratiqués dans le secteur
des agences immobilières sociales en 2022.

Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor
Huisvesting en Gelijke Kansen,

betreffende de door de sociale
verhuurkantoren toegepaste huurprijzen in
2022.

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER 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,

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

concernant la lutte contre les logements insalubres.

betreffende de strijd tegen onbewoonbare woningen.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Le phénomène est connu, et d'autres collègues se sont largement penchés sur le sujet. Ce n'est un secret pour personne que la crise du logement en Région bruxelloise pousse de nombreux ménages, surtout ceux à faibles revenus, à accepter des logements qui sont dans un piteux état, et certainement non conformes au Code bruxellois du logement. L'insalubrité touche principalement le marché locatif privé, mais il n'est pas rare de trouver des logements publics qui ne sont pas aux normes.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- Ik vertel niets nieuws als ik zeg dat de huisvestingscrisis veel gezinnen met een laag inkomen dwingt om hun intrek te nemen in woningen die niet beantwoorden aan de normen van de Brusselse Huisvestingscode. Het probleem is het grootst op de private huurmarkt.

Bien que la direction de l'inspection régionale du logement reçoive chaque année des centaines de plaintes, certains locataires confrontés à des situations d'insalubrité hésitent à s'engager dans des procédures parfois longues et coûteuses. L'actualité a récemment montré que certains locataires qui s'engagent dans cette procédure finissent parfois par être pénalisés, y compris en Wallonie. Je cite ici un reportage de RTL-TVI diffusé cette semaine. En Région bruxelloise, la crise du Covid-19 a eu un impact considérable sur le nombre de plaintes introduites, qui a fortement baissé.

De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie ontvangt jaarlijks honderden klachten. Sommige huurders twijfelen echter om een lange en dure procedure aan te spannen, omdat die vaak tot niets leidt. Bovendien heeft de coronacrisis het aantal klachten sterk doen dalen.

Madame la Secrétaire d'État, j'ai accueilli avec beaucoup de satisfaction votre plan d'urgence logement. Nous n'avons pas tari d'éloges quant au fait que, pour une fois, ce plan contenait un échéancier. À l'action 25, vous prévoyez de mettre en place une stratégie en association avec les communes pour lutter contre les logements insalubres et aider les locataires concernés à se reloger. Cela passe également par la création d'un outil informatique d'alerte dès qu'un logement interdit à la location fera l'objet d'une demande d'inscription au registre de la population d'une commune. Je pense que cette mesure pourrait se révéler très efficace.

Actie 25 van het Noodplan voor huisvesting voorziet in een strategie om samen met de gemeenten de verhuur van onbewoonbare woningen aan te pakken en de betrokken huurders ergens anders onder te brengen. Zoiets vergt een computerprogramma dat waarschuwt wanneer iemand zich bij de burgerlijke stand wil inschrijven op een adres waarvoor een verhuurverbod geldt. Dat programma zou in 2022 worden ontwikkeld. Is het intussen operationeel?

Nous voilà presque à la fin de la législature, je voudrais donc avoir quelques éclaircissements. La création de cet outil informatique d'alerte était prévue pour 2022, où en êtes-vous avec ce dispositif ? Est-il déjà opérationnel ? Pourriez-vous nous fournir des détails sur son fonctionnement ? Je pense que cette belle idée devrait vraiment être concrétisée.

Hoe worden terughoudende huurders gestimuleerd om een klacht in te dienen? Hoeveel transitwoningen zijn er gecreëerd voor huurders die hun onbewoonbare woning moeten verlaten? Hoeveel gezinnen wonen momenteel in zo'n transitwoning? Hoeveel transitwoningen komen er binnenkort bij?

Quels sont les outils mis en place à ce jour afin d'aider et d'accompagner les locataires réticents à porter plainte ? Certains locataires se rendent en effet bien compte que, s'ils portent plainte, ils risquent de perdre leur logement car les dispositifs de relogement ne sont pas toujours au point.

Vous prévoyez également la création de logements de transit pour les ménages dont le logement est interdit à la location. À ce jour, combien de logements de transit ont-ils été mis en place ? Combien de ménages bénéficient actuellement de logements de transit ? Combien de logements de transit sont-ils en cours de création ?

1109 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - J'ai déjà répondu, la semaine dernière, à une demande d'explications de M. Verstraete concernant l'outil informatique d'alerte de logement insalubre. Cet outil est en voie de finalisation.

En vue du lancement de ce projet, des rencontres ont eu lieu, au cours de l'année 2021, entre la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL), le Centre d'informatique pour la Région bruxelloise et la commune de Schaerbeek, dont les fonctionnaires utilisaient le logiciel Saphir pour repérer et signaler la remise en location de logements interdits à la location. Il était intéressant d'analyser cette pratique. En effet, compte tenu des difficultés inhérentes au développement de programmes informatiques ainsi que de l'énergie et des moyens financiers nécessaires à la création d'un nouvel outil, il est apparu plus efficace de favoriser la mise en place d'une procédure similaire à celle existant à Schaerbeek.

Lors de l'inscription d'un nouveau locataire, une remarque signalant l'existence d'une interdiction à la location dans les fichiers du registre de la population permet à l'agent communal du service de la population de faire le lien avec la situation du logement. L'agent avertit dès lors le service communal chargé du suivi des décisions de la DIRL.

En 2022 et 2023, des réunions ont été organisées pour présenter le fonctionnement du futur outil d'alerte et les possibilités de déploiement au sein de chaque commune. Les possibilités offertes par le programme Saphir ont également été exposées.

L'outil d'alerte a été accueilli par les communes de manière favorable. Ainsi, onze communes, à savoir Anderlecht, Auderghem, Etterbeek, Forest, Ganshoren, Ixelles, Jette, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Woluwe-Saint-Lambert et la Ville de Bruxelles ont manifesté leur intérêt pour sa mise en place. Les communes participantes devraient pouvoir commencer à utiliser effectivement l'outil en avril 2023.

D'autres communes ont par ailleurs réussi à mettre en place une procédure similaire à celle de Schaerbeek ou ont développé leur propre solution d'identification et de signalement des logements remis en location au mépris d'une interdiction. Ainsi, la commune de Koekelberg, qui dispose déjà d'un système d'alerte similaire, ne compte donc pas le modifier, mais participe bel et bien à la lutte contre l'insalubrité.

1111 J'en viens à l'accompagnement des locataires qui seraient réticents à porter plainte. Tout d'abord, il faut souligner que le nombre de plaintes ne faiblit pas, bien au contraire, L'année 2022

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - Het computerprogramma is bijna klaar. Met het oog op de ontwikkeling van de software vonden er in 2021 vergaderingen plaats met de dienst Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) en het Centrum voor Informatica voor het Brussels Gewest en de gemeente Schaerbeek.

Het bleek interessant om nader in te gaan op de positieve ervaring van het Schaerbeekse gemeentebestuur met het Saphirprogramma. Het is immers goedkoper om een gelijkaardige procedure te veralgemenen dan een nieuw programma te ontwikkelen.

Dit en vorig jaar werd de toekomstige software aan de gemeenten voorgesteld. Anderlecht, Oudergem, Etterbeek, Vorst, Ganshoren, Elsene, Jette, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Sint-Lambrechts-Woluwe en de stad Brussel hebben hun interesse laten blijken. Vanaf april 2023 zouden ze het programma moeten kunnen gebruiken.

Andere gemeenten hebben, zoals Schaerbeek, een eigen procedure ontwikkeld. Zo stapt Koekelberg niet in het nieuwe systeem, maar het werkt wel mee aan de strijd tegen onbewoonbare woningen.

Het aantal klachten neemt niet af, wel integendeel: de DGHI heeft er sinds zijn oprichting nooit meer gekregen. Een klacht indienen, is trouwens gratis. Wel is het zo dat mensen opzien tegen de zoektocht naar een andere woning.

est celle durant laquelle la DIRL en a reçu le plus depuis sa création, puisque 621 plaintes ont été déposées.

Par ailleurs, la plainte étant gratuite, ce n'est pas le coût de la procédure qui serait susceptible d'entraver la démarche d'un locataire. Par contre, les difficultés rencontrées pour se loger peuvent dissuader les éventuels plaignants. C'est pourquoi le Code bruxellois du logement prévoit d'autres voies. Les opérateurs immobiliers publics et le secteur associatif peuvent également introduire une plainte auprès de la DIRL. Celle-ci peut en outre mener des enquêtes d'initiative.

Bien que ces procédures requièrent une collaboration minimale du locataire, afin que celui-ci n'entrave pas l'accès des inspecteurs à son propre logement, elles portent certainement leurs fruits, en permettant de mettre fin à la mise en location de logements peu sûrs ou insalubres occupés par des Bruxellois particulièrement précarisés et faibles sur le marché locatif.

Les mesures d'accompagnement en cas d'interdiction à la location ont aussi pour but de soutenir le locataire réticent à porter plainte. Je pense, entre autres :

- au suivi individualisé prodigué par une assistante sociale de la DIRL, notamment en vue d'examiner toutes les pistes possibles de relogement ;

- à l'octroi de cinq titres de priorité en vue de l'obtention d'un logement social ;

- à l'intervention dans le paiement des frais de déménagement et d'installation, et dans le paiement du loyer, à charge du Fonds régional de solidarité ;

- et, plus récemment, et dans des cas extrêmes, aux logements de transit.

Enfin, cinq logements de transit sont actuellement disponibles et complètement équipés. Quatre d'entre eux sont déjà occupés et le cinquième le sera avant la fin de ce mois. Quatre logements de transit supplémentaires devraient être rendus disponibles dans le courant de l'année 2023, ou au plus tard, dès les premiers mois de l'année 2024, après travaux de rénovation. Je rappelle que c'est la première fois que la Région achète des logements de transit pour pouvoir y installer des familles dont le logement a été déclaré insalubre. Nous disposons ainsi de neuf logements. Ce ne sera certainement pas suffisant, nous continuerons donc à en acheter dès que ce sera possible.

Daarom voorziet de Brusselse Huisvestingscode ook in andere mogelijkheden. Ook de openbare vastgoedmaatschappijen en het middenveld kunnen een klacht indienen bij de DGHI. Die procedures vergen slechts een minimale medewerking van de huurder en werpen eveneens vruchten af.

Voor huurders die in geval van een verhuurverbod geen klacht wil indienen, is er in begeleidende maatregelen voorzien:

- individuele begeleiding door een maatschappelijk werker van de DGHI;*

- de toekenning van vijf voorkeursrechten met het oog op de verkrijging van een sociale woning;*

- een tegemoetkoming in de verhuizingskosten en de huur;*

- en in uiterste gevallen, transitwoningen.*

Er zijn momenteel vijf volledig ingerichte transitwoningen. Vier ervan zijn al in gebruik en de vijfde zal voor het einde van de maand in gebruik genomen worden. Uiterlijk in de eerste maanden van 2024 komen er na renovaties nog vier bij. Dat zal niet volstaan, maar we blijven woningen kopen zodra de kans zich voordoet.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- Welke procedure moet iemand volgen om vijf extra voorkeursrechten te verkrijgen?

