



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

Commission du logement

**RÉUNION DU
JEUDI 4 MAI 2023**

SESSION 2022-2023

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 4 MEI 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

Demande d'explications de M. Vincent De Wolf

7

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

concernant les dangers pour la sécurité du site Birmingham.

Discussion – Orateurs :

M. Vincent De Wolf (MR)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de Mme Françoise De Smedt

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 révision de la grille des loyers.

Demande d'explications jointe de Mme Joëlle Maison

9

concernant l'étude visant à revoir la méthode de conception de la grille indicative des loyers.

Discussion conjointe – Orateurs :

Mme Françoise De Smedt (PTB)

Mme Joëlle Maison (DéFI)

Mme Nadia El Yousfi (PS)

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Vincent De Wolf 7

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

betreffende de veiligheidsrisico's op de Birminghamsite.

Bespreking – Sprekers:

De heer Vincent De Wolf (MR)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van mevrouw Françoise De Smedt 9

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

betreffende de herziening van het rooster van de huurprijzen.

Toegevoegde vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison 9

betreffende het onderzoek naar de nieuwe berekeningswijze van de indicatieve huurprijzen.

Samengevoegde bespreking – Sprekers:

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Question orale de Mme Françoise De Smedt	17	Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt	17
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'état d'avancement de l'étude sur le profil des bailleurs.		betreffende de vooruitgang van het onderzoek naar verhuurdersprofielen.	
Question orale de M. Vincent De Wolf	19	Mondelinge vraag van de heer Vincent De Wolf	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 l'évolution du processus de renouvellement des candidatures à l'obtention d'un logement social.		betreffende de evolutie van het proces voor de vernieuwing van de aanvragen voor sociale huisvesting.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	21	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	21
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant le régime de conventionnement des logements privés à loyers raisonnables.		betreffende de conventionering van privéwoningen met het oog op redelijke huurprijzen.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	24	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	24
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'instauration de la commission paritaire locative.		betreffende de oprichting van de paritaire huurcommissie.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	26	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	26
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 audits de Binhôme et d'En bord de Soignes.		Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
Question orale de Mme Ariane de Lobkowicz	30	Mondelinge vraag van mevrouw Ariane de Lobkowicz	30
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant les logements intergénérationnels.		betreffende intergenerationele woningen.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	34	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	34
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'achèvement du plan régional du logement et du programme alliance habitat ainsi que l'avenir de la production de logements publics.		betreffende de voltooiing van het Gewestelijk Huisvestingsplan en van de Alliantie wonen en de toekomst van de sociale woningbouw.	
Question orale de M. Pepijn Kennis	37	Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis	37
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant l'attribution de logements sociaux pour loger les sans-abri.		betreffende de toewijzing van sociale woningen voor de huisvesting van thuislozen.	
Question orale jointe de Mme Delphine Chabbert	37	Toegevoegde mondelinge vraag van mevrouw Delphine Chabbert	37
concernant le suivi de l'action 27 du plan d'urgence logement.		betreffende de opvolging van actie 27 van het Noodplan voor huisvesting.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	42	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	42
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	

concernant le suivi de l'audit de performance des AIS et la révision de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS.

Question orale de Mme Joëlle Maison

45

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

concernant la création d'un outil régional de gestion centralisée des listes d'attente des différentes AIS.

betreffende de follow-up van de SVK-prestatieaudit en de herziening van het besluit van 17 december 2015 tot organisatie van de SVK's.

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle 45
Maison

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

betreffende het gecentraliseerde beheer van de
wachtlijsten bij de sociale verhuurkantoren.

1103 Présidence : M. Petya Obolensky, président.

1105 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. VINCENT DE WOLF**

1105 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1105 **concernant les dangers pour la sécurité du site Birmingham.**

1107 **M. Vincent De Wolf (MR).**- En 2016, le site Birmingham, un ensemble de bâtiments situés à Molenbeek-Saint-Jean, a été acquis par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour développer des logements dans le cadre du programme alliance habitat.

Un courrier interpellant de la SLRB datant du 10 mars 2023 indique que ces bâtiments seraient occupés par des personnes aujourd'hui menacées d'expulsion. Je cite : « Dans l'attente de pouvoir concrétiser ce projet, nous sommes confrontés à la difficulté de gestion de ces espaces, où le manque de sécurité nous interpelle et nous oblige à trouver des solutions transitoires et urgentes. Le bâtiment est occupé depuis septembre 2019 par une communauté de familles roms menacées par un arrêté d'expulsion. Ces familles occupent actuellement la seule partie du bâtiment encore jugée stable, qui est entourée de parties et d'éléments instables. Par ailleurs, les raccordements précaires électriques, bricolés par les occupants, constituent un haut risque d'électrocution et un risque élevé d'incendie. Certaines alertes et développements récents nous obligent à envisager l'expulsion à court terme, en vue de procéder à la sécurisation du site par la démolition d'une partie de l'ensemble et de sécuriser ce qu'il est possible de préserver ».

La SLRB s'adresse à des sociétés de logement afin de voir si une solution de relogement est possible.

Vous partagez mes préoccupations à l'égard des domiciliations, des arrêts d'expulsion et autres inscriptions provisoires. Cette situation a donc de quoi susciter quelques interrogations. Un arrêté de police de bourgmestre vise-t-il le ou les immeubles en question ? Le cas échéant, quel en est l'objet ?

Connaissez-vous la situation actuelle des occupants du site ? Quelles sont les mesures prises par la SLRB afin d'assurer leur sécurité dans ce contexte ?

Comment expliquer une dégradation aussi grave de la sécurité du site depuis 2016 ?

De façon plus générale, savez-vous dans quelle mesure la SLRB gère les bâtiments sous son autorité « en bon père de famille » ?

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

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

betreffende de veiligheidsrisico's op de Birminghamsite.

De heer Vincent De Wolf (MR) (in het Frans).- In 2016 heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) de Birminghamsite gekocht om er woningen te bouwen.

Volgens een brief van de BGHM van 10 maart 2023 zouden de gebouwen bezet zijn door mensen die dreigen te worden uitgezet. In die brief staat ook te lezen dat er een groot risico is op elektrocutie en brand.

Is er een politiebepsluit uitgevaardigd voor die gebouwen?

Wat is de situatie van de bezetters van de site? Welke maatregelen heeft de BGHM genomen om hun veiligheid te garanderen?

Hoe is de veiligheid van de site zo kunnen verslechteren sinds 2016?

In welke mate beheert de GBHM de gebouwen die ze onder haar hoede heeft, als een goede huisvader?

1109 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Concernant votre question relative à un arrêté de police qui viserait les immeubles mentionnés, je me permets de vous rappeler le contexte.

En avril 2017, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a reçu un rapport d'expertise de stabilité sur l'état pathologique et les caractéristiques structurelles du site Birmingham acquis en décembre 2016. Ce rapport conclut que le bâtiment arrière doit être sécurisé ou démolì et que le bâtiment avant est en meilleur état structurel, malgré l'insuffisance des capacités portantes des planches pour une affectation en logements sans renforcement de la structure et, très probablement, des fondations.

Un arrêté de police du 17 mars 2021 visant le bâtiment arrière du site a donné suite à une démolition de celui-ci. Cette démolition a été finalisée le 30 septembre 2021. Il n'y a plus d'arrêté de police actuellement.

Initialement, les occupants du site étaient une cinquantaine, mais leur nombre fluctue et tend à diminuer, car certains occupants sont repartis dans leur pays d'origine. Il resterait à ce jour entre 25 et 30 personnes. À la demande de la SLRB, une association évalue la situation plus précisément quant au nombre de personnes, à leur structure familiale et au type de reconnaissance administrative, afin de trouver des solutions.

Les mesures prises pour assurer la sécurité des personnes installées sur le site sont multiples. Un générateur de courant a ainsi été installé pour un coût de quelque 30.000 euros par mois en vue de limiter l'insécurité liée à la fourniture d'électricité. Par ailleurs, la SLRB a acheté et distribué des extincteurs et des détecteurs de fumée. Cette mise à disposition a été accompagnée d'un écolage des occupants à l'usage du matériel. L'accès aux parties dangereuses du site a été cloisonné. D'autres mesures ont été prises, notamment le placement de sanitaires pour garantir une hygiène minimale.

1111 La SLRB a tenté, par le biais d'ASBL et des services communaux spécialisés, d'entrer en contact avec la communauté. Ces tentatives de rapprochement sont malheureusement restées sans suite. La commune et l'ASBL ont essayé de fixer des règles, notamment pour scolariser les enfants. Face au non-respect de ces règles élémentaires, ces services n'ont pas pu poursuivre leur mission.

Malgré toutes les mesures prises, la sécurité des squatteurs ne peut être garantie. La SLRB doit évacuer les occupants du site et trouver une solution de relogement, si possible. Des courriers ont été adressés aux acteurs sociaux. Faute de réaction, l'activation de l'arrêté d'expulsion sera nécessaire.

En février 2023, la SLRB a lancé un marché de services en vue d'étudier la stabilisation et la sécurisation du site, et pour déterminer les parties pouvant être conservées et celles devant être démolies dans l'attente d'une rénovation. Ce marché sera réalisé pour la fin de l'année 2023.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - In april 2017 heeft de BGHM een deskundigenverslag ontvangen, waaruit bleek dat het achterste gebouw moest worden beveiligd of afgebroken en dat het gebouw vooraan moest worden versterkt.

De afbraak van het achterste gebouw is voltooid op 30 september 2021. Vandaag is er geen politiebepsluit meer van toepassing.

Er zouden nog 25 tot 30 personen op de site wonen. Op vraag van de BGHM onderzoekt een vereniging hun situatie om oplossingen te vinden.

Er zijn meerdere maatregelen genomen omwille van de veiligheid. Zo is er een stroomgenerator geïnstalleerd, waarvan de kostprijs ongeveer 30.000 euro per maand bedraagt, heeft de BGHM brandblussers en rookmelders verdeeld en is de toegang tot de gevaarlijke delen afgesloten.

De BGHM heeft geprobeerd om via vzw's en gemeentelijke diensten in contact te treden met de gemeenschap op de site, maar dat is jammer genoeg niet gelukt.

Ondanks de maatregelen kan de veiligheid van de krakers niet worden gegarandeerd. De BGHM moet de bezetters evacueren en herhuisvesten indien mogelijk. Bij gebrek aan een reactie van de sociale actoren zal het uitzettingsbepsluit moeten worden geactiveerd.

In februari 2023 heeft de BGHM een dienstenopdracht gelanceerd om de stabilisering en de beveiliging van de site te bestuderen. Die opdracht zal eind 2023 klaar zijn.

Bij de aankoop in 2016 was de site al in slechte staat. Die is nog verslechterd door binnendringend water, onbeschermd metselwerk en het oneigenlijke gebruik van de site.

Lors de son achat par la SLRB en décembre 2016, le bâtiment était déjà en mauvais état. La structure a été fortement dégradée et fragilisée par plusieurs épisodes d'incendie antérieurs à la date d'acquisition. La partie avant du bâtiment, du côté de la rue de Birmingham, ne présentait pas de risque imminent, contrairement à l'arrière.

Toutefois, l'état du bâti s'est encore détérioré du fait des infiltrations provenant des toitures qui se délabrent avec le temps, des maçonneries à nu exposées aux intempéries et au gel, des baies ouvertes, ainsi que de la situation de squat qui entraîne l'accumulation de déchets et l'utilisation inappropriée du lieu.

J'en viens à votre question sur la garde, par la SLRB, des immeubles de son patrimoine. Faisant suite à l'expérience du site Birmingham, lors de l'acquisition d'un bien par la SLRB et dans l'attente de sa rénovation ou reconstruction, cette dernière organise une occupation temporaire avec un partenaire chargé de gérer ledit bien durant la phase de développement du projet. De cette façon, la SLRB s'assure qu'une occupation encadrée est mise en place dans le bien avant son développement.

1113 **M. Vincent De Wolf (MR).**- Je perçois une contradiction dans votre réponse. En effet, vous avez affirmé que l'arrêté du bourgmestre n'existait plus, car il avait été pris pour la partie arrière, qui a été démolie. Or, vous avez ensuite expliqué que l'arrêté serait réactivé si nécessaire. La situation me paraît, dès lors, complexe. Cet élément de réponse ne me semble pas correct.

On ne peut pas laisser consciemment des personnes vivre dans un endroit qui présente un danger de stabilité. Les mesures nécessaires ont été prises concernant la sécurité incendie et l'électricité, mais vous avez expliqué que l'état des planches porteuses ne permettait pas d'y habiter pour l'instant.

Le lancement, en 2023, d'un marché pour vérifier la stabilité de la partie avant de cet immeuble, qui est habitée, soulève des interrogations sur la qualité de la garde de ce genre de bâtiments par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Si un marché public était nécessaire, puisque les planches porteuses ne sont pas suffisantes, il aurait été prudent de le lancer il y a plusieurs années.

- *L'incident est clos.*

1117 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

1117 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1117 **concernant la révision de la grille des loyers.**

1119 **DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE MME JOËLLE MAISON**

De heer Vincent De Wolf (MR) (*in het Frans*).- *U verklaart dat er geen politiebepsluit meer bestaat, maar vervolgens legt u uit dat het besluit, indien nodig, zal worden gereactiveerd. Dat deel van uw antwoord lijkt me dus niet correct.*

Men mag mensen niet laten wonen op een plaats waar de stabiliteit in gevaar is.

Ten slotte, de overheidsopdracht had al jaren geleden gelanceerd moeten zijn.

- *Het incident is gesloten.*

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

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

betreffende de herziening van het rooster van de huurprijzen.

TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

1119 **concernant l'étude visant à revoir la méthode de conception de la grille indicative des loyers.**

1121 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- La déclaration de politique générale du gouvernement bruxellois, en début de législature, faisait du logement une priorité. Force est de constater que les mesures prises dans le cadre du plan d'urgence logement (PUL) sont insuffisantes. Dans un contexte où, en raison de l'augmentation généralisée des factures - loyer, eau, énergie, courses alimentaires, etc. -, un Bruxellois sur deux fait face à des fins de mois difficiles, nous ne cesserons de vous interpellier sur les différents leviers à votre disposition.

Un logement trop cher pèse lourdement sur le budget d'un ménage et aggrave les risques de pauvreté et d'inégalité sociale. Dans une Région comme la nôtre, c'est tout simplement inacceptable. Aujourd'hui, le loyer moyen dépasse les 1.150 euros mensuels et représente, pour certains, 60 %, voire une part plus importante encore, des revenus. Un ménage sur deux remplit les conditions pour obtenir un logement social, or moins d'un cinquième des logements sociaux promis ont été produits. Actuellement, plus de 50.000 ménages sont en attente d'un tel logement, un chiffre qui ne cesse d'augmenter. On se demande où cela s'arrêtera.