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Madame la secrétaire d'État a été très complète dans sa réponse. Toutefois, j'aimerais savoir quelle est la procédure à suivre pour augmenter les cinq points de priorité qui devraient être accordés à un locataire mal logé. Est-ce par le biais de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou bien le locataire concerné doit-il en formuler la demande auprès de la société immobilière de service public ?

1113 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - C'est la direction de l'inspection régionale du logement qui, une fois en possession de tous les documents et le logement déclaré insalubre, transmet le dossier à la Société du logement, laquelle ajoute les cinq points supplémentaires au dossier de la personne.

- *L'incident est clos.*

1119 **QUESTION ORALE DE MME ZOÉ GENOT**
1119 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1119 **concernant la mise en place de la politique de conventionnement pour assurer des loyers abordables sur le marché privé locatif.**

1121 **Mme Zoé Genot (Ecolo).** - Madame la Secrétaire d'État, je vous ai déjà interrogée sur ce dossier du conventionnement que nous avons également abordé à l'occasion des discussions budgétaires. Le défi est de taille, car nous allons de plus en plus adopter une politique d'obligation de la rénovation. Certains propriétaires rencontreront ainsi des difficultés pour rénover et auront besoin d'aide. À défaut, ils seront contraints de revendre à d'autres qui, eux, effectueront les rénovations et loueront plus cher.

Le conventionnement constitue donc un outil indispensable pour aider les propriétaires qui ont peu de moyens à remettre leur bien en état. En parallèle, il convient de conditionner cette aide à un contrôle des prix afin que les loyers restent abordables. Nous devons progresser dans ce dossier et je crois me souvenir que votre parti avait fait inscrire cette proposition de conventionnement dans l'accord de gouvernement.

L'utilité du conventionnement a par la suite été évoquée dans le plan d'urgence logement. La cellule de ce plan a organisé des concertations sur le sujet avec une série d'acteurs. Dans le même temps, vous avez réalisé des études relatives aux profils des bailleurs et vous nous avez exposé vos difficultés d'accès à certaines données. Vous avez aussi évoqué une étude portant sur une assurance « loyer garanti » qui rendrait attrayant ce conventionnement, permettant ainsi aux propriétaires de proposer un loyer plus modéré.

En octobre 2022, vous annonciez à cet égard que les modifications législatives étaient en cours d'écriture sur la base de ces consultations et des conclusions du séminaire du gouvernement. Vous pensiez pouvoir demander les avis préalables de l'Inspection des finances et du ministre du Budget dans le courant du mois d'octobre afin de présenter le projet au gouvernement à la fin de cette année. Ces avis vous sont-ils parvenus ? Le projet a-t-il avancé ?

Le calendrier annoncé pour la présentation de l'ordonnance concernant la politique de conventionnement pourra-t-il être respecté ? Comment les remarques des associations du secteur ont-elles été intégrées dans l'élaboration de la politique

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *De DGHI speelt het dossier door aan de Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, die vervolgens vijf voorkeursrechten toevoegt.*

- *Het incident is gesloten.*

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

betreffende de invoering van het conventioneringsbeleid om betaalbare huurprijzen te waarborgen op de private huurmarkt.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans). - *De regering streeft steeds meer naar een verplichting tot renoveren. Dat kan sommige verhuurders in de problemen brengen, zodat die misschien woningen moeten verkopen, die dan door de nieuwe eigenaar gerenoveerd en tegen een hogere prijs verhuurd zullen worden.*

De conventionering is daarom onmisbaar om eigenaars met onvoldoende middelen te helpen. Die hulp moet wel gepaard gaan met een controle van de huurprijzen, zodat die betaalbaar blijven. Zo staat het ook in het regeerakkoord.

In oktober 2022 verklaarde u dat u, na een hele reeks raadplegingen en studies, nu werkte aan de aanpassing van de wetgeving ter zake. U verwachtte dat u het ontwerp tegen eind 2022 zou kunnen voorleggen aan de regering. Hebt u de noodzakelijke adviezen ontvangen? Zult u het tijdschema handhaven?

Hoe hebt u de opmerkingen van de verenigingen verwerkt in het document? Komt er een huurgarantieverzekering? Zijn er daarnaast nog manieren om de conventionering voor eigenaars interessanter te maken?

In september 2021 sprak u over de noodzaak om samen te werken met de minister-president en de minister van Energie. Welke vergaderingen hebt u gehad en wat hebben die opgeleverd? Wanneer zal de studie over het profiel van de Brusselse verhuurders klaar zijn?

de conventionnement ? Quel suivi sera assuré concernant la constitution du fonds d'une assurance « loyer garanti », vu les difficultés techniques déjà abordées ? Quelles autres pistes de solutions évoquées lors des consultations permettent-elles de susciter l'adhésion des bailleurs au système de conventionnement ?

Au mois de septembre 2021, vous aviez annoncé la nécessité de travailler avec le ministre-président et le ministre de l'Énergie pour faire aboutir ce projet. Quelles réunions de travail ont-elles eu lieu et avec quels résultats ? Quel calendrier est-il fixé pour la finalisation de l'étude concernant les profils de bailleurs bruxellois ?

1125 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - La rédaction des dispositions visant à créer le conventionnement s'est avérée complexe et a pris du retard. En effet, le conventionnement nécessite de modifier une série de dispositifs collatéraux : primes à la rénovation, crédit Écoréno, etc.

Les projets d'ordonnance et d'arrêté ont été livrés début janvier. Ces textes sont en cours de finalisation par l'administration pour être soumis à l'Inspection des finances et présentés au gouvernement par la suite.

Concernant le calendrier, il est prudent d'affirmer qu'une bonne partie de l'année 2023 sera consacrée au parcours législatif de ces textes. Par ailleurs, ce travail est complété par la mise en place d'un groupe de travail chargé de la mise en œuvre. Ce groupe de travail est piloté par la cellule de coordination du plan d'urgence logement.

Concernant la consultation des acteurs de terrain, pour rappel, nous avons réalisé des interviews avec les acteurs suivants : syndicats de locataires, juges de paix, l'asbl Loyers négociés, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, les agences immobilières sociales, l'Union professionnelle du secteur immobilier et le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires.

L'ensemble des échanges avec les différentes parties prenantes ont été synthétisés afin de lister les convergences et les divergences majeures. Ces éléments ont ensuite été pris en compte pour la réalisation des arbitrages effectués lors de la rédaction des projets de textes.

Concernant l'assurance pour loyer impayé, comme annoncé précédemment, les conclusions de l'étude menée sur le fonds de garantie universelle ont mis en avant de nombreux obstacles. À ce stade, les pistes envisagées pour susciter l'adhésion des bailleurs sont essentiellement liées à des incitants relatifs à la rénovation, un aspect de la gestion immobilière amené à prendre encore plus d'ampleur dans les années à venir en raison des objectifs climatiques de la Région.

Les consultations au sein du gouvernement ont fait partie des premières étapes de ce chantier. Le conventionnement a

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *Om de conventionnering in te voeren moeten heel wat andere instrumenten aangepast worden en dat kost meer tijd dan verwacht. Binnenkort buigt de Inspectie van Financiën zich over de ontwerpen van ordonnantie en besluit, waarna ze naar de regering gaan. De uiteindelijke goedkeuring zal ten vroegste voor eind 2023 zijn. Ondertussen is wel al een werkgroep opgericht voor de uitvoering.*

We hebben overlegd met de huurderssyndicaten, de vrederechters, de vzw Loyers négociés, de Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, de sociale verhuurkantoren, de Beroepsvereniging van de vastgoedsector en het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat. De resultaten daarvan werden verwerkt in de ontwerpen van de teksten.

Er blijken grote hinderpalen te zijn voor een verzekering voor onbetaalde huur. Om de verhuurders te overtuigen denken we dan ook eerder aan stimuli in verband met renovaties, die de komende tijd alleen maar noodzakelijker zullen worden. Uiteraard heb ik voor en tijdens het hele proces met mijn collega's in de regering overlegd en dat zal ik blijven doen.

De studie over het profiel van de huurders verloopt moeizaam door de privacywetten, maar een tiental dagen geleden heeft de FOD Financiën zich wel akkoord verklaard om de gevraagde gegevens te bezorgen aan de onderzoekers.

déjà fait l'objet de nombreux débats avec mes collègues. Ces échanges ne manqueront pas de se poursuivre durant le processus d'approbation du conventionnement.

Enfin, concernant le profil des bailleurs, comme vous le savez, les prestataires en charge de l'étude ont rencontré de nombreuses difficultés engendrées par le règlement général sur la protection des données. Néanmoins, je peux vous communiquer une bonne nouvelle : nous avons appris, il y a une dizaine de jours, que le SPF Finances avait marqué son accord de principe à la communication des données réclamées par les chercheurs. Le SPF doit maintenant collationner les données demandées et les transmettre avant que le travail d'analyse puisse commencer. Ce feu vert est une étape très importante en vue de faire aboutir ce chantier.

1127 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Je suis contente car cette fois, nous avançons. Nous sommes entrés dans la partie plus concrète avec le conventionnement et l'étude des bailleurs. Nous suivrons cette question au plus près. Je dois avouer que je commençais à me décourager, pensant que cela n'allait pas avancer durant cette législature, ce que j'aurais trouvé regrettable.

- *L'incident est clos.*

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

1133 **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1133 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1133 **concernant la base de données centralisée du marché locatif privé.**

1135 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Cette question aurait beaucoup intéressé Mme De Smedt et le PTB plus généralement, qui sont très attentifs à cet égard. Afin de pallier le manque d'informations sur le marché locatif privé et d'en avoir une image fidèle pour la Région bruxelloise, la déclaration de politique générale prévoit la constitution d'une base de données centralisée. Cette demande, répétée ici à plusieurs reprises, me semble justifiée.

La base de données doit servir à assurer une plus grande transparence et à renforcer l'efficacité de la grille indicative - qualificatif qui n'a jamais plu au PTB - des loyers. Dans sa lettre d'orientation 2020-2021, le gouvernement bruxellois indique s'être concentré, durant la première année de législature, sur l'identification de l'ensemble des institutions avec lesquelles Bruxelles Logement devrait conclure le protocole d'accord nécessaire à la création de cette base de données. Le gouvernement indique également vouloir finaliser les différents protocoles d'accord durant le premier semestre de l'année 2021.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *Ik ben blij dat er eindelijk schot in de zaak komt.*

- *Het incident is gesloten.*

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

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende de gecentraliseerde databank van de particuliere huurmarkt.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- *In haar algemene beleidsverklaring zegt de Brusselse regering dat ze werk wil maken van een gecentraliseerde gegevensbank voor huurwoningen. Die databank moet tot meer transparantie leiden en het rooster van indicatieve huurprijzen efficiënter maken.*

Tijdens het eerste jaar van de regeerperiode heeft de Brusselse regering een lijst opgemaakt met instellingen waarmee Brussel Huisvesting protocolakkoorden moest sluiten om de databank mogelijk te maken. Die protocolakkoorden zouden tegen het eerste semester van 2021 een feit zijn.