Parmi les nombreux leviers qui font toujours défaut, le groupe PTB a, à maintes reprises, critiqué les ambitions bien trop légères de la grille indicative des loyers. Comme son nom l'indique, elle n'est pas contraignante et n'a pas d'impact sur le marché locatif. Les loyers continuent donc d'augmenter, alors qu'ils sont depuis des années déjà beaucoup trop chers par rapport au pouvoir d'achat des ménages bruxellois. Par conséquent, il est grand temps d'imposer un véritable plafonnement des loyers, d'envisager des sanctions lorsque celui-ci n'est pas respecté et de prendre de réelles mesures ambitieuses soutenant à la fois les locataires et les petits propriétaires. L'exemple de Paris le montre : baisser et encadrer les loyers, cela fonctionne. Nombre de locataires parisiens ayant fait appel à l'administration témoignent de baisses de 100 ou 200 euros par mois. D'autres expériences dans des villes européennes comme Luxembourg, Vienne ou Berlin prouvent que des leviers existent et qu'il est temps de les utiliser.

Il est clair qu'actualiser la grille de référence chaque année ne suffit pas : il y a lieu de geler les loyers, qui deviennent impayables pour de nombreuses familles. Lors de la réunion de notre commission du 8 décembre 2022, vous avez rappelé la modification de la grille des loyers de 2017, qui a conduit à une première actualisation. Vous avez ensuite évoqué la commande d'un nouveau marché d'étude en vue de doter la Région d'une vision méthodologique à plus long terme. En effet, il fallait, selon vous, encore apporter des améliorations à cette première actualisation de la grille. Vous avez expliqué que celles-ci visaient à revoir le mode de collecte de données, qu'il s'agisse des enquêtes de l'Observatoire des loyers, de l'utilisation des données administratives ou du traitement des informations, afin de rendre la grille la plus fidèle possible de la situation et de faciliter son actualisation par l'administration. Pour rappel, nous

betreffende het onderzoek naar de nieuwe berekeningswijze van de indicatieve huurprijzen.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *De algemene beleidsverklaring maakte van huisvesting een prioriteit. De maatregelen in het Noodplan voor huisvesting zijn evenwel ontoereikend.*

Vandaag bedraagt de huurprijs gemiddeld meer dan 1.150 euro per maand. Voor sommigen is dat 60% of zelfs meer van hun inkomen. Een op twee gezinnen voldoet aan de voorwaarden voor een sociale woning, maar minder dan een vijfde van de beloofde sociale woningen is gebouwd.

De PTB-fractie heeft al herhaaldelijk de te magere ambities met betrekking tot de indicatieve huurprijzen bekritiseerd. Die zijn immers niet dwingend en hebben geen impact op de huurmarkt. De huurprijzen blijven dus stijgen. Het is bijgevolg dringend tijd maximale huurprijzen op te leggen en ambitieuze maatregelen te nemen om zowel de huurders als de kleine eigenaars te steunen.

Een update van de indicatieve huurprijzen is onvoldoende: de huurprijzen moeten worden bevroren. Tijdens de commissievergadering van 8 december 2022 hebt u verklaard dat de indicatieve huurprijzen een eerste keer waren geüpdatet en dat een nieuwe studie was besteld over een methodologische visie op langere termijn.

avons toujours dit qu'une grille qui est une photographie fidèle d'un marché dérégulé rate évidemment son objectif, qui est de réguler le marché.

1123 OÙ en est le nouveau marché d'étude en vue de doter la Région d'une vision méthodologique à long terme en ce qui concerne la grille des loyers ? Disposez-vous d'un calendrier détaillé des étapes ?

Quelles sont les marges d'amélioration que vous évoquiez par rapport à la première actualisation de la grille ?

Avez-vous prévu d'adapter la grille de référence des loyers pour qu'elle ait un impact significatif sur la baisse des loyers ? Avez-vous prévu notamment une correction à la baisse pour les loyers des logements à petite superficie, qui ont tendance à augmenter plus vite que les autres dans le nouveau système de grille ?

Avez-vous pris connaissance des mesures prises par Paris, Bordeaux, Lille ou d'autres villes européennes ? Avez-vous eu des contacts avec certains de vos homologues au sujet de l'encadrement des loyers ? Si oui, quelle a été la teneur de ces échanges ?

1125 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- En 2017, le gouvernement régional bruxellois a élaboré une grille indicative de référence des loyers dans le but de renforcer la transparence des prix sur le marché locatif privé. Cette grille indicative permet aux propriétaires bailleurs et aux candidats locataires d'obtenir une estimation approximative du loyer mensuel hors charges qui pourrait être pratiqué pour une habitation donnée. Sur la base d'une série d'informations encodées par l'utilisateur, la grille détermine le loyer médian de référence, ainsi qu'une fourchette de loyers autour du loyer médian de référence.

À la demande du gouvernement régional, l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) de l'ULB a procédé en 2022 à une révision complète de la grille indicative des loyers. Cette opération avait pour principal objectif de mettre à jour l'instrument et d'en renforcer la représentativité en proposant une nouvelle mouture basée sur un échantillon contenant des données plus récentes et plus nombreuses.

Alors que la version initiale de la grille indicative se fondait sur un échantillon composé d'environ 8.700 baux collectés dans le cadre des enquêtes de l'Observatoire des loyers réalisées en 2012, 2013 et 2015, la nouvelle version conçue par l'Igeat s'appuie sur un échantillon comprenant environ 15.000 baux issus des enquêtes de l'Observatoire des loyers menées en 2017, 2018 et 2020.

À l'occasion de cette révision, les chercheurs de l'ULB ont également apporté deux modifications au modèle statistique sur lequel repose la grille. D'une part, ils se sont employés à affiner la prise en considération des spécificités socioéconomiques des différents quartiers bruxellois, de manière à pouvoir fournir une estimation plus précise de l'impact de la localisation du bien sur la formation du loyer. D'autre part, l'Igeat a conçu une

Hoever staat die studie?

Bent u van plan de indicatieve huurprijzen aan te passen, zodat ze de huurprijzen effectief doen dalen?

Hebt u kennisgenomen van de maatregelen die andere Europese steden hebben genomen?

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- In 2017 heeft de regering indicatieve huurprijzen opgesteld omwille van transparantie op het vlak van de privé-huurmarkt.

Op vraag van de regering heeft het Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) die in 2022 volledig herzien op basis van ongeveer 15.000 huurovereenkomsten. Bij die herziening zijn ook twee wijzigingen aangebracht aan het statistische model waarop de prijzen zijn gebaseerd. Ten eerste heeft Igeat een nauwkeuriger schatting gemaakt van de impact van de ligging van de woning op de huurprijs. Ten tweede heeft Igeat een formule om de invloed van de oppervlakte van de woning op de huurprijs beter te meten, in het model geïntegreerd.

formule permettant de mesurer de façon plus réaliste l'influence de la superficie du logement sur la formation du loyer et l'a introduite dans le modèle en lieu et place de l'ancienne formule, qui établissait une relation linéaire entre la superficie et le loyer via l'application d'un prix fixe au mètre carré. Elle tendait dès lors à sous-évaluer les loyers des petits biens et à surévaluer ceux des grands biens.

¹¹²⁷ Parallèlement à la publication de la grille actualisée, vous avez lancé un marché public en vue de commander une étude visant à revoir en profondeur le processus d'élaboration de la grille indicative des loyers, qu'il s'agisse de la collecte des données ou du modèle statistique.

L'objectif était d'améliorer le niveau de représentativité et de fiabilité de la grille en concevant une nouvelle mouture qui serait alimentée non plus seulement par les données issues des enquêtes annuelles de l'Observatoire des loyers, mais également par des sources administratives telles que la base de données des certificats de performance énergétique des bâtiments (PEB) ou la future base de données centralisée relative au marché locatif privé. Selon le cahier des charges, les auteurs de l'étude devaient aussi adapter la structure des enquêtes de l'Observatoire des loyers pour y intégrer un volet consacré au profil des propriétaires occupants.

Cette mission a été attribuée en avril 2022 au Brussels Studies Institute (BSI), une équipe composée de chercheurs de l'ULB et de la VUB, pour un coût total de 234.000 euros. Dans votre lettre d'orientation 2022-2023, vous avez précisé que les chercheurs devraient transmettre leur rapport final en janvier 2023.

Le BSI a-t-il bien remis au gouvernement le rapport final de l'étude visant à développer une nouvelle méthodologie pour l'élaboration de la grille indicative des loyers ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en exposer les conclusions ? Quelles modifications les chercheurs recommandent-ils d'apporter au mode de collecte des données ? Quelles bases de données proposent-ils de mobiliser pour alimenter la grille indicative des loyers ? Quid de l'articulation entre les sources administratives et les données issues d'enquêtes ?

Quelles adaptations les auteurs de l'étude suggèrent-ils d'apporter au contenu et à la structure des enquêtes de l'Observatoire des loyers ? En quoi devrait consister le nouveau volet de l'enquête portant sur le profil des bailleurs ? Une nouvelle enquête de l'Observatoire des loyers sera-t-elle réalisée en 2023 ?

Le BSI recommande-t-il d'adapter le modèle statistique permettant de calculer le loyer médian de référence ? Les chercheurs suggèrent-ils d'introduire dans le modèle des variables supplémentaires susceptibles d'exercer une influence sur la formation du loyer ?

¹¹²⁹ **Mme Nadia El Yousfi (PS).**- Je remercie les collègues d'avoir posé les bases du débat et rappelé l'historique du dossier.

Tegelijk met de publicatie van de geüpdatete indicatieve huurprijzen hebt u een overheidsopdracht gelanceerd voor een studie over een grondige herziening van die prijzen. De studie moet toelaten om de representativiteit en de betrouwbaarheid van de indicatieve huurprijzen te verbeteren, die niet alleen meer gebaseerd zouden zijn op de gegevens van de jaarlijkse enquêtes van het Observatorium van de Huurprijzen. De opdracht werd in april 2022 toegewezen aan Brussels Studies Institute(BSI).

Heeft BSI zijn eindverslag ingediend? Zo ja, wat zijn de conclusies ervan?

Welke aanpassingen aan de inhoud en de structuur van de enquêtes van het Observatorium van de Huurprijzen worden aanbevolen? Zal dat een nieuwe enquête houden in 2023?

Beveelt BSI aan om het statistisch model aan te passen voor de berekening van de mediane referentiehuurprijs?

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) (in het Frans).- De indicatieve huurprijzen vormen een essentieel instrument om de staat van

Nous savons que la grille de référence des loyers s'avère un outil essentiel pour mieux connaître l'état du marché locatif privé bruxellois et pour renforcer sa transparence tant pour les locataires que les bailleurs. En effet, elle permet d'avoir une estimation du loyer mensuel qui pourrait être demandé pour un logement donné, en déterminant le loyer médian de référence ainsi qu'une fourchette de prix pour un bien immobilier de mêmes caractéristiques.

Par ailleurs, il est inscrit dans la déclaration de politique régionale que le gouvernement veille à l'amélioration constante de la grille de référence des loyers. Pour que cette dernière constitue un outil solide, il est primordial qu'elle affiche un niveau satisfaisant de représentativité et de fiabilité. Pour ce faire, il importe de collecter davantage de données et de disposer d'un échantillon de baux issus de l'ensemble du marché locatif bruxellois. En ce sens, des incitants ont été créés tout au long de cette législature. Par exemple, l'indexation du loyer est désormais conditionnée à l'enregistrement du bail et à la communication du certificat de performance énergétique du bâtiment au locataire.

Cependant, pour que des informations puissent être croisées, il faut constituer, grâce à des protocoles d'accord avec différentes institutions, une base de données centralisée permettant d'avoir l'image la plus fidèle possible du marché locatif. Le travail réalisé par les chercheurs va dans le même sens, puisqu'il tient compte des spécificités socioéconomiques des différents quartiers bruxellois.

En plus de la publication de la grille actualisée, un marché public a été lancé en vue de commander une étude visant à revoir en profondeur le processus d'élaboration de la grille indicative des loyers, qu'il s'agisse de la collecte des données ou du modèle statistique. Une meilleure lecture du marché locatif bruxellois nous permettra de mettre des chiffres sur une réalité alarmante : flambée des loyers, difficulté de certaines familles à trouver un toit décent et part disproportionnée des revenus des travailleurs consacrée au logement.

¹¹³¹ Aujourd'hui, de nombreuses familles consacrent 50 à 60 % de leurs revenus au paiement de leur loyer. Or, au-delà de 30 à 40 %, il devient difficile de supporter les autres postes de dépenses de la vie courante : manger à sa faim, recevoir des soins de qualité ou encore, lorsque c'est possible, organiser une visite culturelle en famille.

Cette situation n'est pas inédite. Au niveau bruxellois, le PS avait indiqué dans son programme pour les élections 2019, sa proposition d'encadrer les loyers sur l'ensemble de la Région, avec une grille de loyers actuels à visée contraignante et en tenant compte de critères objectifs tels que la performance énergétique. Plus largement, mon parti souhaite s'engager dans une régulation plus grande du marché locatif privé en vue de lutter contre les abus relatifs aux loyers et d'assurer un accès à un logement décent et abordable à l'ensemble des Bruxellois.

Les loyers excessifs et les pratiques abusives ne profitent qu'à une minorité, au détriment de la grande majorité des locataires.

de privéhuurmarkt beter te kennen en de transparantie ervan te verhogen.

Ze kunnen maar een degelijk instrument zijn als ze voldoende representatief en betrouwbaar zijn. Daarom moeten meer gegevens worden verzameld. Om gegevens te kunnen kruisen, is evenwel een centrale databank nodig.

Niet alleen zijn de indicatieve huurprijzen geüpdatet, maar er is ook een overheidsopdracht gelanceerd om die prijzen grondig te herzien. Een betere lezing van de huurmarkt zal ons cijfers opleveren die ongetwijfeld de sterke stijging van de huurprijzen, de moeilijkheid van sommige gezinnen om een fatsoenlijk dak boven hun hoofd te vinden, en het feit dat een onevenredig deel van de inkomsten van werknemers naar huisvesting gaat, zullen bevestigen.

Tegenwoordig besteden heel wat gezinnen 50 tot 60% van hun inkomen aan de huur van hun woning, terwijl het al vanaf 30 tot 40% moeilijk wordt om andere uitgaven te bekostigen.

Al in haar verkiezingsprogramma van 2019 heeft de PS voorgesteld om de huurprijzen te reguleren met dwingende prijzen op basis van objectieve criteria zoals de energieprestatie van het gebouw.

Te hoge huurprijzen komen slechts enkelen ten goede. Door de huurprijsstijgingen op een redelijke wijze te beperken, beschermen we de huurders ook tegen speculatie.

Mijn fractie zal blijven strijden huurprijsregulering. We willen immers een oplossing bieden aan alle kandidaten voor een sociale woning. Daarom zijn nieuwe maatregelen nodig voor de private huurmarkt.

En fixant des limites raisonnables aux augmentations de loyer, nous protégeons aussi les locataires des pratiques spéculatives.

Parallèlement aux mesures prises par les pouvoirs publics - telles que la mise en gestion par les agences immobilières sociales, l'intensification de la construction de logements sociaux, l'acquisition de logements clé sur porte ou encore l'élargissement de l'allocation loyer à des milliers de familles -, mon groupe continuera à se battre pour réglementer le marché locatif privé en encadrant les loyers. En effet, en tant que pouvoirs publics, nous souhaitons offrir une solution à tous les candidats à un logement social. Dans ce cadre, de nouvelles mesures devront être prises pour s'occuper du marché locatif privé.

Enfin, je rejoins évidemment mes collègues sur leurs questions relatives au calendrier et conclusions du rapport final du Brussels Studies Institute, ainsi qu'aux éventuelles modifications préconisées.

1133 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- La grille indicative des loyers a fait couler beaucoup d'encre. Vincent De Wolf, doyen de la commission du Logement, ne me contredira pas.

Madame la Secrétaire d'État, votre parti souhaitait qu'elle soit obligatoire et depuis son arrivée au Parlement, le PTB a également réclamé son caractère contraignant. Le groupe Ecolo était plus hésitant, craignant un effet d'aubaine.

Les libéraux ont défendu cette idée, qui a fini par trouver grâce aux yeux du gouvernement. Monsieur De Wolf, vous devriez en être fier !

La grille indicative des loyers est un sujet sur lequel nous ne serons jamais d'accord. Votre idée est de la remettre à jour pour qu'elle reflète l'image réelle du marché. Cette grille est un outil indispensable pour se doter de repères sur un marché en train d'évoluer. Sans quoi, chacun avance des chiffres différents à propos du rapport entre le loyer et les revenus.

1135 D'aucuns ont fait remarquer que le site loyers.brussels, destiné aux candidats locataires, est assez peu consulté. Je salue l'existence d'une grille indicative des loyers, mais il serait utile que les candidats locataires, qui sont parfois victimes d'abus, puissent connaître cet outil.

Que mettez-vous en place pour aider les candidats locataires à disposer de ces informations, précieuses et vitales sur ce marché ? Je me réjouis d'ailleurs qu'il soit encore libre. Dans une économie de marché, les personnes peuvent prendre des décisions en fonction de la loi de l'offre et de la demande.

1137 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- L'étude visant à développer une nouvelle méthodologie pour l'élaboration de la grille indicative des loyers est toujours en cours. Pour achever son travail, le prestataire attend les données cadastrales, ainsi que les données de performance énergétique des bâtiments provenant de Bruxelles Environnement. Les chercheurs ont obtenu le feu

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *Mevrouw de staatssecretaris, uw partij wilde de indicatieve huurprijzen dwingend maken, net zoals de PTB. Ecolo was terughoudender en vreesde voor deadweight loss. De liberalen hebben dat argument verdedigd, dat uiteindelijk ook bij de regering in goede aarde is gevallen.*

We zullen het nooit eens geraken over de indicatieve huurprijzen. U wilt ze updaten, zodat ze het ware beeld van de markt weerspiegelen. Ze zijn onmisbaar voor benchmarks in een evoluerende markt, anders zou iedereen andere cijfers naar voren schuiven.

Ik juich het instrument van de indicatieve huurprijzen toe, maar kandidaat-huurders raadplegen kennelijk weinig de website huurprijzen.brussels met de informatie ter zake. Wat onderneemt u om kandidaat-huurders aan die informatie te helpen?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Nu de onderzoekers eindelijk de nodige gegevens van de FOD Financiën en die van Leefmilieu Brussel mogen inzamelen - er waren obstakels wat privacy betreft -, zullen ze de studie over*

vert du SPF Finances pour leur demande d'accès aux données. Du côté de Bruxelles Environnement, les difficultés rencontrées avec l'application du règlement général sur la protection des données ont pu être levées. Il ne manque plus aux chercheurs que l'accord de la Commission de contrôle bruxelloise. Lorsque les chercheurs disposeront de ces données, ils pourront terminer leur analyse et nous faire part de leurs conclusions. Dans tous les cas, la mission devrait être finalisée pour la fin de cette année.

Il est dans notre objectif, à l'avenir, d'utiliser les données qui seront collectées dans le cadre de l'enregistrement régional des baux, pour obtenir la vision la plus précise possible de l'état du marché locatif bruxellois. Néanmoins, cela n'exclut pas la possibilité d'utiliser d'autres bases de données pertinentes.

Concernant les enquêtes de l'Observatoire des loyers, leurs conclusions définitives ne sont pas connues. Néanmoins, les premières recommandations tendent à diminuer le nombre total de questions, car une enquête moins longue permettrait de recruter plus rapidement les personnes à sonder et augmenterait la qualité des réponses obtenues. Il n'est pas possible, à ce stade, de connaître les marges d'amélioration à apporter à l'actualisation de la grille. Elles sont certaines, mais leur quantité n'est pas déterminable.

Quant à la prise en considération de la grille dans le cadre d'une éventuelle régulation des loyers, je tiens tout d'abord à rectifier un malentendu. Nous ne disposons pas de données permettant d'affirmer que les loyers des petits logements augmentent plus vite que les autres. Ce qui change pour les petits logements, c'est le fait que l'actualisation de la grille a mis un terme à un traitement particulièrement absurde de leurs loyers.

Bien que je considère à titre personnel que l'encadrement des loyers soit une nécessité pour lutter durablement contre la précarité et le sans-abrisme à Bruxelles, une telle mesure ne figure pas au programme du gouvernement. C'est pourquoi je concentre actuellement mon énergie sur les domaines d'action pour lesquels nous pouvons engranger des acquis concrets pour les Bruxellois et les Bruxelloises.

Enfin, pour répondre à Mme De Smedt, des contacts avec certains de mes homologues étrangers ont en effet eu lieu pour bénéficier de leur expérience. Il en ressort que l'encadrement des loyers n'a pas fait fuir les investisseurs dans les villes où il a été mis en place, comme certains le clament.

1139 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Les partis de droite utilisent toujours l'argument selon lequel l'encadrement des loyers fait fuir les investisseurs. Vous confirmez que ce n'est pas le cas, j'en suis heureuse. Nous pouvons donc clore le débat et continuer à travailler sur l'encadrement des loyers.

Une dernière question : vous avez évoqué le besoin d'obtenir des données sur les certificats de performance énergétique des bâtiments (PEB) et le fait de devoir lever des barrières au niveau de Bruxelles Environnement. J'en suis étonnée, car ces

een nieuwe methodologie voor de indicatieve huurprijzen tegen eind dit jaar kunnen voltooien.

In de toekomst willen we de gegevens gebruiken die worden verzameld in het kader van de registratie van huurovereenkomsten.

De definitieve conclusies van de enquêtes van het Observatorium van de Huurprijzen zijn niet bekend. Een eerste aanbeveling gaat alvast in de richting van minder vragen.

Ik wil nog een misverstand uit de wereld helpen over een eventuele regulering van de huurprijzen op basis van de indicatieve huurprijzen. We beschikken namelijk niet over gegevens die aantonen dat de huurprijzen van kleine woningen sneller stijgen van de andere.

Hoewel ik persoonlijk vind dat een regulering van de huurprijzen noodzakelijk is, is zo'n maatregel niet opgenomen in het regeerakkoord.

Ten slotte, uit de ervaringen van mijn buitenlandse collega's heb ik geleerd dat een regulering van de huurprijzen de investeerders niet heeft weggejaagd.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *U bevestigt dat een regulering van de huurprijzen de investeerders niet wegjaagt. Dat debat kunnen we dus sluiten.*

Het verbaast me dat drempels moeten worden weggenomen om bij Leefmilieu Brussel gegevens over de energieprestatiecertificaten te verkrijgen, want de documenten ter zake zijn te vinden op een website die voor iedereen toegankelijk is.

documents sont répertoriés sur un site internet accessible à tout le monde.

Par ailleurs, je constate que nous avons peu progressé sur la détermination de la nouvelle méthodologie et l'enquête de l'Observatoire des loyers.

Enfin, je rappelle qu'il ne suffit pas d'avoir un instantané du marché. Si nous voulons rendre la grille contraignante pour qu'elle ait un effet sur les loyers, nous devons nous mettre d'accord sur le type de loyer de référence à utiliser.

1141 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je prends acte du fait que le rapport du Brussels Studies Institute ne sera finalisé qu'à la fin de l'année 2023, au plus tard.

Vous n'avez pas précisé si une enquête de l'Observatoire des loyers serait réalisée en 2023. Les dernières données ont été collectées en 2020. Aucune ne l'a été en 2021 et 2022, ni en 2016 et 2019. Or les loyers ont évolué à la hausse, et les sondages sont intéressants pour les comparer d'une année à l'autre. La Région wallonne procède à de telles comparaisons et il n'y a pas de lacune dans ses statistiques.

Contrairement à Mme De Smedt, le groupe DéFI estime que la grille des loyers n'a pas vocation à être un outil politique. Elle doit refléter la réalité du marché locatif bruxellois. Le groupe DéFI a donc à cœur que ce soit bien le cas.

1143 **Mme Nadia El Yousfi (PS).**- Mme la secrétaire d'État a pu nous rassurer quant aux incidences sur les investisseurs. Notre souci commun est de permettre aux Bruxellois de se loger décemment et à un prix abordable.

Il importe de trouver les mesures permettant d'exercer une pression à la baisse sur les loyers. L'outil de la grille contraignante ne fournit qu'un instantané des prix actuels, ce qui risque de faire perdurer les prix actuels, déjà considérés comme élevés. La vigilance s'impose à l'égard de cet outil et de son caractère contraignant. La réflexion doit aboutir à un outil qui participe à la baisse des loyers, et non l'inverse.

1145 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Selon Mme De Smedt, vous avez mis fin à un débat en disant que l'encadrement des loyers, à l'étranger, ne fait pas fuir les investisseurs. Je lis la presse tous les jours, je vous entends parler du blocage des loyers, j'entends Mme El Yousfi et les évolutions de votre parti sur la sémantique, puisqu'on parle désormais de régulation. Encadrement, blocage ou régulation ? J'ai l'impression que le débat n'est pas clos ! Nous allons continuer à discuter sur ce que la puissance publique peut faire pour permettre aux Bruxellois de se loger convenablement.

Quels moyens allez-vous utiliser pour faire la publicité de cette grille auprès de ceux qui ont réellement besoin de la consulter ?

1147 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- La grille de référence doit obligatoirement être mentionnée dans le bail.

Ik stel bovendien vast dat er weinig vooruitgang is geboekt inzake de nieuwe methodologie en de enquête van het Observatorium van de Huurprijzen.

Ten slotte moeten we het eens worden over het te gebruiken type referentiehuurprijs, als we de indicatieve huurprijzen dwingend willen maken.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *U hebt niet gezegd of in 2023 een enquête van het Observatorium van de Huurprijzen wordt gehouden.*

In tegenstelling tot mevrouw De Smedt meent de DéFI-fractie dat de indicatieve huurprijzen geen beleidsinstrument zijn. Ze moeten de realiteit van de huurmarkt weergeven.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) (in het Frans).- *Er moeten maatregelen worden uitgewerkt die de huurprijzen doen dalen. Dwingende indicatieve huurprijzen houden het risico in dat de huidige hoge huurprijzen aanhouden.*

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- *In tegenstelling tot wat mevrouw De Smedt beweert, is het debat niet gesloten!*

Welke middelen zult u gebruiken om de indicatieve huurprijzen bekendheid te geven bij wie de informatie echt nodig heeft?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De referentiehuurprijs moet in de huurovereenkomst worden*

L'information sur le loyer de référence est transmise aux locataires de cette manière. Selon vous, pourquoi l'information ne parvient-elle pas aux locataires ?

1147 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Le site web n'est pas assez accessible.

1147 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Sur quoi fondez-vous votre affirmation ?

1147 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Vous m'aviez donné cette réponse. Vous deviez renforcer la publicité de la grille indicative des loyers.

1147 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Pour l'instant, elle fonctionne. Tous les retours sont très positifs. Tout le monde se réfère au site web et aux informations contenues dans le bail. La communication doit certainement encore être améliorée, mais aucun retour négatif ne nous est encore parvenu.

1147 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Une enquête sera-t-elle réalisée par l'Observatoire des loyers en 2023 ?

1147 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Non.

- *Les incidents sont clos.*

1159 **QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

1159 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1159 **concernant l'état d'avancement de l'étude sur le profil des bailleurs.**

1161 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Voilà plus de deux ans que vous parlez de l'élaboration d'une étude qui permettra enfin de cerner le profil des bailleurs à Bruxelles. En avril 2022, cette étude a été attribuée à l'ULB et la VUB. Grâce à un croisement de données, celle-ci devrait nous permettre de dresser un profil précis et détaillé des bailleurs.

Vous déclariez, en octobre 2022, attendre les autorisations nécessaires pour avoir accès aux données dans le cadre de cette étude et dans le respect du règlement général sur la protection des données. Même si vous mentionniez les longs délais probables, tant pour accéder à ces données que pour les analyser, vous rappeliez que ce dossier faisait partie de vos priorités. Avec mon groupe, nous souhaitons en savoir plus sur les leviers que vous activez pour arriver à des résultats plus qu'attendus par cette commission d'ici à la fin de la législature.

Certains chiffres sont déjà disponibles, mais ne sont pas suffisants. Ceux que vous citiez au mois d'octobre renvoyaient

vermeld. Waarom zouden huurders dan niet over die informatie beschikken?

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *De website is onvoldoende toegankelijk.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Waarop baseert u zich daarvoor?*

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *U had me dat antwoord gegeven.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).*- *De communicatie moet zeker nog worden verbeterd, maar ik kreeg nog geen enkele negatieve feedback over de indicatieve huurprijzen.*

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).*- *Zal het Observatorium van de Huurprijzen in 2023 een enquête houden?*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Nee.*

- *De incidenten zijn gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

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

betreffende de vooruitgang van het onderzoek naar verhuurdersprofielen.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).*- *In april 2022 vroeg u aan de ULB en de VUB om het profiel van de verhuurders in Brussel in kaart te brengen, maar in oktober 2022 wachtte u nog steeds op de nodige machtigingen om toegang te krijgen tot bepaalde gegevens.*

Sommige gegevens zijn al beschikbaar, maar ze volstaan niet. In oktober verwees u naar de gegevens met betrekking tot de kadastrale percelen, terwijl sommige gegevens uit de studie getiteld 'La structure de la propriété des logements en Wallonie et en Belgique' van het Waals Instituut voor Statistiek nauwkeuriger zijn en daarbij een onderscheid wordt gemaakt volgens het totale aantal woningen dat door afzonderlijke eigenaars wordt verhuurd.