Op 18 maart 2021 zei u dat er met de federale overheidsdienst was afgesproken dat de Brusselse administratie toegang zou krijgen tot de nodige gegevens via de registratie van huurcontracten. Het daartoe ontwikkelde programma MyRent voldeed echter niet. Daarom besloot het gewest een eigen toepassing te ontwikkelen.

Le 18 mars 2021, en commission, vous nous avez informés qu'une collaboration entre l'administration bruxelloise et le service public fédéral avait eu lieu afin que les données puissent être accessibles à la Région via l'enregistrement des baux. Toutefois l'outil développé, MyRent, ne répondrait pas aux attentes en raison de plusieurs difficultés. La Région entendrait donc développer son propre outil en fonction de ses besoins.

Où en est Bruxelles Logement dans le recensement des données pertinentes ? Quels sont les obstacles rencontrés dans le cadre de ce processus ?

Les difficultés rencontrées par le logiciel MyRent ont-elles pu être examinées ?

Le gouvernement régional a-t-il fixé un calendrier pour la mise en place d'une base de données plus complète et efficace ?

D'autres accords entre Bruxelles Logement et les différentes institutions ont-ils été passés ?

1137 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Concernant la mise en œuvre de cette base de données, le Centre d'informatique pour la Région bruxelloise (CIRB) a commencé à construire la structure de la base de données pour l'enregistrement et a élaboré un formulaire pour l'enregistrement en ligne des contrats de bail via Irisbox.

De son côté, Bruxelles Logement travaille, d'une part, à la bonne intégration des aspects « métier » dans ce projet et, d'autre part, à l'évolution du cadre juridique nécessaire à la mise en place de ce projet.

Les données qui seront requises lors de l'enregistrement des baux correspondront aux données actuellement reprises par le portail du SPF Finances MyRent ainsi que d'autres données devant obligatoirement figurer dans le bail au regard du Code bruxellois du logement.

Une mission juridique commandée par Bruxelles Logement est en cours, en vue de préparer les modifications légales qui seront ensuite soumises à l'approbation du gouvernement.

Parallèlement à ces développements, certains chantiers connexes doivent être menés à bien afin d'obtenir un produit final, à savoir l'échange de données avec le SPF Finances. L'objectif est de garantir un encodage unique et l'élaboration d'une plateforme de service d'appui, outils qui permettront à l'administration de gérer des questions telles que l'encodage manuel de baux ou la correction de la base de données.

Enfin, et surtout, le CIRB doit également intégrer la possibilité pour un locataire ou un bailleur, dans le cas où le bail aurait été enregistré par le locataire, de consulter les données le concernant.

J'en viens aux défauts de MyRent. Premièrement, s'agissant d'une application fédérale, elle répond aux exigences requises par le gouvernement fédéral pour ses propres compétences. Par

Hoever staat Huisvesting Brussel met het verzamelen van relevante gegevens? Wat is de deadline voor de afronding van de database? Met welke andere instellingen heeft Brussel Huisvesting een protocolakkoord gesloten?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Het Centrum voor Informatica voor het Brussels Gewest (CIBG) is de structuur van de database aan het uitwerken en heeft een webformulier gemaakt om huurcontracten te registreren via Irisbox. Brussel Huisvesting werkt aan de integratie van de typische huisvestingsaspecten en de aanpassing van de wetgeving. De gegevens die men voor de registratie van een huurcontract zal moeten ingeven, zijn dezelfde als die op MyRent worden gevraagd, naast andere gegevens die volgens de Brusselse Huisvestingscode in een huurcontract moeten staan.*

Naast die ontwikkelingen moeten er nog andere dingen gebeuren om de gegevensuitwisseling met de FOD Financiën tot stand te brengen. Het is de bedoeling de gegevens maar eenmaal in te geven. Ook moeten huurders en verhuurders hun eigen gegevens kunnen bekijken.

MyRent is door de federale overheid ontwikkeld, waardoor het niet beantwoordt aan de vereisten van het Brussels Gewest. Verder zijn de gegevens in MyRent vaak onvolledig.

Het CIBG denkt de eerste modules tegen eind juni te kunnen afleveren. De definitieve oplevering hangt af van de uitwerking van aanvullende modules. In de loop van 2024 zou het programma operationeel moeten zijn.

Er zijn nog geen protocolakkoorden met andere instellingen gesloten. Die voor de uitwisseling van gegevens onderworpen aan de algemene regeling gegevensbescherming vergen eerst een juridisch kader.

Als de database eenmaal een feit is, kunnen de betrokken instellingen akkoorden sluiten om gegevens te delen.

- Het incident is gesloten.

conséquent, elle ne permet pas de répondre aux attentes et aux exigences régionales. Deuxièmement, les données remplies par les citoyens sur l'application MyRent sont trop souvent incomplètes ou remplies de manière incohérente.

Concernant le calendrier, le CIRB a estimé la livraison des premiers modules pour la fin du premier semestre. La finalisation définitive du projet dépendra du délai nécessaire à l'élaboration des modules complémentaires, tels que le service d'appui. Selon toute vraisemblance, elle devrait avoir lieu dans le courant de l'année 2024.

Enfin, concernant les protocoles d'accord, aucun accord n'a encore été signé avec d'autres institutions. Les accords de coopération pour l'échange de données soumises au règlement général sur la protection des données nécessitent un cadre juridique comme base pour chaque compétence. Le chantier juridique en cours est donc un prérequis pour la signature de ces protocoles.

Une fois que cette base sera en place et publiée, les institutions concernées pourront conclure les accords de partage de données en fonction de leurs missions respectives.

- *L'incident est clos.*

(M. Bertin Mampaka Mankamba, doyen d'âge, prend place au fauteuil présidentiel)

(De heer Bertin Mampaka Mankamba, oudste lid in jaren, treedt als voorzitter op)

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant les missions réalisées par la cellule d'audit interne de la SLRB durant le second semestre de l'année 2022.

Mme Joëlle Maison (DéFI). - En 2019, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a créé en son sein une cellule d'audit interne, en s'appuyant sur les conseils fournis par la société de consultance Deloitte.

Composée de deux agents ayant suivi une formation spécifique, cette nouvelle cellule a pour principale mission d'effectuer des audits organisationnels auprès des seize sociétés immobilières de service public (SISP). Ces audits portent sur l'analyse de sept processus de travail : la gouvernance des risques, les procédures d'achat, la gestion des stocks, la remise en état des logements, le décompte des charges locatives, les arriérés locatifs et la gestion des ressources humaines.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de opdrachten uitgevoerd door de cel Interne audit van de BGHM in de tweede helft van 2022.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).* - In 2019 richtte de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een cel Interne Audit op. Die bestaat uit twee ambtenaren die een specifieke opleiding gevolgd hebben, en moet audits uitvoeren bij de zestien openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). Op basis van de analyse van het risicobeheer, de aankoopprocedures, het voorraadbeheer, de renovatie van woningen, de afrekening van huurlasten, de achterstallige huren en het personeelsbeheer, moet de cel nagaan of de OVM's de inherente risico's voldoende afdekken.

De BGHM voorziet in twee audits per semester. De cel Interne Audit heeft sinds 2020 tien OVM's doorgelicht en heeft op basis daarvan een aantal aanbevelingen geformuleerd.

Welke OVM's kregen in de tweede helft van 2022 de cel Interne Audit op bezoek? Heeft de regering de eindrapporten daarover

L'objectif de ces audits est de déterminer dans quelle mesure les SISP bruxelloises parviennent à couvrir les risques inhérents aux processus de travail susvisés.

Les dirigeants de la SLRB ont élaboré un calendrier de travail prévoyant la réalisation de deux audits par semestre. Conformément à ce calendrier, la cellule « Audit interne » a entamé ses travaux au début de l'année 2020. Elle a ainsi déjà pu diligenter des audits organisationnels auprès de dix premières sociétés. Ceux-ci ont permis de cerner un certain nombre de risques insuffisamment couverts par les SISP examinées.

Sur la base de ces constats, la cellule a émis des recommandations à l'intention des dix SISP, que les directions desdites sociétés se sont engagées à mettre en œuvre dans les meilleurs délais.

Au cours du second semestre de l'année 2022, les auditeurs de la SLRB devaient poursuivre leurs travaux en se penchant sur deux autres SISP.

Quelles SISP ont fait l'objet d'un audit dans le courant du second semestre de l'année 2022 ? La cellule « Audit interne » a-t-elle bien transmis au gouvernement les rapports finaux des audits menés auprès de ces deux sociétés ? Si oui, pourriez-vous nous en présenter les résultats ?

Les auditeurs de la SLRB ont-ils pointé un ou plusieurs processus de travail présentant un niveau de risque élevé ou extrêmement élevé ? Ont-ils relevé l'existence de problèmes (graves ou mineurs) dans la gestion des deux SISP auditées durant le second semestre de l'année 2022 ?

Comment les dirigeants de ces sociétés ont-ils réagi aux conclusions des rapports d'audit ? Ont-ils contesté le bien-fondé de certaines observations formulées ou y ont-ils adhéré ?

Pourriez-vous passer en revue les recommandations des auditeurs de la SLRB qui devraient permettre à ces deux SISP de remédier aux éventuels manquements constatés et de réduire ainsi le niveau de risque afférent aux différents processus de travail analysés ?

Quelles initiatives les directions des deux sociétés ont-elles déjà prises en vue de concrétiser les recommandations formulées par la cellule « Audit interne » de la SLRB ?

Quels enseignements généraux le gouvernement régional bruxellois a-t-il déjà tirés des audits organisationnels diligentés auprès des douze premières SISP ?

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

al ontvangen? Wat zijn de resultaten? Hebben de auditeurs processen geïdentificeerd waarbij het risiconiveau hoog is? Zijn er ernstige problemen? Hoe reageerden de leidinggevenden van de twee OVM's op de resultaten?

Welke aanbevelingen hebben de auditeurs gedaan om eventuele tekortkomingen op te lossen? Welke stappen hebben de twee OVM's al gezet?

Welke algemene conclusies trekt de regering uit de audits van de eerste twaalf OVM's?

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

¹¹⁵¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Les sociétés immobilières de service public (SISP) ayant fait l'objet d'un audit dans le courant du second semestre 2022 sont En bord de Soignes et Binhôme. Les rapports finaux des audits réalisés au sein de ces

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- In de tweede helft van 2022 vond een audit plaats van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) En bord de Soignes en Binhôme. De eindrapporten worden in maart

deux sociétés seront présentées au conseil d'administration de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) au mois de mars 2023.

Par conséquent, les conclusions de ces audits ne seront disponibles qu'après la validation des rapports finaux par le conseil d'administration. Je ne pourrai donc malheureusement pas répondre à bon nombre de vos questions à ce stade.