Hoewel de cijfers in die studie dateren van 2011 en moeten worden bijgewerkt, vormen ze een solide basis voor een ambitieus beleid. De regering moet dringend het profiel van de

à la notion de parcelles cadastrales, tandis que certains des chiffres de l'étude « La structure de la propriété des logements en Wallonie et en Belgique » de l'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique sont plus précis et proposent une répartition selon le nombre total de logements loués par le propriétaire.

Même si les chiffres de cette étude datent de 2011 et sont à actualiser, cela prouve qu'une base solide de données fiables est l'un des outils incontournables sur lesquels fonder une politique ambitieuse qui garantisse le droit à un logement abordable dans la capitale. Il est donc urgent que le gouvernement bruxellois fasse aboutir ce profil des bailleurs, pour offrir des solutions concrètes et rapides de logements abordables aux Bruxellois.

L'ULB et la VUB ont-elles à présent accès aux données nécessaires identifiées pour mener à bien leurs recherches ? Quels budgets sont consacrés à cette étude ? Quel est le calendrier des prochaines étapes ?

Avez-vous consulté vos collègues du gouvernement pour accélérer l'avancement de cette étude ? Sur la base des chiffres disponibles, avez-vous discuté avec les ministres et administrations compétentes de la mise en œuvre d'une fiscalité progressive et juste des bailleurs ?

¹¹⁶³ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - L'étude sur le profil des bailleurs est un des trois volets de l'étude confiée au Brussels Studies Institute, au même titre que la redéfinition de l'Observatoire des loyers et la nouvelle méthodologie pour la grille indicative des loyers. Le budget total alloué aux trois volets de cette étude est de 234.513,67 euros. La mission devrait s'achever à la fin de cette année.

Le SPF Finances a remis un avis favorable à la demande de données introduite par les chercheurs. Elles doivent encore nous être livrées.

Concernant la mobilisation de mes collègues du gouvernement régional, je suppose que vous faites référence aux difficultés relatives à l'accès aux données sur la performance énergétique des bâtiments détenues par Bruxelles Environnement. Cette demande concerne la révision de la grille et non le profil des bailleurs. J'ai sollicité mon collègue chargé de l'Environnement afin qu'il s'assure de la bonne réception de la demande des chercheurs par son administration. Cette intervention a notamment permis de dissiper certains malentendus.

Concernant les éventuels enseignements politiques, les données n'étant pas encore disponibles, je ne suis pas en mesure de tirer la moindre conclusion.

¹¹⁶⁵ **Mme Françoise De Smedt (PTB).** - J'espère que cette étude sera en effet en notre possession d'ici à la fin de l'année 2023, car nous l'attendons depuis longtemps. Elle permettra de prendre des décisions sur plusieurs volets, notamment en matière fiscale et pour les loyers.

verhuurders vervolledigen om de Brusselaars snel betaalbare huisvesting te kunnen aanbieden.

Hebben de ULB en de VUB ondertussen toegang tot de nodige gegevens? Welk budget is voor het onderzoek uitgetrokken? Wat is het tijdschema voor de volgende fasen?

Hebt u overleg gepleegd met uw collega's in de regering om de voortgang van de studie te bespoedigen? Hebt u een progressieve en billijke belasting van de verhuurders met hen aangekaart?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *De studie over het profiel van de verhuurders is een van de drie delen van de studie die aan het Brussels Studies Institute werd toevertrouwd, samen met de herdefiniëring van het Observatorium van de Huurprijzen en de nieuwe methode voor het rooster van indicatieve huurprijzen. Het totale budget voor de drie delen bedraagt 234.513 euro. De opdracht zou eind dit jaar afgerond moeten zijn.*

De FOD Financiën heeft een gunstig advies verstrekt over het verzoek om gegevens, maar we moeten die gegevens nog ontvangen.

Wat het overleg met mijn collega's in de regering betreft, neem ik aan dat u verwijst naar de problemen met de toegang tot de gegevens over de energieprestaties van gebouwen. Dat verzoek betreft de herziening van het huurprijzenrooster en niet het verhuurdersprofiel. Ik heb mijn bevoegde collega verzocht om ervoor te zorgen dat Leefmilieu Brussel correct op het verzoek reageert.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans). - *Ik hoop dat de studie eind 2023 eindelijk in ons bezit zal zijn, zodat we een aantal beslissingen kunnen nemen met betrekking tot de belastingen en de huurprijzen.*

- *L'incident est clos.*

- *Het incident is gesloten.*

1169 **QUESTION ORALE DE M. VINCENT DE WOLF**

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

1169 **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,

1169 **concernant l'évolution du processus de renouvellement des candidatures à l'obtention d'un logement social.**

betreffende de evolutie van het proces voor de vernieuwing van de aanvragen voor sociale huisvesting.

1171 **M. Vincent De Wolf (MR).**- Au mois de juin dernier, j'avais attiré votre attention sur le fait que 30 à 50 % des demandeurs d'un logement social étaient menacés d'une radiation massive. Cette interpellation avait suscité une certaine agitation au sein de cette assemblée.

De heer Vincent De Wolf (MR) *(in het Frans).*- Nadat ik in juni 2022 aankaartte dat 30 tot 50% van de kandidaten voor een sociale woning van de wachtlijst dreigde te worden geschrapt, zette u die schrappingen stop. Vervolgens kondigde u aan dat u verscheidene acties wilde voeren om de verlenging van de candidaturen te bevorderen. Zo zouden de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) sms-berichten naar kandidaten verzenden.

Par voie de circulaire, vous avez finalement instauré un moratoire sur les radiations de candidatures. J'ai continué à suivre l'évolution de ce dossier et, en réponse à mes questions, vous avez expliqué que vous comptiez mener différentes actions pour stimuler le renouvellement des candidatures et favoriser l'intervention des sociétés immobilières de service public et de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Il s'agissait notamment d'envoyer des milliers de textos.

In december 2022 antwoordde u op een schriftelijke vraag dat op 12.000 berichten slechts van 82 kandidaat-huurders een reactie kwam. Daarnaast bevestigde u dat er nog steeds geen kandidaten werden geschrapt die hun aanvraag niet tijdig hadden vernieuwd. De BGHM zou een sociaal-economische analyse van de kandidaat-huurders uitvoeren om hen beter te kunnen bereiken.

Le 7 décembre dernier, en réponse à une question écrite que je vous avais adressée, vous m'indiquiez que 12.000 textos avaient été envoyés et que 820 candidats-locataires avaient répondu au message. Vous me précisiez également que, le moratoire et le gel des radiations étant toujours en vigueur à l'époque, aucune radiation n'était intervenue pour ce motif. Dans la même réponse, vous ajoutiez que la SLRB allait procéder à une analyse socioéconomique des candidats-locataires afin de mieux les identifier et les atteindre. À l'époque, j'avais relevé que 31.850 candidatures avaient été confirmées sur les quelque 48.000 ménages figurant sur les listes d'attente, ce qui représentait un taux de non-réponse des candidats-locataires de près de 30 %. C'est beaucoup.

Hoeveel kandidaat-huurders hebben hun aanvraag inmiddels vernieuwd?

Comment a évolué le processus de confirmation des candidatures ? Combien de candidatures ont été dûment confirmées ?

Blijft een kandidatuur die eerder was geschrapt, maar nu on hold staat door het moratorium, nog steeds op de wachtlijst staan? Krijgen die kandidaten een woning toegewezen wanneer ze aan de beurt zijn?

Sur le plan administratif, qu'en est-il des candidatures non renouvelées qui ont été précédemment radiées et ensuite « gelées » par le moratoire ? Une candidature gelée est-elle maintenue active sur les listes d'attribution ? En d'autres termes, si celle-ci arrive en ordre utile, permet-elle l'octroi d'un logement ?

Wanneer loopt het moratorium af? Met welke gevolgen?

À quelle date le moratoire prendra-t-il fin ? Quelles en seront les conséquences ?

Hoever staat de BGHM met haar sociaal-economische analyse van de kandidaat-huurders?

Enfin, quel est l'état d'avancement de l'analyse socioéconomique des candidats-locataires mise en œuvre au sein de la SLRB ?

1173 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je serai plus brève que d'habitude, car j'ai déjà fourni des réponses à des interrogations similaires lors de la commission du 23 mars 2023, à la suite d'une question orale de Mme Maison portant sur le même sujet. Je me permets donc de vous y renvoyer pour plus de détails.

Concernant votre première question relative au processus de confirmation des candidatures, en date du 1er juillet 2022, 15.075 candidats sur 46.211 n'avaient pas encore répondu au renouvellement.

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a d'abord accordé un délai de six mois supplémentaires aux candidats locataires pour leur permettre de répondre à cette demande. Par ailleurs, comme vous l'indiquez, la SLRB a utilisé d'autres voies de communication, notamment l'envoi de textos. À ce jour, 18.035 textos ont été envoyés, auxquels 2.283 candidats ont réagi. En date du 1er avril 2023, 12.449 candidats n'ont toujours pas répondu à la requête.

Pour répondre à votre deuxième question relative aux candidatures confirmées, 33.762 candidats locataires ont, à ce jour, confirmé leur candidature.

Concernant le gel des candidatures, sachez que la circulaire le prévoit à partir du 1er avril 2023 pour les dossiers des candidats locataires n'ayant manifesté aucune réaction. Le renouvellement de 2022 n'a donné lieu à aucune radiation. Tout ménage qui n'a pas renouvelé sa candidature reste valablement inscrit sur la liste d'attente.

En outre, la société immobilière de service public de référence doit mettre fin à ce gel si le candidat se manifeste auprès d'elle. Dans ce cas, la candidature sera à nouveau active et prise en compte dans le cadre des procédures d'attribution.

Je rappelle que ce gel a pour but de fluidifier le processus d'attribution, en attendant le prochain renouvellement prévu en 2024. Par conséquent, le gel prendra fin le 1er janvier 2024.

Votre dernière question porte sur l'état d'avancement de l'analyse socioéconomique des candidats locataires. Comme j'ai déjà pu l'évoquer, les résultats de l'analyse du profil socioéconomique des non-répondants montrent que plusieurs facteurs sont à prendre en compte, tels que :

- la taille du ménage ;
- l'âge du chef de ménage ;
- l'année d'inscription ;

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik zal beknopt antwoorden. Meer details vindt u in mijn antwoord van 23 maart 2023 op een vraag van mevrouw Maison.*

Op 1 juli 2022 hadden 15.075 van de 46.211 kandidaat-huurders hun aanvraag nog niet vernieuwd. Daarop kende de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) de betrokken kandidaten een bijkomende termijn van zes maanden toe en startte ze met de verzending van sms-berichten. Tot nu toe zijn er 18.035 berichten gestuurd, waarop 2.283 kandidaat-huurders reageerden. Op 1 april 2023 hadden 12.449 kandidaten nog niet gereageerd. Daar staat dus tegenover dat 33.762 kandidaat-huurders hun aanvraag wel vernieuwden.

Sinds 1 april 2023 worden kandidatendossiers die niet werden vernieuwd, on hold gezet. In 2022 werd geen enkele kandidaat geschrapt. Ook wie zijn aanvraag niet vernieuwde, blijft op de wachtlijst staan.

Voorts moet de betrokken openbare vastgoedmaatschappij een dossier dat on hold staat weer activeren zodra de kandidaat-huurder zich meldt. Die komt dan opnieuw in aanmerking voor een toewijzing.

Door dossiers on hold te zetten willen we de toewijzingen vlotter laten verlopen in afwachting van de vernieuwingen in 2024. Vanaf 1 januari 2024 zullen er geen dossiers meer on hold staan.

Uit de analyse van het sociaal-economische profiel van kandidaten die hun aanvraag niet vernieuwden, blijkt dat meerdere factoren daarbij een rol spelen, waaronder de grootte van het gezin, het jaar van inschrijving en het type inkomsten.

- le type de revenus ;
- le fait d'avoir des enfants à charge.

Ainsi, ce sont les personnes isolées de moins de 30 ans, dont l'année d'inscription est récente - entre 2015 et 2018 - qui affichent le taux de non-réponse le plus élevé. De plus, ce taux est également plus élevé pour les personnes bénéficiaires du revenu d'intégration sociale. Enfin, les ménages sans enfant à charge présentent un taux de non-réponse plus élevé par rapport aux personnes avec enfants à charge.

1175 **M. Vincent De Wolf (MR).**- Je suis surpris de l'étendue des compétences de la secrétaire d'État, qui a le pouvoir, en plein hiver, de dégeler le moratoire en cours le 1er janvier. C'est un calembour, évidemment !

(Sourires)

- L'incident est clos.

1179 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1179 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1179 **concernant le régime de conventionnement des logements privés à loyers raisonnables.**

1181 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- La déclaration de politique régionale prévoit que, « en matière de régulation du marché locatif, le gouvernement bruxellois établira, en concertation avec les représentants des bailleurs et des locataires, une politique de conventionnement des logements privés, dont les loyers sont conformes à la grille de référence. L'objectif est que l'ensemble des aides publiques favorables aux logements privés mis en location soient réservées aux bailleurs conventionnés ».

Le plan d'urgence logement (PUL) précise, en son action 22, que, pour pouvoir faire l'objet d'un conventionnement, le logement doit remplir au moins deux conditions cumulatives :

- le logement doit satisfaire à l'ensemble des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement ;
- le loyer doit être conforme à la grille indicative des loyers, ce qui signifie qu'il ne pourra pas excéder 110 % du loyer médian de référence.

Les locataires concernés pourront ainsi avoir accès à des logements de qualité, à des loyers raisonnables. En contrepartie, les propriétaires bailleurs conventionnés pourront bénéficier

De heer Vincent De Wolf (MR) (in het Frans).- Volgende winter kan de bevoegde staatssecretaris dus een einde maken aan het 'bevrozen' van kandidatendossiers.

(Vrolijkheid)

- 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 conventionering van privéwoningen met het oog op redelijke huurprijzen.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- In de regeringsverklaring verbond de regering zich ertoe een conventioneringsbeleid uit te werken voor woningen met een huurprijs die beantwoordt aan de tabel met richthuurprijzen. De bedoeling was dat het hele pakket aan overheidssteun voor privéhuurwoningen voorbehouden zou worden aan geconventioneerde verhuurders.