En revanche, j'ai déjà répondu, lors de la réunion du 6 octobre dernier de la présente commission, à votre dernière interrogation relative aux enseignements généraux tirés par le gouvernement de ces audits. La SLRB a constaté une évolution dans l'attitude des SISP, notamment concernant l'accueil réservé aux audits. Les SISP auditées étaient demanderesse d'une telle analyse de leur mode fonctionnement par un œil extérieur.

La SLRB observe également l'implication professionnelle des SISP auditées, qui consacrent la quasi-totalité de leur temps à l'opération.

Par contre, elles n'investissent pas assez de ressources dans le suivi et les rapports sur leurs projets et à l'analyse préalable des risques qu'ils peuvent entraîner.

Enfin, la SLRB remarque de manière générale qu'une réelle gestion des ressources humaines qui dépasse les aspects légaux et administratifs n'est pas encore la norme dans toutes les SISP.

1153 **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Je ne répliquerai que sur la dernière partie de votre réponse, puisqu'il faudra attendre le mois de mars pour connaître les résultats concernant En bord de Soignes et Binhôme.

Je me réjouis de l'évolution de la façon dont les sociétés immobilières de service public appréhendent un audit. Nous remarquons que leurs dirigeants et leur personnel sont en confiance face à ce processus d'évaluation très cher à ma formation politique.

Je me réjouis que vous ayez pris cette initiative et attends avec impatience les résultats des deux audits suivants.

- *L'incident est clos.*

1157 **QUESTION ORALE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

1157 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1157 **concernant l'émancipation sociale des locataires sociaux.**

1159 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).* - *Les baux des logements sociaux sont souscrits pour une durée de neuf ans. Ils peuvent être prolongés de trois ans pour autant que les*

2023 voorgesteld aan de raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Ik kan daar voorlopig dus nog niet veel over zeggen.

Over de algemene lessen die uit eerdere audits te trekken zijn, heb ik u al geantwoord op 6 oktober 2022. De BGHM heeft vastgesteld dat de OVM's vragende partij zijn voor een audit. Zij werken erg hard, maar investeren wat te weinig in de voorafgaande risicoanalyse van projecten en in de evaluatie achteraf. Bovendien is een reëel personeelsbeheer, dat verder gaat dan de wettelijke en administratieve aspecten, nog niet de norm in alle OVM's.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).* - *Ik ben blij met de evolutie in de manier waarop de OVM's de audits ontvangen en ik wacht vol ongeduld op de resultaten van de laatste twee.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

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

betreffende de sociale emancipatie van sociale huurders.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA). - Huurovereenkomsten voor sociale woningen hebben een geldigheidsduur van negen jaar, waarna ze telkens verlengd

locataires satisfassent toujours aux conditions. Si le plafond de revenus est dépassé, le bail doit être résilié.

Pour la N-VA, le logement social doit être utilisé comme un tremplin pour permettre au locataire de trouver un emploi stable et une habitation de qualité. En Flandre, les locataires sociaux sont obligés, sous peine d'amende administrative, de s'inscrire au VDAB jusqu'à l'âge de 64 ans.

À Bruxelles, il n'est question que d'un projet pilote entre la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et Actiris pour aider les locataires sociaux bénéficiaires d'allocations de chômage à trouver un emploi.

Combien de baux ont-ils été résiliés par les sociétés immobilières conformément au Code du logement ? Qu'en est-il de ce projet pilote ?

La réglementation bruxelloise fait-elle obligation aux locataires sociaux de s'inscrire chez Actiris ? Comment celle-ci est-elle contrôlée ? Les sociétés immobilières infligent-elles des amendes ?

kunnen worden met drie jaar als de huurders nog aan de voorwaarden voldoen, bijvoorbeeld op het vlak van inkomen. Als een vastgoedmaatschappij tijdens het achtste jaar van de huurovereenkomst vaststelt dat het gezinsinkomen de inkomensdrempel overschrijdt, dan moet de overeenkomst worden opgezegd, waarbij een opzeggingstermijn van zes maanden geldt. Dit is bepaald in artikel 142 van de Huisvestingscode.

Het is voor de N-VA cruciaal dat sociale woningen worden gebruikt als sociale springplank, opdat de huurder zo snel mogelijk een stabiele baan en een kwaliteitsvolle woning vindt. In Vlaanderen moet elke beroepsactieve sociale huurder tot 64 jaar zich dan ook verplicht inschrijven bij de VDAB. Via een brief van de vastgoedmaatschappijen worden de huurders gewezen op de verplichting. Vervolgens wordt dit regelmatig gecontroleerd via de databanken van de maatschappijen.

Bij weigering kunnen administratieve geldboetes worden opgelegd. Het enige dat ik hierover heb gehoord gedurende de vele debatten in de commissie is dat er sprake is van een proefproject, waarbij de BGHM en Actiris zouden samenwerken om sociale huurders die een werkloosheidsuitkering genieten aan een baan te helpen.

Hoeveel huurovereenkomsten werden er door vastgoedmaatschappijen conform artikel 142 van de Huisvestingscode opgezegd in 2021 en 2022? Wat is de stand van zaken van het proefproject met Actiris om sociale huurders die een werkloosheidsuitkering genieten aan een baan te helpen? Kunt u dit project in detail toelichten?

Ik vind in de regelgeving niet onmiddellijk een verplichting terug voor beroepsactieve sociale huurders om zich te registreren bij de dienst voor arbeidsbemiddeling. Is er in het Brussels Gewest sprake van zo'n verplichting? Op welke manier wordt de verplichting gecontroleerd en gehandhaafd? Worden er door vastgoedmaatschappijen brieven verzonden naar huurders en indien noodzakelijk ook geldboetes opgelegd?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris. Mijnheer Vanden Borre, in antwoord op uw eerste vraag zal ik u de tabel bezorgen die was toegevoegd aan de schriftelijke vraag nr. 1053 van mevrouw Maison betreffende het aflopen van de huurovereenkomsten voor bepaalde duur in de sociale huisvestingssector. Die tabel biedt een zeer volledig en gedetailleerd overzicht. In 2022 werden er 35 huurovereenkomsten ontbonden.

Het proefproject van Actiris maakt deel uit van doelstelling 7 van de beheersovereenkomst tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de openbare vastgoedmaatschappijen. Het project is bedoeld om de innovatie en de ontsluiting van het sociale huisvestingsbeleid te stimuleren en meer bepaald bij te dragen tot de 'empowerment' van sociale huurders. Het gaat erom huurders middelen aan te bieden zodat ze opnieuw ingeschakeld kunnen worden in

¹¹⁶¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).** - Monsieur Vanden Borre, je vous renvoie tout d'abord à la question écrite n° 1053 de Mme Maison. Vous y apprendrez ainsi qu'en 2022, 35 baux ont été résiliés.

Quant au projet pilote d'Actiris, il vise à contribuer à l'autonomisation des locataires sociaux en leur proposant les outils qui leur permettront de se réinsérer sur le marché du travail classique, en particulier dans le secteur du bâtiment.

Le projet se compose de trois parties. La première vise à améliorer la communication en faisant en sorte que les locataires aient facilement accès aux informations diffusées par Actiris et construcity.brussels.

La deuxième concerne les clauses sociales flexibles des marchés publics, qui prévoient que l'adjudicataire offre du travail à des demandeurs d'emploi inscrits chez Actiris ou les forme.

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale veut faciliter les contacts entre adjudicataires et demandeurs d'emploi. Un projet pilote pour les travaux de rénovation sera ainsi mené.

het traditionele arbeidscircuit en dan in het bijzonder in de bouwsector.

Het project bestaat hoofdzakelijk uit drie delen. Het eerste deel heeft tot doel om te zorgen voor een betere communicatiedoorstroming: het is de bedoeling dat huurders gemakkelijk toegang krijgen tot de informatie die door Actiris en constructie.brussels wordt verspreid, via de app Appinest, nieuwsbrieven, affiches in de lokalen, de oprichting van standjes op buurtfeesten, de organisatie van 'job days' enzovoort.

Bij het tweede deel is het de bedoeling de afstemming over de flexibele sociale clausules van aanbestedingen vlotter te laten verlopen. In het kader van de flexibele sociale clausules moet de algemene aannemer die gekozen werd om de werken uit te voeren, zich namelijk sociaal inzetten door werkzoekenden die zijn ingeschreven bij Actiris werk te verschaffen en een opleiding te geven, of door een deel van de werken (5% van het bedrag van de opdracht) uit te besteden aan ondernemingen uit de sociale economie.

De BGHM wil de contacten tussen algemene aannemersbedrijven en werkzoekende huurders vergemakkelijken. Daarom zal er een proefproject voor renovatiewerken komen. Het idee is om een vooraf bepaald aanwervingstraject op te zetten dat wordt ondersteund door de bouwheer en de actoren uit de sector.

Ik vermeld even de belangrijkste onderdelen van dat proefproject.

¹¹⁶³ *La troisième partie du projet pilote mené par Actiris consiste à renforcer la visibilité des entreprises de l'économie sociale sur le marché du travail.*

Een voorstelling van het project en prospectie van de huurders in de periode tussen de haalbaarheidsstudie van het project en de opdracht voor diensten. De bouwheer stelt samen met Actiris een lijst op van geïnteresseerde kandidaten en hun kwalificaties, wensen, ervaring en motivatie.

En ce qui concerne vos questions sur l'obligation, pour les locataires sociaux, de s'inscrire chez Actiris, la réglementation en vigueur dans le secteur du logement social ne prévoit pas, en effet, une telle obligation. Par contre, le demandeur d'emploi inscrit chez Actiris est soumis à une série d'obligations dont le non-respect peut avoir des conséquences sur les allocations perçues.

Een opleiding bij ondernemingen uit de sociale economie: de personen die op basis van hun CV en/of een gesprek met Actiris werden geselecteerd, krijgen begeleiding van ondernemingen uit de sociale economie om zogeheten soft skills en de basisvaardigheden op het gebied van renovatie te verwerven.

Pour de plus amples renseignements, je vous renvoie au site web d'Actiris ou au ministre Clerfayt.

Een opleiding bij het geselecteerde aannemersbedrijf voor de hard skills. De geselecteerde kandidaten worden begeleid door de aannemer en krijgen een opleiding op de bouwplaats zodat ze specifieke technische vaardigheden kunnen opdoen.

De indienstneming bij de aannemer. Het einddoel is dat de mensen die een opleiding kregen, in dienst komen bij het algemeen aannemersbedrijf.

Het derde deel van het project met Actiris bestaat erin bij te dragen tot de zichtbaarheid van ondernemingen uit de sociale economie op de arbeidsmarkt.