In het Noodplan voor huisvesting staan een aantal voorwaarden waaraan geconventioneerde woningen moeten voldoen. Zo moet de huurprijs beantwoorden aan het rooster van indicatieve huurprijzen.

Op die manier krijgen de betrokken huurders toegang tot degelijke woningen tegen een redelijke huurprijs. In ruil daarvoor komen de eigenaars in aanmerking voor overheidssteun in de vorm van energieprijzen, fiscale voordelen enzovoort.

De regering zou ook de mogelijkheid onderzoeken om een fonds op te richten om geconventioneerde verhuurders te beschermen die de huur niet kunnen betalen. Daartoe bestelde de regering een studie in 2021, alsook een onderzoek over het profiel van de verhuurders. Ondertussen informeerde de coördinatieceel van het Noodplan voor huisvesting bij de actoren in het veld om te

d'une série d'aides publiques, qu'il s'agisse de primes énergie, de primes à la rénovation ou encore d'avantages fiscaux.

De surcroît, le gouvernement bruxellois devait examiner la possibilité de constituer un fonds d'assurance loyer garanti, destiné à protéger financièrement les bailleurs conventionnés en cas de loyer impayé. En vue de préparer la mise en place du système de conventionnement, le gouvernement bruxellois avait ainsi commandé en 2021 une étude consacrée au profil des propriétaires bailleurs, ainsi qu'une autre portant sur la faisabilité de la création de l'assurance loyer garanti. En parallèle, la cellule de coordination du PUL a consulté les acteurs de terrain (les organisations représentant les bailleurs et les locataires, les juges de paix, l'Institut professionnel des agents immobiliers, l'Union professionnelle du secteur immobilier, les agences immobilières sociales, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, l'ASBL Loyers négociés, etc.) afin d'identifier les leviers pertinents pour susciter l'adhésion des bailleurs au régime de conventionnement.

Le 16 février dernier, vous avez annoncé que les avant-projets d'ordonnance et d'arrêté instituant le système de conventionnement étaient en cours de finalisation.

¹¹⁸³ Madame la Secrétaire d'État, où en est le processus d'élaboration du régime de conventionnement des logements privés à loyer raisonnable en Région bruxelloise ? Avez-vous arrêté les grands principes qui devraient sous-tendre la politique de conventionnement ?

Le 28 avril 2022, vous avez affirmé que, pour pouvoir adhérer au système de conventionnement, le bailleur devrait accepter de pratiquer un loyer inférieur au loyer médian de référence figurant dans la grille indicative. Cette condition paraît nettement plus restrictive que celle initialement énoncée dans la déclaration de politique régionale et dans le PUL. Le gouvernement a-t-il fixé le plafond de loyer que devraient respecter les bailleurs conventionnés ?

Sur la base des résultats intermédiaires de l'étude et sur la base des consultations menées par la cellule de coordination du PUL, le gouvernement a-t-il pu établir la liste des aides publiques qui pourraient être accordées aux bailleurs conventionnés ?

De quels avantages fiscaux ces bailleurs conventionnés devraient-ils bénéficier ? Pourraient-ils avoir accès à l'ensemble des primes Rénovation ? Qu'en est-il de la constitution d'un fonds « assurance loyer garanti » ? Pouvez-vous nous confirmer qu'en dépit des nombreux obstacles évoqués par les auteurs de l'étude de faisabilité, le gouvernement n'a pas renoncé à créer cette assurance au bénéfice des bailleurs conventionnés ?

Êtes-vous déjà en mesure de nous fournir une estimation de l'ampleur des moyens budgétaires que la Région devrait débloquer chaque année pour financer la politique de conventionnement des logements privés, y compris la constitution d'un fonds « assurance loyer garanti » ?

achterhalen op welke manier verhuurders warm kunnen worden gemaakt voor conventionering.

In februari zei u dat de laatste hand gelegd werd aan de voorontwerpen van ordonnantie en besluit betreffende het conventioneringssysteem.

Hoever staat de conventionering van privéwoningen?

Om in het conventioneringssysteem te kunnen stappen, moet een verhuurder een lagere huur hanteren dan de mediane richthuurprijs in het indicatieve rooster. Dat lijkt mij strikter dan wat in de regeringsverklaring en het Noodplan voor huisvesting staat. Legde u een maximale huurprijs voor geconventioneerde verhuurders vast?

Kon u op basis van de studie en van de raadplegingen van de coördinatiecel voor het Noodplan voor huisvesting een lijst opstellen van steunmaatregelen voor geconventioneerde verhuurders?

Welke belastingvoordelen krijgen geconventioneerde verhuurders? Komen zij nog in aanmerking voor Renovationpremies? Hebt u een huurgarantieverzekering voor geconventioneerde verhuurders kunnen uitwerken?

Kunt u een schatting maken van de middelen die het gewest jaarlijks voor het beleid inzake de conventionering van privéwoningen moet uittrekken?

Komt de conventionering van privéwoningen er nog voor het einde van deze regeerperiode?

Enfin, le régime de conventionnement des logements privés à loyer raisonnable pourra-t-il bien entrer en vigueur avant la fin de la législature ?

1185 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Je vous confirme que l'avant-projet d'ordonnance et le projet d'arrêté relatifs au conventionnement suivent leur cours. Ces textes sont actuellement examinés par le ministre du Budget, dernière étape avant l'inscription en première lecture.

Comme indiqué à Mme Genot le 16 février dernier en commission, j'affirme - avec prudence néanmoins - qu'une bonne partie de l'année 2023 sera consacrée au parcours législatif de ces textes. Par ailleurs, un groupe de travail est créé pour plancher sur la mise en œuvre des pistes poursuivies. Ce groupe de travail est piloté par la cellule de coordination du plan d'urgence logement (PUL).

Les arbitrages politiques relatifs aux grands principes du conventionnement, en particulier les avantages octroyés aux bailleurs conventionnés, s'inscriront dans la continuité de la déclaration de politique régionale et du séminaire qui s'est tenu il y a un an. Néanmoins, je ne suis pas encore en mesure de vous en donner les détails.

La première réunion intercabinets, prévue dans le cadre du passage du conventionnement en première lecture, s'est tenue le 17 avril dernier. Même si le chemin avant l'approbation reste long, le processus est lancé, et j'ai bien l'intention de le voir arriver à terme avant la fin de la législature.

Pour l'heure, je ne puis vous confirmer les équilibres qui fonderont le conventionnement. Je vous assure cependant que j'entends bien défendre un niveau de loyer raisonnable, qui correspond à un pourcentage du loyer de référence repris dans la grille indicative. Je tiens à préciser que le PUL ne mentionnait pas un plafond de 110 % du loyer médian. En effet, le conventionnement a pour objectif de renforcer l'offre de logements abordables.

Pour ce qui concerne l'étude sur le profil des bailleurs, je répète que nous avons obtenu du SPF Finances un accord de principe sur la demande d'accès aux données introduites par les chercheurs. Néanmoins, la compilation des données étant toujours en cours d'instruction au sein du SPF, l'analyse par le prestataire n'a pas encore commencé.

Enfin, à propos de l'assurance loyer garanti, les conclusions de l'étude menée sur le fonds de garantie universelle ont souligné de nombreux obstacles quant à la constitution de ce type de fonds. Cette piste n'est plus poursuivie à ce stade en raison des difficultés légales déjà évoquées. Par ailleurs, les solutions alternatives envisagées se traduisent par une charge et une lourdeur administratives incompatibles avec les objectifs poursuivis. Je vous rappelle que tout bailleur qui souhaite s'assurer contre tout risque locatif est libre de confier son bien aux agences immobilières sociales.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *Momenteel bestudeert minister van Begroting Gatz de teksten over de conventionering van privéhuurwoningen. Daarna wordt hij in eerste lezing aan de regering voorgelegd.*

De goedkeuring zal een groot deel van 2023 in beslag nemen, maar het is wel de bedoeling dat de conventionering nog voor het einde van de regeerperiode rond geraakt.

Bedragen kan ik u momenteel niet geven, maar ik streef naar een redelijke huurprijs die overeenstemt met een percentage van de referentiehurprijs in het indicatieve rooster. In het Noodplan voor huisvesting was geen sprake van een bovengrens van 110% van de mediaanhuurprijs. Het doel van het conventioneringsbeleid is immers om meer betaalbare woningen aan te bieden.

Voor de studie naar het profiel van verhuurders hebben we een principeovereenkomst met de FOD Financiën over de toegang tot de gegevens, maar het onderzoek is nog niet gestart.

Ten slotte bleek uit de studie over het algemeen huurwaarborgfonds dat de oprichting van een dergelijk fonds met heel wat wettelijke problemen gepaard zou gaan. De alternatieven zijn wegens hun administratieve omslachtigheid dan weer niet verenigbaar met de doelstellingen. Verhuurders die zich willen verzekeren tegen huurrisico's, kunnen hun pand echter altijd aan een sociaal verhuurkantoor toevertrouwen.

In het Noodplan voor huisvesting is een budget van 2 miljoen euro voor de conventionering opgenomen.

Enfin, le PUL prévoit un budget de 2 millions d'euros pour lancer le conventionnement.

1187 **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Pour DéFI, le conventionnement sur une base volontaire est l'une des solutions les plus prometteuses, parallèlement à l'allocation loyer, aux agences immobilières sociales, aux acquisitions de logements via le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, à l'enveloppe consacrée à la construction et la rénovation, et aux biens clé sur porte pour les logements sociaux.

Cependant, il faut respecter l'accord de gouvernement qui reprend la grille indicative. De plus, l'action 22 du plan d'urgence logement (PUL) la mentionne également : « L'habitation devra satisfaire à l'ensemble des exigences élémentaires en matière de sécurité, salubrité et d'équipement, et le loyer devra être conforme à la grille indicative des loyers ». Mais le système doit être attractif pour les bailleurs. Vous me rassurez : il n'est pas question de conditionner des avantages existants à un conventionnement. Selon l'esprit et la lettre de l'action 22 du PUL et de la déclaration de politique régionale, il faut accorder des avantages supplémentaires aux bailleurs qui respectent la grille indicative des loyers.

Bien sûr, chacun peut s'assurer contre des risques, mais l'assurance loyer garanti - je l'ai rappelé lors des discussions sur le moratoire hivernal - sécurisera, tout au long du contrat de bail depuis sa signature, les relations entre le locataire et le propriétaire. En outre, ce dernier sera moins réticent à louer son bien à des locataires qui n'auraient pas toutes les garanties de revenu. Ce dispositif bénéficie donc aux deux parties.

1189 Vous avez cité l'étude sur le fonds universel de garantie locative. La faisabilité de ce fonds conditionne-t-elle le système d'assurance loyer garanti ? Les deux dossiers sont-ils intrinsèquement liés ? Dans la négative, pourquoi renoncer au dispositif d'assurance loyer garanti ? Selon moi, vous n'avez pas vraiment répondu à ces questions.

- L'incident est clos.

1193 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1193 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1193 **concernant l'instauration de la commission paritaire locative.**

1195 **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Après avoir été promulguée par le gouvernement bruxellois le 28 octobre 2021, l'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative (CPL) et à lutter contre les loyers abusifs a été publiée au Moniteur belge et une partie de ses dispositions ont ainsi pu entrer en vigueur le 2 décembre 2021.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - DéFI verwacht veel van de vrijwillige conventionering.

U moet wel het regeerakkoord naleven, en meer bepaald het rooster met de indicatieve huurprijzen. Daarnaast moet het systeem voor verhuurders aantrekkelijk blijven. Op dat vlak stelt u mij gerust als u zegt dat er geen sprake is van voorwaarden voor andere voordelen voor verhuurders afhankelijk te maken van een conventionering. Volgens het Noodplan voor huisvesting en de algemene beleidsverklaring moeten verhuurders die de indicatieve huurprijzen toepassen, sowieso extra voordelen krijgen.

Uiteraard kan iedereen zich tegen risico's verzekeren. Een huurgarantieverzekering garandeert echter gedurende de looptijd van het huurcontract zekerheid voor beide partijen.

Is de haalbaarheid van een algemeen huurwaarborgfonds een voorwaarde voor de invoering van de huurgarantieverzekering? Zo niet, waarom zou u die laatste dan niet invoeren?

- 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 oprichting van de paritaire huurcommissie.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - Op 2 december 2021 werd een deel van de bepalingen uit de ordonnantie ter bestrijding van de excessieve huurprijzen van kracht. Voortaan moet in een huurcontract ook de referentiehuurprijs uit het rooster van indicatieve huurprijzen worden vermeld. Ook is er een paritaire huurcommissie in het leven geroepen, die een

Depuis cette date, les parties signataires d'un bail d'habitation sont dorénavant tenues de mentionner le loyer médian de référence du bien visé dans la grille indicative des loyers.

En outre, le Code bruxellois du logement prévoit désormais l'instauration d'une CPL chargée d'émettre des avis non contraignants sur la justesse du loyer.

Enfin, la notion de loyer présumé abusif est, à présent, insérée dans le Code et est donc déjà d'application.

Si certains articles de l'ordonnance du 28 octobre 2021 produisent d'ores et déjà leurs effets, les autres dispositions de ce texte entreront en vigueur à une date ultérieure fixée par le gouvernement bruxellois, notamment parce que leur mise en œuvre est conditionnée à l'adoption de plusieurs arrêtés d'exécution.

Un premier arrêté aurait pour objet de définir les modalités de composition, d'organisation et de fonctionnement de la CPL ainsi que le mode de rémunération de ses membres.

Un deuxième arrêté d'exécution devrait dresser la liste exhaustive des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement, dont l'existence pourrait conduire la CPL ou le juge de paix à conclure au caractère abusif du loyer pratiqué, quand bien même celui-ci serait conforme à la grille indicative des loyers.

Enfin, un troisième arrêté d'exécution devrait déterminer la date d'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de l'ordonnance, à savoir les dispositions organisant notamment l'action en révision du loyer abusif devant la justice de paix.

Le 26 janvier dernier, vous nous avez informés que les avant-projets d'arrêté seraient soumis au gouvernement en première lecture dans le courant du mois de février 2023.

¹¹⁹⁷ Madame la Secrétaire d'État, où en est le processus d'élaboration de ces différents arrêtés ? Le gouvernement a-t-il enfin pu décider de la composition de la CPL ?

Les représentants du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires ont répété, dès le début de nos travaux, qu'ils refuseraient de siéger au sein de cet organe. Êtes-vous parvenue à trouver une autre solution pour faire en sorte que le banc des propriétaires bailleurs puisse être valablement représenté au sein de la CPL, de manière à garantir son caractère paritaire ?

Pourriez-vous nous décrire les différentes étapes de la procédure de traitement des demandes d'avis introduites auprès de la CPL ? Dans son avis d'initiative rendu le 14 juillet dernier, Brupartners suggère au gouvernement d'instituer un secrétariat de la CPL qui serait hébergé au sein de Bruxelles Logement et qui aurait pour mission d'« effectuer une instruction approfondie des dossiers de façon à transmettre un projet d'avis motivé à la CPL ». Avez-vous retenu cette proposition émise par Brupartners ?

niet bindend advies kan uitbrengen over de billijkheid van een huurprijs.

Andere bepalingen worden pas later van kracht, aangezien de regering eerst een aantal uitvoeringsbesluiten moet goedkeuren.

Een eerste uitvoeringsbesluit gaat over de samenstelling en de werking van de paritaire huurcommissie en over de vergoeding van de leden. Een tweede besluit gaat over de exhaustieve lijst met substantiële gebreken aan een woonst, waardoor de vrederechter een huurbedrag excessief kan noemen. En een derde besluit gaat over de inwerkingtreding van artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie, die betrekking hebben op de herziening van excessieve huurprijzen.

De voorontwerpen van besluit moesten in februari 2023 voor eerste lezing aan de regering worden voorgelegd.

Is er eindelijk een knoop doorgemaakt over de samenstelling van de commissie? Het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat weigert in de commissie te zetelen. Hoe zullen de verhuurders dan wél vertegenwoordigd worden?

Hoe zal de werking van de commissie precies verlopen? Welke stappen moet een adviesvraag doorlopen? Gaat u in op de suggestie van Brupartners om het secretariaat van de commissie bij Brussel Huisvesting onder te brengen?

Hoe zullen de huisbezoeken, die geregeld nodig zullen zijn, concreet verlopen? Zal de commissie over voldoende mensen en middelen beschikken om die taak uit te voeren?

Hoe vaak zal de commissie samenkomen? Hoe zullen de leden worden vergoed?

Hoe wordt de huurder beschermd tegen een eventuele stopzetting van het huurcontract door de verhuurder, die daartoe overgaat

Il semble évident que, dans un certain nombre de cas, les membres de la CPL devront procéder à une visite du logement pour pouvoir en examiner les caractéristiques intrinsèques. Le gouvernement a-t-il défini les modalités pratiques de ces visites ? La CPL se verra-t-elle allouer des moyens humains et budgétaires spécifiques pour pouvoir réaliser les visites de logements ?

À quelle fréquence la CPL se réunira-t-elle ? Qu'en est-il de la rémunération de ses membres ? Quelles mesures avez-vous prévu d'adopter en vue de protéger le locataire contre une éventuelle rupture du bail en guise de représailles de la part du propriétaire bailleur en cas de saisine de la CPL ou, ultérieurement, du juge de paix ?

Le gouvernement a-t-il établi la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement ? Si oui, pourriez-vous nous la présenter ?

Enfin, pouvez-vous nous confirmer que, conformément à la volonté du législateur, le gouvernement ne peut actuellement faire entrer en vigueur les articles 8 à 13 de l'ordonnance, puisque la grille indicative des loyers n'a pas encore atteint un niveau satisfaisant de représentativité et de fiabilité ?

1199 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Malheureusement, je serai très brève, puisque nous n'avons pas encore d'accord à ce sujet au sein du gouvernement. Tout est en discussion pour l'instant, et je ne peux donc répondre à vos questions. J'espère que cela sera le cas très prochainement et que nous pourrons enfin lancer la commission paritaire locative.

1201 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Il me semble que ce thème aurait dû faire l'objet d'un débat et non être abordé dans le cadre d'une question orale.

1209 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- J'ai pris acte du fait que vous êtes toujours en négociation, Madame la Secrétaire d'État.

Au nom du groupe DéFI et à titre personnel, je suis très demandeuse de la commission paritaire locative. Dès lors, je souhaiterais que ce texte soit rapidement suivi d'effets et qu'il voie le jour dans les meilleurs délais.

- *L'incident est clos.*

1213 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1213 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1213 **concernant les audits de Binhôme et d'En bord de Soignes.**

wanneer hij zich voor de commissie of de vrederechter moet verantwoorden?

Heeft de regering de lijst met substantiële gebreken al opgesteld?

Klopt het dat de artikelen 8 tot 13 voorlopig niet in werking kunnen treden, omdat het rooster van indicatieve huurprijzen nog niet representatief en betrouwbaar genoeg is?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De regering is hierover nog niet tot een akkoord gekomen. Ik hoop dat de paritaire huurcommissie binnenkort geïnstalleerd kan worden.*

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- *Dit lijkt me geen thema om in het kader van een mondelinge vraag te behandelen. We zouden hier een volwaardig debat aan moeten wijden.*

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Ik neem akte van het feit dat de gesprekken binnen de regering nog steeds lopen. Mijn fractie en ikzelf dringen sterk aan op de totstandkoming van de paritaire huurcommissie.*

- *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 doorlichting van Binhôme en En bord de Soignes.

1215

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 en s'appuyant sur les conseils fournis par la société de consultance Deloitte. Cette nouvelle cellule, composée de deux agents ayant suivi une formation spécifique, 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. Leur objectif consiste à déterminer dans quelle mesure les SISP parviennent à couvrir les risques inhérents à ces processus.

Le calendrier de travail prévoit la réalisation de deux audits par semestre, ce qui signifie que l'ensemble des SISP devraient faire l'objet d'un audit en quatre ans. Conformément à ce calendrier, la cellule d'audit interne a entamé ses travaux au début de l'année 2020. Elle a ainsi déjà pu mener des audits organisationnels auprès de dix premières sociétés : L'Habitation moderne, Log'iris, l'Alliance bruxelloise coopérative, Le Foyer anderlechtois, Comensia, Le Foyer laekenois, Les Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode, Foyer du Sud, Lojega et Le Foyer schaarbeekois. Ces audits ont permis de recenser un certain nombre de risques insuffisamment couverts par les SISP examinées. Sur la base de ces constats, la cellule d'audit interne a émis des recommandations à l'attention des dix SISP, que les directions des 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 examinant deux autres SISP : Binhôme et En bord de Soignes. Le 16 février dernier, vous nous avez indiqué que les rapports finaux des audits réalisés auprès de ces deux sociétés devaient être validés par le conseil d'administration de la SLRB en mars 2023.

La cellule d'audit interne de la SLRB a-t-elle bien transmis au gouvernement les rapports finaux des audits menés auprès des SISP Binhôme et En bord de Soignes ? Dans l'affirmative, pouvez-vous nous présenter les résultats de ces deux audits ?

Les auditeurs de la SLRB ont-ils épinglé 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 de Binhôme ou d'En bord de Soignes ? Comment les dirigeants de ces deux sociétés ont-ils réagi aux conclusions des rapports d'audit ? En ont-ils contesté le bien-fondé ou se sont-ils ralliés à leurs conclusions ?

Pouvez-vous passer en revue les diverses recommandations que les auditeurs de la SLRB ont émises à l'intention de Binhôme et d'En bord de Soignes pour leur permettre 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 SISP ont-elles déjà prises en vue de concrétiser les recommandations formulées par la cellule de l'audit interne de la SLRB ?

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - In 2019 heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een interne auditcel opgericht om de zestien openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) door te lichten. Bij die audits worden zeven werkprocessen geanalyseerd. Het doel is te bepalen in welke mate de risico's van die processen gedekt zijn.

Er zijn twee audits per semester gepland, zodat na vier jaar alle OVM's doorgelicht moeten zijn. Uit de audits bij de eerste tien maatschappijen blijkt dat een aantal risico's onvoldoende gedekt zijn. Op basis daarvan heeft de auditcel aanbevelingen geformuleerd.

In de tweede helft van 2022 hebben de auditeurs Binhôme en En bord de Soignes onder de loep genomen. U zei dat de auditverslagen in maart 2023 zouden worden bekrachtigd door de raad van bestuur van de BGHM. Is dat gebeurd? Wat zijn de resultaten van die twee audits?

Hebben de auditeurs een of meer werkprocessen aangewezen die een hoog of zeer hoog risico vormden? Hebben zij ernstige of minder ernstige problemen vastgesteld inzake het beheer van Binhôme of En bord de Soignes? Hoe hebben de OVM's gereageerd op de conclusies van de auditverslagen?

Welke aanbevelingen hebben de auditeurs geformuleerd voor Binhôme en En bord de Soignes? Welke initiatieven hebben de OVM's al genomen om die aanbevelingen uit te voeren?

Welke algemene lessen heeft de regering getrokken uit de audits van de eerste twaalf OVM's?

Enfin, quels enseignements généraux le gouvernement bruxellois a-t-il déjà tirés des audits organisationnels menés auprès des douze premières SISP ?

1217 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Le conseil d'administration de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a pris acte des rapports finaux des audits des sociétés immobilières de service public (SISP) Binhôme et En bord de Soignes ce 25 avril 2023.

Pour la SISP Binhôme, de façon générale, le rapport conclut que la société a franchi un certain nombre d'étapes importantes vers une organisation professionnelle et structurée. Néanmoins, certains risques doivent encore être couverts.

En effet, si les domaines « gestion des décomptes des charges », « gestion des ressources humaines » et « remise en service des logements » ont un niveau de risque modéré ou limité, trois domaines présentent un risque extrême ou élevé.

Le premier est la gouvernance, dont le niveau de risque est extrême. Il existe, au sein de l'organisation de Binhôme, un état des lieux des procédures supposées être en vigueur. Or, les procédures existantes ne respectent pas toujours ce canevas. Par ailleurs, la société n'a pas désigné de remplaçants pour toutes les fonctions, et notamment les fonctions clés.

La SISP s'est en outre engagée dans un changement de progiciel de planification des ressources de l'entreprise et dans de nombreux projets stratégiques, sans pour autant disposer d'un outil de suivi de l'ensemble des projets planifiés, ainsi que des recommandations des précédents audits. Ceci ne permet dès lors pas d'avoir une vue sur la charge de travail, et encore moins de prioriser les actions et anticiper des obstacles éventuels.

Étant donné l'impact de ces problèmes de gouvernance sur l'ensemble des activités et résultats de la SISP, un groupe de suivi regroupant l'ensemble des services de la SLRB a été mis sur pied afin de définir une stratégie de redressement et d'accompagnement de la SISP.

En deuxième lieu vient le domaine des achats, dont le niveau de risque est élevé. En effet, l'organisation ne dispose pas encore d'un processus complet, depuis l'identification des besoins jusqu'à la livraison. Les tests effectués lors de la revue des processus organisationnels clés démontrent une disparité entre services dans la gestion des achats. Il n'existe pas de contrôles formalisés pour éviter les doubles encodages de factures.

L'absence de centralisation et de suivi rigoureux des contrats en vigueur au sein de la société aboutit à des reconductions tacites de certains contrats sur de longues périodes, ce qui pourrait mener à une non-conformité à la réglementation relative aux marchés publics et à une perte financière pour la société.

Le troisième domaine est la gestion des arriérés locatifs, dont le risque est élevé. En effet, le suivi des arriérés est assuré par un comptable, qui n'a pas de renfort. La procédure applicable

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - De raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij heeft op 25 april 2023 kennisgenomen van de auditverslagen over Binhôme en En bord de Soignes.

Uit de audit van Binhôme blijkt dat de OVM belangrijke stappen heeft gezet om een professionele en gestructureerde organisatie te worden. Bepaalde risico's moeten echter nog worden beter aangepakt. Zo is er een matig of beperkt risico inzake huurlasten, personeelsbeheer en heringebruikname van woningen en een extreem of hoog risico in drie andere domeinen.

Het eerste van die domeinen is goed bestuur. Binhôme heeft een algemene regeling uitgewerkt, maar nog niet alle procedures voldoen aan die standaard. Bovendien heeft de OVM nog niet voor alle functies vervangers aangesteld.

De OVM is begonnen met de vervanging van de planningsoftware en met een aantal strategische projecten, maar beschikt niet over een instrument om alle geplande projecten en de aanbevelingen van eerdere audits te volgen. Daardoor is het onmogelijk om een overzicht van de werklust te krijgen, prioriteiten te stellen en op mogelijke problemen te anticiperen. Er werd dan ook een monitoringgroep opgericht om de OVM te ondersteunen.

Ten tweede beschikt de OVM nog niet over een volledig aankoopproces. De audit bracht verschillen inzake aankoopbeheer aan het licht tussen de afdelingen. Bovendien bestaan er geen geformaliseerde controles waarmee kan worden voorkomen dat facturen tweemaal worden ingevoerd en er is een gebrek aan centralisatie en controle van de lopende contracten.

Een derde pijnpunt betreft het beheer van de huurachterstanden. De geldende procedure wordt niet altijd gevolgd, aanmaningen worden niet gearchiveerd en afbetalingsplannen worden toegekend zonder schriftelijke procedure of voorafgaande controle of toestemming.

n'est pas toujours respectée. À cela s'ajoute le fait que les rappels adressés aux locataires ne sont pas archivés et que des erreurs dans la dénomination de certains documents ont été constatées lors des tests. Enfin, dans le cadre du suivi des arriérés locatifs, des plans d'apurement sont octroyés en l'absence de procédure formelle écrite et de contrôle ou d'autorisation préalable.

1219 Les recommandations émises par les auditeurs de la SLRB et le plan d'action élaboré à ce sujet ont été envoyés au secrétariat de la commission.

J'en viens à l'audit de la SISP En bord de Soignes. De façon générale, la SLRB conclut que celle-ci a franchi des étapes importantes vers une organisation professionnelle. Néanmoins, un nombre élevé de risques ne sont pas suffisamment couverts.

En effet, si les domaines « gestion des arriérés locatifs », « gestion des stocks » et « gestion des charges locatives » présentent un niveau de risque modéré, voire limité, quatre domaines présentent un niveau de risque élevé.

Premièrement, la gouvernance. Si, depuis la fusion, la SISP a réalisé un travail significatif sur la composition et le fonctionnement des organes de gestion, il apparaît que la communication interne entre les départements et services n'est pas optimale et qu'une logique de travail en silo se perpétue dans les équipes opérationnelles.

La structure reflétée dans l'organigramme est un reliquat des équilibres décidés au moment de la fusion. Elle ne tient pas compte du chevauchement de certaines fonctions sur deux départements. De plus, deux directeurs de département ne disposent d'aucun remplaçant éventuel et tous leurs domaines de compétences ne sont pas couverts par des coordinateurs.

Deuxièmement, les achats. L'organisation actuelle de la documentation relative au cycle des achats et au processus de validation des factures ne permet pas de garantir les respects des procédures internes. Les contrôles mis en place pour assurer le respect de la réglementation ne sont pas suffisants.