Wat uw vragen over de registratie van sociale huurders bij Actiris betreft, in de regelgeving die van toepassing is op de

¹¹⁶⁵ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Comme je m'y attendais, votre réponse est décevante à plus d'un titre. Vous dites que 35 baux ont été résiliés en 2022 : c'est vraiment peu. Vous devriez renforcer les contrôles et, au besoin, la législation pour assurer une meilleure rotation dans les logements sociaux.*

Quant à l'activation, vous reconnaissez que les locataires sociaux ne sont pas tenus de s'inscrire chez Actiris. Le taux de chômage dans la Région est pourtant le plus élevé du pays et la Flandre pleure après la main-d'œuvre ! Une politique d'activation est nécessaire, et vous avez un rôle à jouer à cet égard, tout comme M. Clerfayt. Au lieu de cela, vous menez une politique dissuasive : vous ne les encouragez pas à s'inscrire comme demandeurs d'emploi car ils courraient le risque de perdre leur logement social.

J'envisage de déposer une proposition pour rendre obligatoire l'inscription chez Actiris.

¹¹⁶⁵ **M. le président.**- Il est temps de passer à la question suivante.

¹¹⁶⁵ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *J'ai à peine dépassé mon temps de parole. Vous pourriez montrer plus de respect pour le débat, tout comme les membres de la majorité, qui ont déjà tous quitté les lieux.*

(Remarques de Mme Genot)

sociale huisvesting bestaat er inderdaad geen verplichting voor sociale huurders om zich bij Actiris in te schrijven. Er is daarentegen wel sprake van diverse verplichtingen wanneer je je als werkzoekende inschrijft bij Actiris, verplichtingen die, wanneer ze niet worden nagekomen, in het bijzonder gevolgen kunnen hebben voor de uitkeringen die de werkzoekende ontvangt. Voor meer informatie daarover verwijs ik u naar de website van Actiris of naar minister Bernard Clerfayt, die bevoegd is voor Werk en Beroepsopleiding in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Zoals te verwachten was, is uw antwoord teleurstellend op verschillende vlakken.

U zegt dat er in 2022 35 overeenkomsten ontbonden zijn en dat ik de andere cijfers kan terugvinden in een tabel. Slechts 35 op meer dan 30.000 sociale woningen, is bitter weinig. Ik denk dat u werk moet maken van strengere controles en dat de wetgeving desnoods aangescherpt moet worden, zodat de doorstroming van sociale woningen beter functioneert.

Een tweede aspect is de activering. Daarover zegt u vlakaf dat er geen verplichting is om zich als sociale huurder in te schrijven bij Actiris. Helaas zijn de gevolgen daarvan dramatisch: de werkloosheid is in dit gewest het hoogst in het hele land. De werkloosheidsgraad bedraagt hier 15% en bij jongeren zelfs 25,1%. Een op de vier Brusselse jongeren heeft dus geen werk en dat terwijl Vlaanderen, op enkele tientallen kilometers van hier, smeekt om arbeidskrachten.

In die situatie is natuurlijk een activerend beleid nodig. Niet alleen minister Clerfayt, maar ook u, als staatssecretaris voor Huisvesting, hebt daar een rol in te spelen. U moet mensen aanmoedigen, activeren, opleiden en een aantal verplichtingen opleggen. In plaats daarvan voert u in feite een ontmoedigend beleid. Als zij zich inschrijven bij Actiris, lopen ze immers het risico om hun sociale woning te verliezen, dus wilt u dat niet te veel stimuleren. Dat is het tegenovergestelde van wat u zou moeten doen, namelijk de armoede in het gewest bestrijden en bouwen aan een rechtvaardig beleid.

Ik betreur dus uw antwoord en zal misschien een voorstel indienen om de verplichte inschrijving bij Actiris en andere activerende maatregelen, die hun nut bewijzen in Vlaanderen, ook in Brussel ingang te doen vinden.

De voorzitter.- Dit is een repliek. Het wordt tijd om over te gaan naar de volgende vraag.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Zoveel was ik nu ook niet over tijd. U moet wat meer respect hebben voor het debat. Dat geldt trouwens ook voor de meerderheid, die hier totaal afwezig is.

(Opmerkingen van mevrouw Genot)

De vertegenwoordigers van de PS wachtten nog niet eens het begin van het antwoord af om te verdwijnen. Het is niet de eerste

Les députés socialistes sont partis avant même la réponse de la secrétaire d'État. Vous trouvez cela normal ?

- L'incident est clos.

keer dat zoiets gebeurt. Vindt u dat normaal? Ik zou het normaal vinden om te luisteren naar het antwoord van de staatssecretaris, maar goed.

- Het incident is gesloten.

QUESTION ORALE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE

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

concernant la demande de données patrimoniales des locataires sociaux au SPF Finances.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *D'après le Code bruxellois du logement et l'arrêté de 1996 organisant la location de logements sociaux publics, aucun membre du ménage du locataire social "ne peut être plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble", sauf dérogation spécifique.*

Depuis 2021-2022, les données immobilières et financières des résidents belges ayant des biens au Maroc ou en Turquie sont transférées au fisc belge.

Ces informations patrimoniales sont-elles demandées au SPF Finances pour les locataires sociaux bruxellois ? Si ce n'est pas le cas, pourquoi et comment faites-vous respecter les dispositions légales susmentionnées ?

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

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

betreffende het opvragen van vermogensgegevens van sociale huurders bij de FOD Financiën.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Conform artikel 125 van de Huisvestingscode “mag geen enkel gezinslid volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker zijn van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of beroepsgebruik. Het sociaal verhuurkantoor kan, in individuele gevallen en bijzondere omstandigheden, afwijken van deze bepaling op grond van een met redenen omklede beslissing”.

In artikel 5bis van het Huurbesluit van 1996 wordt dan weer in §1 het volgende bepaald: “De kandidaat-huurder of een van de leden van zijn gezin mogen geen onroerend goed bezitten, in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik, dat bestemd is als woning of dat voor beroepsdoeleinden gebruikt wordt. De maatschappij kan voor individuele gevallen en in bijzondere omstandigheden van deze bepaling afwijken op basis van een gemotiveerde beslissing genomen op advies van de sociaal afgevaardigde. Ingeval van onjuiste aangifte wordt de woningaanvraag nietig verklaard en indien een woning reeds toegewezen werd, zal middels een opzeg van 6 maanden, een einde aan de huurovereenkomst gesteld worden. De standaardhuurovereenkomsten omvatten een clause in die zin”.

Sedert 2021-2022 worden financiële gegevens uitgewisseld van Belgische inwoners met rekeningen bij Marokkaanse of Turkse financiële instellingen. Die gegevens, waaronder ook gegevens over onroerend goed, worden overgemaakt aan de Belgische fiscus. In Vlaanderen wordt die informatie alvast opgevraagd bij de FOD Financiën.

Worden er, met het oog op de handhaving van voormelde bepalingen in de Huisvestingscode, ook vanuit Brussel financiële gegevens over onroerende goederen in het buitenland opgevraagd bij de FOD Financiën? Zo ja, wat kunt u daaruit afleiden? Zo neen, waarom niet? Hoe handhaaft u in dat geval de voormelde wettelijke bepalingen?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Het is niet de eerste keer dat u mij een vraag stelt over dit onderwerp. Ik denk dat ik u al herhaaldelijk een volledig antwoord heb gegeven.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Je vous ai déjà répondu à plusieurs reprises de manière complète à ce sujet.*

Les accords de coopération avec d'autres pays et les modalités de l'échange de données sont une compétence fédérale.

Depuis l'exercice d'imposition 2022, il est obligatoire de mentionner le revenu cadastral de ses biens immobiliers à l'étranger dans sa déclaration d'impôt. Ces informations figurent donc dans l'avertissement-extrait de rôle consultable par les sociétés immobilières de service public.

Enfin, comme je vous l'ai dit le 26 janvier, en 2020 et en 2022, plusieurs baux ont été résiliés pour cause de propriété à l'étranger. Les dispositions légales sont bien respectées.

¹¹⁸¹ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *J'insiste, car l'application du cadre législatif n'est pas optimale, contrairement à ce qui se passe en Flandre.*

Vous devriez être plus proactive et demander ces informations au SPF Finances. Vous pourriez aussi développer des outils pour mieux vérifier l'absence de propriétés à l'étranger. Enfin, nous pourrions nous inspirer des Pays-Bas, qui font appel à des bureaux de recherche privés.

- L'incident est clos.

¹¹⁸⁵ **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

¹¹⁸⁵ **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

¹¹⁸⁵ **concernant l'évaluation et la révision des normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.**

¹¹⁸⁷ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- L'article 4, § 1er, du Code bruxellois du logement dispose que les logements doivent

Zoals ik u een maand geleden heb gezegd, zijn samenwerkingsovereenkomsten met andere landen een federale bevoegdheid. De federale regering bepaalt hoe de gegevensuitwisseling in z'n werk gaat op basis van een breder kader van samenwerkingsovereenkomsten tussen landen. Zoals u weet, is het nu bovendien verplicht om onroerende goederen in het buitenland aan te geven.

Vanaf aanslagjaar 2022 is het verplicht het kadastraal inkomen van onroerend goed in het buitenland in de belastingaangifte te vermelden. Dat betekent dat kadastrale inkomens uit 2021 op de biljetten van aanslagjaar 2022 worden vermeld en daarvan kunnen de openbare vastgoedmaatschappijen de papieren versie raadplegen. Zodra ze toegang krijgen tot Fidus, kunnen ze de gegevens ook elektronisch raadplegen.

Zoals ik reeds op 26 januari heb verteld, zijn in 2020 en 2022 een aantal huurovereenkomsten ontbonden omdat de betrokken huurders een buitenlandse eigendom hadden.

Tot slot bevestig ik dat de wettelijke bepalingen wel degelijk worden nageleefd.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Het is inderdaad geen nieuw thema, maar ik blijf erop hameren omdat er in dit land en in dit gewest een wetgevend kader bestaat, maar de handhaving daarvan helaas niet optimaal is.

U weet het, in Vlaanderen gebeurt het anders en daarvoor hoeven geen wetten te worden aangepast. Het is gewoon een kwestie van handhaving, van beleid, van beslissingen die u als staatssecretaris kunt nemen. U moet proactiever te werk gaan en die informatie opvragen bij de FOD Financiën. Daarnaast kunt u nog andere instrumenten ontwikkelen om de informatie beter te verwerken en meer transparantie te krijgen, dat wil zeggen beter te controleren of er geen buitenlandse eigendommen zijn.

Op dit vlak kunnen we ook leren van Nederland. Nederland toont al jaren hoe het kan, met zogenaamde private onderzoeksbureaus. De Brusselaar, en zeker de Brusselaar die op zoek is naar een sociale woning, kan hier enkel gebaat bij zijn.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de beoordeling en herziening van de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Krachtens de Brusselse Huisvestingscode is de gewestregering*

respecter les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement, et qu'il incombe au gouvernement régional de fixer le contenu desdites exigences.

Quelques semaines après l'adoption du Code bruxellois du logement, le gouvernement bruxellois s'est donc attaché à élaborer l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, lequel énumère avec précision les conditions auxquelles doit satisfaire un bien immobilier affecté à l'habitation.

Pour rappel, les exigences de sécurité recouvrent les normes minimales relatives à la stabilité des bâtiments, à l'électricité, au gaz et au chauffage.

Les exigences en matière de salubrité comprennent, quant à elles, les normes minimales ayant trait à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, aux égouts ainsi qu'à la configuration du logement quant à son accès, sa superficie minimale et la hauteur de ses pièces.

Pour leur part, les exigences en matière d'équipements consistent en des normes relatives à l'eau froide, à l'eau chaude, aux installations sanitaires, à l'installation électrique, au système de chauffage et aux pré-équipements requis permettant le placement d'équipements de cuisson des aliments.

De toute évidence, les conditions d'habitabilité des logements sont susceptibles d'évoluer dans le temps, au gré des changements dans les modes de vie, des mutations à l'œuvre au sein de la société et de l'émergence de nouvelles conceptions architecturales ou urbanistiques. Ces conditions font d'ailleurs débat aujourd'hui.

Il apparaît donc nécessaire d'évaluer, à intervalles réguliers, le contenu des normes que les logements doivent respecter, en vertu des législations et des réglementations en vigueur. Fort logiquement, l'article 4, § 3, du Code bruxellois du logement prévoit que « dans l'année qui suit le renouvellement intégral du Parlement, le gouvernement remet au Parlement un rapport relatif à l'évaluation des exigences élémentaires (...) qu'il a arrêtées et de l'application des articles 4 à 14 du Code bruxellois du logement ».

Près de quatre ans après le début de la présente législature, le Parlement n'a toutefois pas encore reçu le rapport susmentionné. Le 6 octobre 2022, vous nous avez informés que la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) planchait sur une révision du contenu des normes afin que celles-ci soient en adéquation avec la conception actuelle du logement décent.

Dans la lettre d'orientation annexée au budget 2022-2023, vous avez annoncé qu'un avant-projet d'arrêté adaptant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement serait présenté au gouvernement dans le courant du premier semestre de l'année 2023. Vous avez également indiqué que vous élaboreriez, en parallèle, un autre avant-projet d'arrêté visant à

verantwoordelijk voor het vaststellen van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting waaraan woningen moeten voldoen. Die werden destijds opgenomen in het regeringsbesluit van 4 september 2003.

Zulke voorwaarden zijn uiteraard onderhevig aan verandering, want onze manier van leven, alsook de architecturale en stedenbouwkundige opvattingen evolueren ook.

Daarom moeten ook de huisvestingsnormen op gezette tijden geëvalueerd worden. Volgens de Brusselse Huisvestingscode moet de regering in het eerste jaar van een zittingsperiode het parlement een evaluatieverslag bezorgen van de eerdergenoemde elementaire verplichtingen. Nagenoeg vier jaar na de start van deze zittingsperiode hebben we dat verslag echter nog niet gekregen.

Op 6 oktober 2022 deelde u mee dat de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie werk maakte van een herziening van de huisvestingsnormen.

In de beleidsnota bij de begroting 2022-2023 kondigde u ook aan dat er tijdens het eerste trimester van 2023 een voorontwerp van besluit over de aanpassing van de elementaire verplichtingen zou worden voorgelegd aan de regering. U maakte ook gewag van een ander voorontwerp van besluit houdende de verplichting om elke woning uit te rusten met een afzonderlijke brievenbus.

Heeft de regering ondertussen het evaluatieverslag over de elementaire verplichtingen opgesteld? Zo ja, wat zijn de voornaamste conclusies? Moeten de minimumnormen naar boven bijgesteld worden?

Heeft de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie u een ontwerp voorgelegd voor de herziening van die normen? Welke wijzigingen stelt ze voor?

Heeft de regering zich al in eerste lezing gebogen over het voorontwerp van besluit tot wijziging van het besluit van 4 september 2003? Zo ja, kunt u de inhoud toelichten? Werd die tekst al ter advies voorgelegd aan de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en aan de Raad van State?

Hoever staat de uitwerking van het ontwerpbesluit betreffende de individuele brievenbus voor elke woning? Welke sancties voorziet u voor eigenaars die niet aan hun verplichting voldoen?

instaurer l'obligation de doter chaque logement d'une boîte aux lettres individuelle.

Le gouvernement a-t-il enfin pu rédiger le rapport consacré à l'évaluation du contenu des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement, ainsi que de l'application des articles 4 à 14 du Code du logement ? Si oui, pourriez-vous nous présenter les enseignements de cette évaluation ?

D'après les résultats de l'analyse, le niveau d'exigence quant aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement devrait-il être revu à la hausse en Région bruxelloise afin d'améliorer les conditions d'habitabilité au bénéfice des Bruxellois ?

La DIRL vous a-t-elle bien soumis un projet de révision de ces normes ? Dans l'affirmative, quelles modifications propose-t-elle d'apporter à celles-ci ?

L'avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 4 septembre 2003 en vue d'actualiser les exigences élémentaires a-t-il déjà été examiné en première lecture par le gouvernement ? Si oui, pourriez-vous nous exposer le contenu de ce texte ? Celui-ci a-t-il déjà été soumis pour avis au Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et à la section de législation du Conseil d'État ?

Par ailleurs, où en est le processus d'élaboration du projet d'arrêté instituant l'obligation de doter chaque logement d'une boîte aux lettres individuelle ? Quelles sanctions un propriétaire pourrait-il se voir infliger en cas de non-respect de cette obligation ?

1189 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.-** Le rapport consacré à l'évaluation du contenu des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements et le projet d'arrêté n'ont pas encore pu être finalisés par la direction de l'inspection régionale du logement en raison d'une réorganisation du service.

Toutefois, le processus est avancé et les documents seront présentés à mes collègues du gouvernement dans les prochains mois. Je ne peux donc pas vous en dire plus sur leur contenu aujourd'hui.

Concernant l'obligation de doter chaque logement d'une boîte aux lettres, le projet d'arrêté sera présenté en troisième et dernière lecture au prochain conseil des ministres. En cas de non-respect de l'obligation, les mesures et sanctions possibles sont celles prévues par le Code bruxellois du logement, à savoir que le bailleur pourra être mis en demeure de régulariser la situation dans un délai ne dépassant pas douze mois. À défaut pour le bailleur de réaliser les travaux demandés dans le délai fixé, le logement pourra être interdit à la location.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- Door een reorganisatie bij de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie heeft die het evaluatieverslag en het ontwerpbesluit nog niet kunnen afwerken. Het proces is evenwel aan de gang en ik zal de documenten in de loop van de komende maanden aan de regering voorleggen, maar ik kan nog niet ingaan op de inhoud.

Het ontwerp betreffende de verplichte brievenbus zal op de volgende ministerraad in derde en laatste lezing worden voorgelegd. De sancties bij niet-naleving zijn voorzien in de Brusselse Huisvestingscode. Na een ingebrekestelling heeft de eigenaar twaalf maanden om de nodige brievenbussen aan te brengen. Doet hij dan niet, dan kan er een verhuurverbod opgelegd worden.

1191 **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Merci pour votre réponse sur les boîtes aux lettres : cet élément, important pour toute une série de raisons, avance donc.

Quant à la révision des normes d'habitabilité, elle ne figurait ni dans la déclaration de politique régionale ni dans le plan d'urgence logement. Vous prenez donc là un engagement supplémentaire, que la direction de l'inspection régionale du logement devrait réaliser dans les mois à venir, et je vous en félicite. J'espère que nous aboutirons ensuite à une révision avant la fin de la législature. Ce processus trouve toute sa logique dans le cadre du plan Good Living et de la révision des normes d'urbanisme. Au bout de vingt ans, il est normal que les normes, les paramètres et les modes de vie aient changé et il est bon que les normes d'habitabilité soient conformes à l'esprit du plan Good Living, qui remplacera le règlement régional d'urbanisme.

Votre réponse sur l'évaluation me frustre davantage : l'évaluation est prévue dans la loi et l'arrêté, et doit normalement se faire à l'issue de la première année de législature. Or, elle n'a toujours pas été effectuée, bien qu'elle soit essentielle. Je le répète : ma formation politique est très attachée aux évaluations des politiques, des arrêtés, de la loi, etc. J'imagine qu'ici, l'évaluation aura lieu en même temps que la révision. À votre décharge, Madame la Secrétaire d'État, les gouvernements précédents ne semblent pas s'en être préoccupés davantage. Je vous interrogerai donc à nouveau dans quelques mois sur l'avancée de la révision de ces normes par la direction de l'inspection régionale du logement.

- *L'incident est clos.*

1195 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1195 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1195 **concernant l'allocation loyer et l'allocation de relogement.**

1197 **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Comme mes collègues et moi-même l'avons répété à maintes reprises, il est indispensable d'apporter une aide financière directe aux nombreux ménages précarisés en attente d'un logement social qui, faute de s'être vu proposer un logement public, n'ont d'autre alternative que de se loger sur le marché locatif privé où ils doivent s'acquitter de loyers relativement élevés, absorbant parfois jusqu'à 70 % de leurs revenus. Pour rappel, la moitié des Bruxellois se trouvent dans les conditions de revenus du logement social.

DéFI défend depuis quinze ans le dispositif de l'allocation loyer généralisée, car celui-ci peut offrir une solution concrète, rapide et efficace permettant de pallier partiellement la pénurie de logements à finalité sociale en Région bruxelloise. À la grande satisfaction de ma formation politique, l'arrêté du Gouvernement

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - Het verheugt me dat er vorderingen gemaakt worden wat de verplichte brievenbus betreft.

Voorts hoop ik dat de bewoonbaarheidsnormen voor het eind van de regeerperiode worden herzien en dat die mooi aansluiten bij Good Living.

Ik betreur het echter dat ze de evaluatie van de normen uitblijft, terwijl ze krachtens de wet al tijdens het eerste jaar van de regeerperiode had moeten gebeuren. DéFI vindt het erg belangrijk dat alle beleidsmaatregelen geëvalueerd worden.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de huurtoelage en de herhuisvestingstoelage.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - Het is absoluut noodzakelijk dat de talrijke kwetsbare gezinnen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning, steun krijgen. Zij zien zich immers verplicht een dure woning te huren op de privémarkt.

Omdat de huurtoelage een snelle en concrete oplossing biedt, was DéFI zeer verheugd toen die in juli 2021 eindelijk werd ingevoerd. In het regeringsbesluit wordt bepaald dat het gewest een maandelijkse toelage kan toekennen aan drie categorieën van huishoudens die op de wachtlijst voor een sociale woning staan.

Zoals verwacht dienden erg veel kandidaten meteen een aanvraag in, maar Brussel Huisvesting slaagde er lange

de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 2021 instituant une allocation de loyer est entré en vigueur le 11 octobre 2021.