Troisièmement, la remise en service des logements. Les échanges entre les deux départements intervenant dans le processus reposent sur une seule personne, qui n'a pas de remplaçant éventuel. Les services et les antennes locales travaillent en silo et les canaux de communication ne sont pas formalisés.

Par ailleurs, un grand nombre de logements à rénover sont sous-traités par le biais d'accords-cadres. Pour ces logements et ceux pris en charge par la régie, un suivi des délais doit être mis en place.

Quatrièmement, la gestion des ressources humaines. Le niveau de risque élevé est motivé par l'absence de procédure formelle de gestion des accès et des autorisations en cas de départ d'un

Ook En bord de Soignes heeft belangrijke stappen gezet om een professionele organisatie te worden, maar moet nog een groot aantal risico's aanpakken. Zo is er een matig of beperkt risico inzake huurachterstanden, voorraadbeheer en huurlasten en een hoog risico in vier andere domeinen.

Het eerste is goed bestuur. De interne communicatie tussen de diensten is niet optimaal en er wordt geen rekening gehouden met de overlapping van bepaalde functies ingevolge de fusie.

Het tweede is het aankoopbeheer. De documentatie betreffende de aankoopcyclus en het valideringsproces voor de facturen garanderen niet dat de interne procedures worden nageleefd. Ook de controles op de naleving van de regelgeving zijn ontoereikend.

Het derde is de heringebruikname van woningen. De samenwerking tussen de twee betrokken diensten ligt in de handen van slechts één werknemer, die geen vervanger heeft. De diensten werken naast elkaar en de communicatie is niet geformaliseerd. Bovendien wordt een groot aantal renovaties uitbesteed.

Het vierde is het personeelsbeleid. Er is geen procedure voor het beheer van de toegang en de autorisaties in geval van vertrek van een werknemer. De OVM moet ook verder werk maken van de evaluatieprocedure en een opleidingsplan opstellen.

De aanbevelingen en actieplannen voor beide OVM's werden aan het commissiesecretariaat bezorgd. Beide OVM's waren vragende partij voor een externe audit en zullen de aanbevelingen binnenkort in de praktijk brengen.

Wat de algemene lessen betreft die uit de eerste twaalf audits kunnen worden getrokken, stellen we vast dat de OVM's bijna al hun tijd aan de uitvoering van hun opdrachten besteden en te weinig tijd aan de follow-up van projecten en voorafgaande risicoanalyses. Nog niet alle OVM's hanteren een volwaardig personeelsbeleid dat verder gaat dan de zuiver juridische en administratieve aspecten.

travailleur pour quelque motif que ce soit, ce qui peut avoir un impact majeur sur la sécurité des actifs.

La SISP doit également poursuivre la mise en place du processus formalisé de l'évaluation des collaborateurs et élaborer un plan de formation, en tenant compte des résultats des évaluations et de l'évolution des compétences nécessaires à l'évolution des fonctions de chacun.

Les recommandations émises par les auditeurs de la SLRB ont bien été formulées et l'ensemble des recommandations ainsi que le plan d'action établi à ce sujet ont été envoyés au secrétariat de la commission. Ce plan contient également cinq actions supplémentaires non liées au rapport d'audit, mais faisant suite à la mise en application du contrat de gestion de niveau 2.

Des enseignements généraux tirés de ces deux audits, la SLRB a constaté une évolution de l'attitude des SISP dans l'accueil réservé à ces mêmes audits. En effet, les deux SISP auditées étaient réellement demandeuses d'une analyse de leur mode de fonctionnement par un œil externe, et elles s'attelleront à la mise en place de changements en vue de concrétiser ces recommandations, très prochainement.

Quant aux enseignements généraux tirés de ces douze audits, nous constatons que les SISP auditées sont très impliquées sur le plan opérationnel et y consacrent la quasi-totalité de leur temps. Elles consacrent trop peu de ressources au suivi et au reportage de leurs projets, ainsi qu'à l'analyse préalable des risques qui peuvent y être associés.

Enfin, en règle générale, la SLRB constate qu'une réelle gestion des ressources humaines dépassant les aspects légaux et administratifs n'est pas encore la norme dans toutes les SISP.

1221 **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Merci pour ces informations. On ne peut pas dire que les bulletins soient extraordinaires, surtout pour Uccle et Ixelles, avec Binhôme, qui présente un risque extrêmement élevé. À Watermael-Boitsfort, Auderghem et Woluwe-Saint-Pierre, avec En bord de Soignes, le risque est néanmoins élevé. Soit.

Je note un élément positif : l'évolution, depuis le début de l'audit, de l'attitude des gestionnaires de ces deux sociétés immobilières de service public, qui au départ étaient un peu hostiles. Même si ce ne sont pas de bonnes nouvelles, les recommandations sont émises et les plans d'action envoyés. Nous espérons qu'il y aura un suivi.

Collectivement, nous pouvons nous réjouir de l'initiative de ces audits internes, mais aussi du fait qu'ils se poursuivent.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - *We kunnen niet zeggen dat de rapporten uitzonderlijk goed zijn, maar er werden wel aanbevelingen en actieplannen opgesteld en de OVM's zijn bereid om de pijnpunten aan te pakken. Ik hoop dat deze kwestie verder wordt opgevolgd.*

- *Het incident is gesloten.*

1225 **QUESTION ORALE DE MME ARIANE DE LOBKOWICZ**

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ARIANE DE LOBKOWICZ

1225 à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,

1225 concernant les logements intergénérationnels.

1227 **Mme Ariane de Lobkowicz (DéFI).** - Cette question a été écrite en collaboration avec l'ASBL 1 Toit 2 Âges, qui propose du logement intergénérationnel. Ce type de logement représente selon moi un des vecteurs d'une société plus humaine, ainsi qu'une alternative solide aux maisons de repos permettant de répondre aux enjeux d'une société vieillissante.

Les avantages des logements intergénérationnels sont nombreux. En voici quelques exemples :

- ils favorisent la solidarité et l'entraide entre les générations ;
- ils créent des opportunités d'échanges et de partages culturels, en permettant d'une part aux anciens de transmettre leur sagesse et leur expérience et, d'autre part, aux jeunes d'apporter leur dynamisme et leur ouverture d'esprit ;
- ils permettent de lutter contre l'isolement et la solitude qui peuvent affecter les personnes âgées et les jeunes adultes, contribuant ainsi à améliorer leur bien-être émotionnel et leur qualité de vie. Précisons ici que le logement intergénérationnel permet aux jeunes de ne pas être seuls au début de leur vie active ;
- ils encouragent la tolérance et la compréhension mutuelle, en brisant les stéréotypes et en rapprochant les individus de différentes générations. Cela favorise la construction d'une société plus inclusive et harmonieuse.

L'ASBL 1 Toit 2 Âges est un excellent exemple dans ce domaine. Couronnée de nombreux prix depuis sa création il y a treize ans, elle a créé plus de 4.000 binômes entre étudiants et aînés. Sur son site, on retrouve de nombreux témoignages de ces derniers. J'aimerais vous en citer un que je trouve très touchant : « Je garderai un souvenir impérissable de Mme L. Cette expérience m'a fait découvrir une personne formidable avec qui j'ai eu de longues discussions et surtout beaucoup de complicité. J'espère de tout mon cœur laisser dans l'esprit de Mme L. un souvenir indéfectible de mon affection et de mon amitié pour elle. »

Malheureusement, après de longues discussions avec l'ASBL, il semble qu'elle atteigne une limite en raison de sa popularité croissante. Ainsi, actuellement, l'offre de logements de ce type est inférieure à la demande. En outre, le financement est insuffisant. C'est regrettable, car nous parlons d'une alternative viable aux maisons de repos. Enfin, en Belgique, seule cette ASBL propose cette forme de logement.

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

betreffende intergenerationele woningen.

Mevrouw Ariane de Lobkowicz (DéFI) (in het Frans). - *Intergenerationele huisvesting*

bevordert de solidariteit tussen verschillende generaties, creëert kansen voor sociale en culturele interacties, gaat eenzaamheid en isolement tegen bij studenten en ouderen en moedigt wederzijdse verdraagzaamheid en begrip aan.

De vzw 1 Toit 2 Âges, die deze vraag hielp mee op te stellen, hielp al meer dan 4.000 duo's van studenten en ouderen aan huisvesting. Helaas is de vraag naar intergenerationele huisvesting groter dan het aanbod van de vzw, die ook als enige op dat vlak actief is. Er is ook een gebrek aan financiering en dat is jammer, want intergenerationele huisvesting is een goed alternatief voor rusthuizen.

1229 Vos services ont-ils été informés des obstacles auxquels ces types de logements sont confrontés, en particulier en ce qui concerne une offre qui ne répond pas adéquatement à la demande ? Dans l'affirmative, des mesures de soutien sont-elles prévues pour pallier cette situation ?

Existe-t-il des aides régionales pour ces initiatives de logements intergénérationnels ? Comment mettez-vous celles-ci en avant ?

Il est apparu au cours de nos discussions avec les responsables de cette ASBL que la promotion de ce type d'initiative se fait principalement par le bouche à oreille ou le site internet de l'ASBL. Pour ma part, j'en ai pris connaissance par la radio. D'autres méthodes de promotion sont-elles envisageables ?

Comment les logements intergénérationnels sont-ils pris en compte dans les dispositifs d'aide au logement existants, tels que les allocations ou les subventions ?

Enfin, existe-t-il des programmes de formation ou de sensibilisation pour préparer les résidents à vivre dans un logement intergénérationnel et pour favoriser une cohabitation harmonieuse ?

1231 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Le logement intergénérationnel est une solution intéressante, non seulement pour loger des étudiants à des prix abordables, mais également pour permettre à des seniors de contrer une solitude parfois pesante. En effet, les étudiants peuvent ainsi se délester du coût d'un logement classique et se concentrer sur leurs études, alors que les personnes âgées peuvent continuer à vivre sereinement, dans leur logement.

Cette cohabitation est clairement un modèle avantageux pour les deux parties, que je soutiens et qui a de nombreux avantages, non seulement financiers, mais également humains, puisqu'elle favorise les relations sociales et le partage.

J'ai rencontré tout récemment les deux fondateurs de l'ASBL 1 Toit 2 Âges, lors d'une visite très enrichissante. Le modèle qu'ils ont créé depuis de nombreuses années fonctionne très bien et a de nombreux bénéfices pour les deux parties. Je tiens à souligner que d'autres associations proposent également des logements intergénérationnels. La notion de logement intergénérationnel renvoie à des projets et modèles très variés. La formule développée par 1 Toit 2 Âges est sans conteste un succès, mais elle ne saurait résumer à elle seule la notion de logement intergénérationnel.

L'association 1 Toit 2 Âges a vu son subside indexé de 10 % cette année, ce qui lui permettra d'envisager une campagne pour recruter des seniors susceptibles d'accueillir des étudiants.

Il me semble nécessaire de mentionner un obstacle souvent omis : le partage d'un logement, qu'il soit intergénérationnel ou non, représente toujours un risque pour un habitant bénéficiant de revenus de remplacement. En effet, son statut d'isolé risque d'être requalifié en statut de cohabitant. C'est pourquoi je suis

Zijn uw diensten zich bewust van onder andere het beperkte aanbod in verhouding met de vraag? Zo ja, welke steunmaatregelen stelt u voor om dat te verhelpen?

Bestaat er regionale steun voor dat soort initiatieven? Hoe zet u die in de kijker?

Uit onze discussie met de verantwoordelijken van de vzw bleek dat er voornamelijk op mond-tot-mondreclame en op de website gerekend wordt om intergenerationele huisvesting te promoten. Wordt er ook gekeken naar andere manieren om reclame te maken?

Hoe wordt er in de huidige steunmaatregelen voor huisvesting, zoals toelages en subsidies, rekening gehouden met intergenerationele huisvesting?

Bestaan er cursussen of bewustmakingsprogramma's die de bewoners van verschillende generaties voorbereiden op harmonieus samenleven?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *Intergenerationele huisvesting is een interessante oplossing om studenten betaalbaar te huisvesten en eenzaamheid bij ouderen tegen te gaan. Het model van de vzw 1 Toit 2 Âges werkt zeer goed en zowel studenten als ouderen hebben er baat bij.*

De subsidies aan vzw 1 Toit 2 Âges werden dit jaar geïndexeerd met 10%. Hiermee kan ze een campagne opstarten om ouderen die studenten willen huisvesten, aan te trekken.

Daarnaast zou de individualisering van het sociaal recht de ontwikkeling van dat soort projecten bevorderen. Vooralsnog dreigen alleenstaanden met een vervangingsinkomen, dat statuut en de bijhorende rechten te verliezen, zodra ze in een project van intergenerationele huisvesting stappen.

Overigens, ook andere verenigingen hebben een dergelijk aanbod; de meeste worden gesubsidieerd als vereniging voor integratie via huisvesting, of op basis van projectoproepen of via facultatieve toelagen. Voorbeelden zijn de projecten van vzw Une maison en plus waarbij ouderen die een kamer vrij hebben, die ter beschikking kunnen stellen van een student in ruil voor een geldbijdrage of een wederdienst, of nog het project van solidaire en intergenerationele huisvesting van de vereniging Convivial in samenwerking met het sociaal verhuurkantoor Ieder Zijn Woning en de vzw La Rue.

convaincue qu'une individualisation des droits sociaux serait un formidable levier pour le développement de ce type de projets.

Par ailleurs, d'autres associations proposent des logements intergénérationnels, qui sont majoritairement subsidiées en associations d'insertion par le logement ou à travers des appels à projets et des subventions facultatives.

À titre d'exemple, l'ASBL Une maison en plus mène depuis 2016 un projet d'habitat intergénérationnel sur le territoire bruxellois. Elle propose aux seniors disposant d'une chambre libre de la mettre à disposition d'un étudiant à la recherche d'un logement décent, moyennant une contribution financière ou un échange de services.

1233 L'association Convivial lutte, quant à elle, contre l'isolement social des réfugiés, notamment des personnes âgées précarisées, grâce à un partenariat avec l'agence immobilière sociale (AIS) Logement pour Tous et l'ASBL La Rue, un projet d'habitat solidaire et intergénérationnel de six logements à Molenbeek-Saint-Jean.

L'ASBL Habitat et Humanisme a transformé une maison unifamiliale en hébergement collectif. Dans le cadre de ce projet, Habitat et Humanisme a mis en place et accompagne le projet d'habitat groupé solidaire et intergénérationnel.