En vertu de cet arrêté, la Région peut désormais octroyer une allocation mensuelle à trois catégories de ménages inscrits sur les listes d'attente pour l'obtention d'un logement social :

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

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

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

Le montant de base indexé de l'allocation s'élève à 174 euros pour les deux premières catégories de bénéficiaires et à 130 euros pour la troisième catégorie. Ce montant est majoré de 22 euros par enfant à charge pour les familles biparentales et de 43 euros par enfant à charge pour les familles monoparentales.

Comme on pouvait s'y attendre, le nouveau dispositif a immédiatement rencontré un réel succès auprès des publics concernés. En janvier 2022, près de 12.000 ménages avaient déjà introduit une demande d'octroi de l'allocation loyer. Cependant, les équipes de Bruxelles Logement ont malheureusement éprouvé d'énormes difficultés à mettre en œuvre la nouvelle mouture de l'allocation loyer tout au long du premier semestre de 2022. Ils ont ainsi accusé d'importants retards dans le traitement des dossiers et l'exécution des premiers paiements.

Ces « ratés à l'allumage » sont dus, notamment, aux contraintes imposées par le règlement général sur la protection des données, aux lenteurs dans les échanges d'informations entre les administrations et à la nécessité de conclure une multitude de protocoles d'accord pour avoir accès aux données contenues dans les sources authentiques gérées par le SPF Finances.

¹¹⁹⁹ À l'été 2022, votre administration est parvenue à résoudre ces différents problèmes et a résorbé progressivement l'arriéré dans le traitement des demandes. Lors des discussions budgétaires qui se sont tenues le 24 novembre 2022, vous nous avez informés que 7.120 ménages bénéficiaient alors de l'allocation loyer.

La direction des allocations loyer et des logements inoccupés (Dalli) a-t-elle définitivement réglé l'ensemble des problèmes administratifs et informatiques qui entravaient le processus de paiement des allocations loyer ? Quelles mesures avez-vous adoptées en vue de concrétiser les recommandations émises par les auteurs de l'audit interne diligenté auprès de la Dalli durant l'été 2022 ?

D'après les dernières statistiques disponibles, combien de ménages ont-ils introduit une demande d'octroi de l'allocation

tijd niet in om de maatregel uit te voeren, waardoor de uitbetalingsachterstand al gauw opliep.

De problemen waren te wijten aan verplichtingen die voortvloeien uit de Algemene Verordening gegevensbescherming, vertraging bij de informatie-uitwisseling met andere administraties en aan het feit dat er meerdere protocolakkoorden gesloten moesten worden om toegang te verkrijgen tot de gegevens van de FOD Financiën. In de zomer van 2022 waren de meeste problemen opgelost en kon de achterstand geleidelijk weggewerkt worden.

Zijn alle administratieve en informaticaproblemen nu definitief opgelost? Welke maatregelen hebt u genomen om de aanbevelingen uit te voeren uit de interne audit van de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen, die dateert van de zomer van 2022?

Hoeveel gezinnen hebben volgens de recentste cijfers een aanvraag ingediend? Hoeveel aanvragen werden er geweigerd en hoeveel zijn er nog in behandeling? Hoeveel huishoudens ontvangen op dit moment een huurtoelage? Kunt u de cijfers uitsplitsen per categorie van begunstigden?

Welke initiatieven heeft Brussel Huisvesting genomen om kandidaat-huurders die op de wachtlijst staan voor een sociale woning, te informeren over de nieuwe huurtoelage?

loyer depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté du 15 juillet 2021 ? Combien de ces demandes ont-elles été rejetées ? Combien de dossiers sont en cours de traitement ?

Pouvez-vous nous indiquer le nombre de ménages qui perçoivent pour le moment l'allocation loyer ? Pourriez-vous aussi nous décrire la répartition du nombre de bénéficiaires de l'allocation loyer entre les trois catégories de ménages éligibles que je viens de rappeler ?

Quelles initiatives ont-elles été prises par votre administration pour informer les candidats locataires en attente d'un logement social de l'existence du nouveau régime de l'allocation loyer et de lutter ainsi contre le non-recours aux droits, comme vous l'avez évoqué précédemment ?

Enfin, quelles démarches le gouvernement a-t-il entreprises au cours des derniers mois en vue de préparer la mise en œuvre du nouveau régime de l'allocation de logement ? Votre administration a-t-elle bien pu attribuer le marché concernant le développement de l'outil informatique de traitement des demandes d'octroi de l'allocation de logement ?

1201 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Concernant votre première question relative au paiement de l'allocation loyer, je peux vous affirmer que son traitement a atteint une vitesse de croisière. Évidemment, comme pour tout nouveau système, de nouveaux problèmes informatiques peuvent encore surgir. Cependant, je tiens à vous rassurer, aucun de ces problèmes n'empêche structurellement la mise en œuvre du traitement des demandes ou le versement mensuel des allocations.

Concernant les mesures adoptées à la suite de l'audit interne effectué par la direction des allocations loyer et des logements inoccupés (Dalli), toutes les recommandations faites à la Dalli ont été mises en pratique, à l'exception du module permettant au citoyen de créer un compte et de soumettre toutes ses demandes, y compris les pièces justificatives, par voie électronique, à savoir le « community module ». Pour le démarrage de ce module, la Dalli dépend des évolutions de l'ensemble de la plateforme Salesforce. Le Centre d'informatique pour la Région bruxelloise, qui en a la charge, y travaille actuellement.

Concernant le nombre de ménages ayant introduit une demande d'octroi d'allocation loyer, je viens de recevoir de nouveaux chiffres. Je peux vous informer que 16.622 demandes ont été introduites au total depuis le début. Pour le moment, il y a 2.069 demandes en traitement et pour lesquelles des informations complémentaires sont attendues, 5.087 demandes ont été rejetées et il y a 8.117 familles qui bénéficient tous les mois de l'allocation loyer.

Je n'ai pas encore reçu la mise à jour de la répartition entre les trois catégories de bénéficiaires de l'allocation loyer. Je la transmettrai au secrétariat de la commission dès que je la recevrai. D'après les chiffres dont je dispose, bénéficient tous les mois de l'allocation loyer : 5.715 familles non monoparentales, 2.298 familles monoparentales avec un revenu familial inférieur

Hoe staat het ten slotte met de uitvoering van de nieuwe herhuisvestingstoelage? Werd de aanbesteding gegund voor de ontwikkeling van een informaticatool?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *De behandeling van de aanvragen en de uitbetaling van de huurtoelage draaien ondertussen op volle toeren. Er hebben zich geen structurele informaticaproblemen meer voorgedaan.*

Voorts werden alle aanbevelingen uit de interne audit in praktijk gebracht. Alleen de 'community module' is nog niet klaar, maar het Centrum voor Informatica voor het Brussels Gewest is daarmee bezig.

Volgens de recentste cijfers werden er sinds de inwerkingtreding van de huurtoelage 16.622 aanvragen ingediend. Daarvan zijn er 2.069 nog in behandeling en werden er 5.087 geweigerd. 8.117 gezinnen ontvangen op dit moment de maandelijkse huurtoelage.

De recentste cijfers over de uitsplitsing per categorie van begunstigden heb ik nog niet gekregen.

De huurders worden ingelicht via de website en aan het onthaal van Brussel Huisvesting, maar ook via de OCMW's en verenigingen die in contact staan met de doelgroep.

Daarnaast ontvangen alle kandidaat-huurders die over voldoende voorkeurrechten beschikken, een persoonlijke brief. Zo werden er in 2021 32.000 brieven verstuurd. In 2022 werden er 6.000 brieven gestuurd naar potentiële nieuwe begunstigden. De komende dagen zullen ruim 12.000 gezinnen een herinneringsbrief ontvangen.

au minimum vital et 39 familles monoparentales avec un revenu familial compris entre le revenu d'intégration et l'intervention majorée.

Quant à l'information des candidats locataires, plusieurs canaux ont été activés ou réactivés via le site internet de Bruxelles Logement. Un dossier récapitulatif est aussi disponible à l'accueil et sur le site internet de Bruxelles Logement. Des contacts étroits sont en outre entretenus avec les associations et les CPAS concernés par ce public cible.

En collaboration avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des courriers personnalisés sont envoyés à grande échelle à tous les candidats locataires qui disposent de droits préférentiels suffisants. En 2021, 32.000 courriers avaient été envoyés et en 2022, 6.000 nouveaux courriers ont été envoyés à d'éventuels nouveaux bénéficiaires. Par ailleurs, un rappel sera envoyé dans les prochains jours à plus de 12.000 ménages.

¹²⁰³ En parallèle, il est important que les professionnels de première ligne soient bien informés de l'existence et des conditions de l'allocation loyer. Malgré toutes les rencontres et la publicité faite autour du sujet, nous nous sommes en effet rendu compte que ce n'était pas suffisamment le cas. En conséquence, une grande réunion est prévue à la mi-mars avec les acteurs du CPAS, ceux des associations d'insertion par le logement et les échevins chargés du logement, pour les informer à nouveau et atteindre les 4.400 autres familles pouvant prétendre à cette allocation. Il faut continuer à en parler. Une information qui sera diffusée sur les réseaux sociaux est également en cours de préparation.

Je vous confirme que l'arrêté instituant l'allocation d'accompagnement au relogement a été adopté en dernière lecture par le gouvernement le 13 octobre dernier. Le travail en vue des développements informatiques pour la configuration du système de gestion de fichiers est en cours. L'analyse fonctionnelle a été lancée et sera achevée dans les prochaines semaines. La consultation du marché pourra alors immédiatement commencer et l'attribution de la mission est prévue pour le mois d'avril. Les demandes de consultation des différentes sources authentiques ont déjà été introduites. Après les problèmes que nous avons connus pour l'allocation loyer, nous avons tâché d'anticiper les demandes.

¹²⁰⁵ **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Il est important de réaliser, de manière périodique, l'évaluation des bénéficiaires de l'allocation loyer. Les nouvelles sont plutôt bonnes : la vitesse de croisière a été atteinte ; l'ensemble des recommandations ont été mises en pratique, à l'exception de celle que vous avez mentionnée ; 8.117 familles bénéficient de cette allocation, même si je trouve que le chiffre de 5.087 demandes rejetées est trop élevé.

Concernant l'information des opérateurs, je suis étonnée que les opérateurs en première ligne dans le domaine du logement ne soient pas encore tous informés, après le véritable battage médiatique - à la fois positif et négatif - qui a eu lieu au sujet de cette allocation loyer.

Voorts is het belangrijk dat de eerstelijnswerkers goed op de hoogte zijn, want dat is helaas nog niet altijd het geval. Daarom staat er midden maart een ontmoeting gepland met vertegenwoordigers van de OCMW's en alle betrokken verenigingen en schepenen. De informatie zal ook via sociale media verspreid worden.

Ten slotte heeft de regering in oktober laatstleden het besluit betreffende de herhuisvestingstoelage goedgekeurd. Daarvoor wordt nu de nodige software ontwikkeld. De aanbesteding zal in de loop van april worden gegund. Ook zijn de aanvragen om toegang te krijgen tot authentieke bronnen reeds ingediend.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - Het is belangrijk dat we op de hoogte blijven van het aantal begunstigen. Momenteel gaat het dus om 8.117 huishoudens. Het aantal geweigerde aanvragen lijkt me wel erg hoog.

Daarnaast verbaast het me dat de eerstelijnswerkers nog steeds niet voldoende inlicht zijn, ondanks alle media-aandacht.

Volgens het besluit van 15 juli 2021 moet de huurtoelage geïndexeerd worden, maar in bepaalde gevallen is dat niet gebeurd. In welke gevallen is de indexering van toepassing?

Permettez-moi de vous poser une petite question complémentaire : on connaît la polémique qui a fait rage dans la presse sur la question de l'indexation. L'indexation est prévue à l'article 29 de l'arrêté du 15 juillet 2021 qui instaure l'allocation loyer, mais on sait que certains locataires n'en n'ont pas bénéficié. Ma question est très simple : l'indexation est-elle prévue pour l'ensemble des bénéficiaires de l'allocation loyer ou uniquement pour ceux d'entre eux qui auraient introduit leur demande après que l'indexation a été fixée ?

1205 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Monsieur le Président, de nombreuses questions ayant été déposées à ce sujet par des membres de cette commission, notamment par Mme Genot, j'ai prévu d'y répondre de façon très complète le 16 mars prochain. Je réserverai donc ma réponse pour la prochaine commission.

- *L'incident est clos.*

1211 **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1211 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1211 **concernant les loyers pratiqués dans le secteur des agences immobilières sociales en 2022.**

1213 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Madame la Secrétaire d'État, l'ordonnance organisant et fixant le fonctionnement des agences immobilières sociales (AIS) dans notre Région précise les conditions dans lesquelles elles doivent y travailler.

Cependant, il nous revient de certains locataires, et plus largement de citoyens nous interpellant, que les règles ne sont pas uniformes, ce qui est plausible compte tenu du nombre d'AIS et d'acteurs de terrain dans la Région.

Pouvez-vous nous éclairer sur les pratiques dans le secteur ? Plus précisément, une AIS en particulier - la plus grande et la plus connue - fixerait les conditions des prix de location auprès des propriétaires « à la tête du client », en fonction de son humeur du jour, de la couleur politique du propriétaire, etc. Cette pratique ouvre le champ à du copinage, voire à d'éventuelles malversations.

Il nous revient aussi que les mêmes AIS déjà signalées pour ce genre de pratiques pourraient nous conduire à des situations telles que celle du Logement molenbeekoïse : nous avons alors entendu sa présidente, Mme Schepmans, rencontré plusieurs acteurs, etc. La situation était grave, y compris pour ce qui concernait les marchés publics.

Nombre d'entre nous - et singulièrement le groupe MR - souhaitent une croissance soutenue, structurée et organisée du nombre de logements offerts par les AIS. À cet égard, je vous

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Gezien het grote aantal vragen over de indexering van de huurtoelage, zal ik daar tijdens de volgende commissievergadering dieper op ingaan.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende de door de sociale verhuurkantoren toegepaste huurprijzen in 2022.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- *Er is een ordonnantie die de werking van de sociale verhuurkantoren (SVK) kadert, maar toch blijken ze niet allemaal dezelfde regels te hanteren. Zo zou het grootste en bekendste SVK zijn huurprijzen lukraak bepalen, wat de deur openzet voor vriendjespolitiek en wanpraktijken.*

De MR streeft ernaar dat meer woningen via een SVK verhuurd zouden worden. Alleen door toedoen van de SVK's kunnen de private huurwoningen voldoende gesocialiseerd worden. Dat vergt echter de nodige transparantie en dus ook een uniformisering van de praktijken.

ai rappelé à plusieurs reprises que la véritable socialisation du patrimoine de logements privés passait par les AIS.

Cependant, malgré cette volonté presque unanime, l'on ne fera pas l'impasse sur une uniformisation des pratiques de gestion des AIS, qu'elles soient petites ou moyennes. Il faut une transparence.

¹²¹⁵ Vous comprenez peut-être ce qu'il s'y passe, comme vous êtes secrétaire d'État, et la Fédération des agences immobilières sociales estime pour sa part que les conditions de fonctionnement des agences immobilières sociales sont transparentes. Pour le commun des mortels, en revanche, il paraît cependant nécessaire de les fixer davantage, pour éviter un quelconque dérapage.

Je termine par la fameuse liste d'attente unique des candidats demandeurs d'un logement dans une agence immobilière sociale - comme pour les sociétés immobilières de service public -, annoncée dans votre plan d'urgence logement. Quand sera-t-elle disponible ? Cette liste unique permettrait d'éviter une distorsion du fonctionnement de ces agences.

¹²¹⁷ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Avant de répondre à vos questions, permettez-moi de revenir sur certains éléments évoqués dans le préambule de votre question, dans sa version écrite. Tout d'abord, le nombre d'agences immobilières sociales (AIS) agréées en Région de Bruxelles-Capitale n'est pas de 33, mais bien de 24.

Ensuite, je n'ai pas pour habitude de traiter les plaintes relatives aux AIS à la légère. Lorsque qu'elles me parviennent, celles-ci sont systématiquement relayées à l'administration pour un examen indépendant et détaillé.

Concernant les modalités de fixation des loyers, celles-ci sont prévues par l'article 17, § 1er, de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales. Cet article instaure des plafonds de loyers, aussi bien ceux payés par les AIS aux propriétaires, que ceux versés par les locataires. Ces montants sont donc des plafonds.

Les loyers réels sont, quant à eux, arrêtés au moment de la signature des contrats et peuvent varier, dans les limites prévues, en fonction d'éléments objectifs. Ainsi, un logement présentant des éléments de vétusté ne sera pas forcément loué au loyer maximum.

L'arrêté AIS prévoit par ailleurs deux exceptions :

- une pour les logements situés dans les zones à loyer majoré. Pour ces logements, le loyer bailleur peut être majoré de 10 % pour une durée maximale de trois ans à compter de la première prise en gestion ;
- une autre pour les logements étudiants, qui disposent de leurs propres modalités de fixation.

In het Noodplan voor huisvesting kondigt u aan dat er een centrale wachtlijst komt voor alle kandidaat-huurders bij een SVK. Wanneer zal die er zijn?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *In de versie van uw vraag die ik ontving, had u het over 33 sociale verhuurkantoren (SVK). Brussel telt er echter slechts 24. Als er een klacht komt over een SVK, laat ik die altijd onderzoeken.*

In het besluit van 17 december 2015 is vastgelegd hoe de SVK's hun huurprijzen moeten bepalen. De reële huurprijs wordt vastgelegd wanneer het contract wordt ondertekend en kan, binnen de vastgelegde grenzen, variëren naargelang een aantal criteria. Zo zal voor een verouderd pand niet snel de maximumhuur worden gevraagd.

In het besluit zijn twee uitzonderingen opgenomen, namelijk voor woningen in een zone met verhoogde huurprijs en voor studentenwoningen.

Uiteraard streven de SVK's er niet naar om al hun woningen aan de maximumprijs te verhuren.

Na ontvangst van uw klacht over het volgens u grootste SVK, heeft Brussel Huisvesting controles uitgevoerd. Uit de gegevens die het SVK op 30 september 2022 bezorgde, blijkt dat de huurovereenkomsten voor alle woningen beantwoorden aan de voorwaarden uit het besluit.

Voorts zet de sector zijn werkzaamheden rond de centralisering van de inschrijvingen voort. Daarvan verwacht ik binnenkort de resultaten.

Il convient de garder à l'esprit que l'objectif des 24 AIS n'est évidemment pas que tous les montants pour chacun de leurs logements soient ceux des plafonds. Que ce soit pour leur risque financier ou leur objectif social, il est dans l'intérêt des AIS de négocier avec les propriétaires de manière à obtenir des conditions plus avantageuses.

À la suite de votre accusation à l'encontre de l'AIS disposant, je cite, « du plus grand parc de logements », des contrôles ont été réalisés spécifiquement pour celle-ci par Bruxelles Logement. Sur la base des données communiquées par l'AIS dans son relevé au 30 septembre 2022, pour aucun de ses logements, il n'y a eu de dépassement des plafonds. En conséquence, à ce stade, l'ensemble des contrats conclus par l'AIS sont considérés comme conformes aux exigences de l'arrêté.

Enfin, sur la base des informations obtenues par Bruxelles Logement auprès de la Fédération des agences immobilières sociales, le secteur poursuit ses différents groupes de travail concernant la centralisation des inscriptions. Lors de la dernière assemblée générale de la Fédération, plusieurs propositions pour mettre concrètement en œuvre ce projet ont été validées. Les résultats devraient nous être transmis prochainement.

¹²¹⁹ **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Je vous remercie de la vigueur avec laquelle vous traitez les dossiers de plainte relatifs aux agences immobilières sociales (AIS). Je n'accuse certes pas tous leurs acteurs, mais votre réponse démontre la nécessité d'une liste unique pour uniformiser les pratiques et assurer la croissance du secteur.

Vous évoquez aussi les négociations avec les propriétaires pour la prise en charge d'un logement. Les plaintes informelles que j'ai reçues semblent donc fondées. J'ignorais qu'il s'agissait de plafonds pour les loyers, mais cela explique que certains pensent que ce qu'on leur a proposé ne correspondait pas au marché. Je comprends maintenant mieux ce qui se passe : tant qu'il existe des plafonds et des possibilités de négociation du loyer, il est naturel que certains propriétaires désireux de mettre leur logement en gestion par une AIS estiment que celle-ci aurait pu se montrer plus objective.

C'est un grand chantier pour le futur. Il faudra veiller à ne pas répéter l'épisode du Logement molenbeekoïse et de ses marchés publics non respectés, qui a entraîné la création du service d'audit de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Un des deux auditeurs nommés est d'ailleurs le délégué social que nous avons entendu ici, et qui avait dénoncé ce qui se passait au Logement bruxellois.

Avec la croissance des AIS, il nous faudra en tout cas rester attentifs à éviter le développement de situations beaucoup plus graves.

- *L'incident est clos.*

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *Ik ben tevreden dat u de klachten over de SVK's zo efficiënt behandelt. Voorts blijkt uit uw antwoord dat er een centrale inschrijvingslijst nodig is om de praktijken te harmoniseren en de groei van de sector te verzekeren.*

U hebt het over een onderhandelingsmarge. Dat wijst erop dat de informele klachten die ik ontvang, gegrond zijn. Wegens de variërende prijzen menen sommige eigenaars dat ze geen marktconforme prijs krijgen. Zolang er voor de huurprijzen een onderhandelingsmarge blijft bestaan, weliswaar binnen welbepaalde grenzen, zullen sommige verhuurders menen dat de SVK's niet objectief zijn.

Als u wilt dat de situatie die we met Le Logement molenbeekoïse hebben gekend, zich niet herhaalt, dient u iets aan de situatie te doen.

- *Het incident is gesloten.*