De plus, certaines associations, même si elles ne font pas de l'intergénérationnel pur, proposent des solutions de logement pour les personnes âgées, offrant ainsi une alternative aux maisons de repos. Je peux notamment citer Vivre Chez Soi, ou encore Abbeyfield, qui propose des « colocations » de seniors.

Enfin, dans le cadre de la révision de l'arrêté « AIS » que j'ai lancée, nous travaillons à une meilleure prise en compte des projets de logements collectifs, y compris les projets intergénérationnels, afin de faciliter leur développement en AIS.

Concernant la communication autour de ces projets, comme vous le soulignez, la demande est plus importante que l'offre. Sachez que le bouche à oreille et le démarchage auprès des universités, hautes écoles et associations diverses d'étudiants fonctionnent très bien.

Par ailleurs, dans le modèle développé par 1 Toit 2 Âges, le recrutement doit surtout se faire au niveau des seniors qui acceptent d'accueillir des étudiants. Cette ASBL, comme les autres associations opérant dans le logement intergénérationnel, travaille en réseau et se rend dans les lieux fréquentés par les seniors. Il est ainsi plus facile de trouver des potentiels accueillants, les seniors n'étant pas toujours connectés aux réseaux sociaux.

Concernant votre question sur les mécanismes d'aides au logement, celles-ci restent disponibles pour les locataires des logements intergénérationnels, s'ils rentrent dans les conditions pour l'obtenir.

Er is ook nog de vzw Habitat et Humanisme, die een eengezinswoning transformeerde in een woonst voor intergenerationele huisvesting. Vergeten we evenmin de verenigingen zoals Vivre Chez Soi en Abbeyfield, die een alternatief aanbod voor rusthuizen voor ouderen hebben.

Van onze zijde zullen we in het herziene besluit over SVK's alvast aandacht besteden aan intergenerationele huisvesting, om projecten in dat kader via SVK's te vergemakkelijken.

Mond-tot-mondreclame en klantenwerving bij universiteiten, hogescholen en andere organisaties werkt zeer goed, maar de vraag is groter dan het aanbod. Aangezien de vzw 1 Toit 2 Âges in haar model van intergenerationele huisvesting vooral senioren zoekt die studenten willen opvangen, zoekt zij vooral kandidaten op plekken waar senioren samenkomen.

De steunmaatregelen voor huisvesting blijven beschikbaar voor huurders van intergenerationele huisvestingen als ze aan de voorwaarden voldoen.

Tot slot, verenigingen voor integratie via huisvesting die zich focussen op intergenerationele projecten, begeleiden steeds de toekomstige residenten en de senioren en staan altijd klaar om problemen of conflicten op te lossen.

Enfin, les associations d'insertion par le logement dédiées à l'intergénérationnel accompagnent les futurs résidents ainsi que les seniors. Les associations restent disponibles à tout moment pour gérer les difficultés quotidiennes ou les éventuels conflits.

1235 **Mme Ariane de Lobkowicz (DéFI).**- Je vous remercie pour votre réponse complète et les nombreuses clarifications. Je me réjouis que tant d'associations proposent ce type de logements alternatifs. Je suis cependant étonnée qu'on en entende si peu parler. Ne pourrait-on pas améliorer la visibilité de ces projets ? Ce serait très positif.

- *L'incident est clos.*

1239 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1239 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1239 **concernant l'achèvement du plan régional du logement et du programme alliance habitat ainsi que l'avenir de la production de logements publics.**

1241 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Lancé par le gouvernement en 2004, le plan régional du logement (PRL) prévoit la création de 5.000 nouveaux logements publics pour la location, soit 3.500 logements sociaux et 1.500 logements moyens. La mission est confiée à trois opérateurs immobiliers publics : 4.000 logements pour la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), 500 logements pour le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et 500 logements pour la SFAR.

Les résultats du sixième monitoring des projets de logements publics montrent qu'au 1er janvier 2022, 2.861 logements, soit 57,2 % de l'objectif initial, avaient été réceptionnés dans le cadre du PRL.

Le gouvernement régional a lancé en 2013 un second plan, le plan alliance habitat, visant à créer 6.720 logements publics par plusieurs organismes : 4.000 logements, dont 3.000 logements sociaux locatifs et 1.000 logements moyens locatifs, par la SLRB, 1.000 logements modérés acquisitifs par le Fonds du logement, 1.000 logements moyens acquisitifs par citydev.brussels, 120 logements sociaux acquisitifs par le Community Land Trust Bruxelles (CLTB), et 600 logements assimilés sociaux par les communes grâce aux politiques de revitalisation urbaine. Le sixième monitoring des projets de logements publics mentionne que 1.995 logements, soit 29,7 % de l'objectif initial, ont été réceptionnés dans le cadre de l'alliance habitat au 1er janvier 2022.

Sur les 11.720 nouveaux logements devant sortir de terre dans le cadre du PRL et de l'alliance habitat, seules 4.856 unités ont été livrées en janvier 2022. Si l'exécution des deux grands programmes gouvernementaux s'est heurtée, et se heurte encore, à une multitude d'obstacles politiques et urbanistiques, le rythme

Mevrouw Ariane de Lobkowicz (DéFI) (in het Frans).- *Het verheugt me dat zoveel verenigingen intergenerationele huisvesting aanbieden. Daarom ben ik verbaasd dat er zo weinig over gepraat wordt. Ik dring erop aan dat de zichtbaarheid van dat soort projecten wordt verbeterd.*

- *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 voltooiing van het Gewestelijk Huisvestingsplan en van de Alliantie wonen en de toekomst van de sociale woningbouw.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Het Gewestelijk Huisvestingsplan uit 2004 voorzag in de bouw van 5.000 nieuwe woningen, maar begin 2022 bleek dat slechts 57% daarvan gerealiseerd werd. In 2013 lanceerde de regering de Alliantie wonen: diverse publieke instellingen zouden in dat kader 6.720 woningen creëren. Daarvan werd slechts een kleine 30% gerealiseerd.*

Uiteindelijk werden van de geplande 11.720 woningen door een hele reeks politieke en stedenbouwkundige struikelblokken slechts 4.856 wooneenheden opgeleverd. De voorbije vijf jaar ligt het ritme wel hoger.

Sinds 1 januari 2022 werden ook beslissende stappen in enkele cruciale projecten, zoals de Klaverwijk, Klein Eiland, Kwartel en Gulden Vlies gedaan.

de production des logements publics s'est accéléré ces cinq dernières années, notamment par la multiplication des achats de projets clé sur porte.

Relevons par ailleurs que depuis le 1er janvier 2022, des étapes décisives ont été franchies pour une série de projets emblématiques du PRL et de l'alliance habitat. Songeons notamment au début du chantier de construction du projet Trèfles porté par le Fonds du logement, visant 461 logements modérés acquisitifs, au dépôt de la demande de permis d'urbanisme pour le projet Petite Île, comprenant 256 logements sociaux locatifs, au lancement des marchés de services pour les projets des Dames blanches avec 120 logements sociaux locatifs et 80 logements moyens acquisitifs et au Chant des cailles de la SLRB, avec 56 logements sociaux locatifs et 14 logements moyens locatifs. Enfin, il y a l'approbation, par les conseils d'administration des quatre organismes concernés, de l'attribution de marché pour la construction de 509 logements sur le site Josaphat.

¹²⁴³ Comme l'achèvement de ces deux plans est prévisible dans un futur relativement proche, il semble nécessaire de préparer l'avenir en réfléchissant à la manière dont la Région devra programmer sa politique de production de nouveaux logements publics au cours des prochaines décennies.

Pouvez-vous faire le point sur l'état d'avancement de la production des logements publics prévus dans le cadre du plan régional du logement et de l'alliance habitat en date du 1er avril 2023 ? Le sixième et dernier monitoring a eu lieu il y a un an et demi déjà.

D'après les estimations réalisées par les différents opérateurs concernés, en quelle année les derniers logements construits dans le cadre de ces deux plans devraient-ils être réceptionnés ?

Où en est la réflexion du gouvernement bruxellois et des opérateurs immobiliers publics au sujet des grandes orientations qui devront être données à la politique régionale de production de nouveaux logements publics après l'achèvement du PRL et de l'alliance habitat ? Quelles pistes de réflexion sont-elles explorées ?

Étudiez-vous la possibilité de lancer un nouveau programme pluriannuel d'investissement prévoyant la production de logements publics ou avez-vous décidé de privilégier, à l'avenir, des projets de construction ponctuels financés au cas par cas ?

Une fois le plan régional du logement et l'alliance habitat achevés, l'accroissement du parc de logements publics passera-t-il presque exclusivement par des acquisitions clé sur porte ou les organismes para-régionaux pourront-ils encore développer eux-mêmes des projets sur du foncier public ?

Enfin, quelle enveloppe budgétaire la Région devra-t-elle débloquer pour poursuivre la production de logements publics après l'achèvement du plan régional du logement et de l'alliance habitat ?

Aangezien die plannen stilaan moeten zijn uitgevoerd, is het goed om even na te denken over het woonbeleid van het Brussels Gewest in de volgende decennia.

Wat was de stand van zaken voor beide plannen op 1 april 2023? De recentste monitoring dateert intussen van anderhalf jaar geleden. Wanneer worden de laatste wooneenheden opgeleverd?

Welke wegen willen de Brusselse regering en de publieke vastgoedsector in de toekomst bewandelen?

Wordt er gedacht aan een nieuw meerjareninvesteringsplan of verkiest u een projectmatige aanpak met een financiering per geval?

Wordt na de uitvoering van beide plannen het woningbestand uitsluitend uitgebreid via sleutelklare projecten of kunnen de pararegionale instellingen nog projecten opzetten met publieke middelen?

Welk budget is er nodig voor de bouw van meer sociale woningen?

1245

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Concernant l'état d'avancement du plan régional du logement et de l'alliance habitat, lancés par mes prédécesseurs en 2004 et en 2013, les chiffres sont les suivants :

- 2.666 logements ont été réceptionnés ;
- 1.424 logements sont en chantier ;
- 2.702 logements sont à différents stades de préparation du projet.

Les derniers logements de ces plans devraient être réceptionnés en 2030. Si cette date vous semble loin, je rappelle qu'un développement immobilier propre à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) prend en moyenne sept ans et demi, ce qui a mené au déploiement de la stratégie d'acquisition sous cette législature.

Concernant les futures grandes orientations de la politique régionale de production de nouveaux logements, je ne peux répondre pour le moment. Ces discussions sont en cours et devront d'abord être menées et approuvées par le gouvernement bruxellois.

Concernant l'accroissement du parc de logements publics, l'objectif n'est pas de choisir une méthode au détriment d'une autre, mais au contraire de diversifier les développements et de réaliser des projets innovants, afin de saisir toutes les opportunités dans une Région où le foncier devient plus rare.

Actuellement, la création de nouveaux logements ne se fait pas que par l'acquisition d'unités clés sur porte, mais aussi par le développement sur terrain ou bien public, l'acquisition de terrains ou de biens privés à développer, réaffecter ou rénover, les partenariats public-privé et, enfin, la participation dans les outils stratégiques régionaux tels que les charges d'urbanisme, les plans d'aménagement directeurs, les plans particuliers d'affectation du sol ou le droit de préemption.

Il importe de maintenir une diversification dans les développements de logements publics afin de garder une flexibilité. En effet, le marché de l'immobilier est changeant et la SLRB doit rester ouverte à toute opportunité innovante menant à l'accroissement de l'offre de logements publics.

1247

Mme Joëlle Maison (DéFI). - Je remercie Mme la secrétaire d'État pour la communication de chiffres plus récents. Il importait de faire le point, puisque le dernier bilan date d'il y a seize mois.

Le rythme de production s'est accéléré. Même si 2030 semble loin, les premières années sont surtout consacrées aux études. Les choses s'accroissent au stade actuel, ce qui laisse espérer voir aboutir avant 2030 l'objectif de production des logements publics inscrit dans le plan régional du logement et l'alliance habitat.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *Dit zijn de cijfers voor beide plannen: 2.666 woningen zijn opgeleverd, 1.424 zijn in aanbouw en 2.702 zitten nog in een voorbereidende fase. De laatste wooneenheden zouden worden opgeleverd in 2030.*

Over de toekomst kan ik momenteel niet veel zeggen. Binnen de regering zijn de gesprekken daarover aan de gang.

Om het woningbestand uit te breiden wordt niet voor één specifieke methode gekozen, wel voor diversifiëring en innovatie om de schaarse middelen zo goed mogelijk te besteden.

Ook nu gebeurt dat overigens niet alleen via sleutelklare projecten, maar tevens via bijvoorbeeld de aankoop van gronden en eigendommen die vervolgens herbestemd en gerenoveerd worden, via publiek-private samenwerking en door in te zetten op strategische tools die het gewest ter beschikking heeft, zoals stedenbouwkundige lasten en richtplannen van aanleg.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - *Uit de recente cijfers blijkt dat er schot in de zaak zit. Hopelijk kunnen we het streefdoel voor 2030 bereiken.*

Ik begrijp dat u eerst wilt overleggen met uw collega's. Het is goed dat u voor diversifiëring kiest en zich niet wilt binden aan een nieuw meerjarenplan.

Sleutelklare woningen zijn duur, maar misschien kan er in de toekomst over de prijzen onderhandeld worden? Door het grote aantal aankopen bevindt de Brusselse

Je comprends que vous ayez à cœur de discuter avec vos collègues du gouvernement à propos de la suite et des grandes orientations. J'entends aussi que vous privilégiez plutôt une diversification et une flexibilité, ce qui me semble être de bon ton. Vous ne vous engagez pas sur un nouveau plan pluriannuel, ce qui est compréhensible.

Le groupe DéFI et moi-même sommes favorables à une diversification, non seulement au sein de l'enveloppe du logement social, mais aussi au sein de la politique sociale du logement au sens large.

Les logements clé sur porte sont chers. Le prix de 300.000 euros par unité de logement dans un projet de 170 logements à Cureghem reste élevé. Certes, le foncier est rare et cher, mais l'amplification de ces politiques de clé sur porte permettra-t-elle, à court terme, de négocier des prix plus intéressants ? Avec le nombre de logements qu'elle achète - plusieurs centaines, voire un millier par an -, la SLRB pourrait devenir le premier acquéreur en Région bruxelloise et être en position de mieux négocier les achats à l'avenir.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. PEPIJN KENNIS

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

concernant l'attribution de logements sociaux pour loger les sans-abri.

QUESTION ORALE JOINTE DE MME DELPHINE CHABBERT

concernant le suivi de l'action 27 du plan d'urgence logement.

M. Pepijn Kennis (Agora). - Entre 2019 et 2020, les 89 membres de la première assemblée citoyenne bruxelloise (ACB) tirés au sort, ont élaboré ensemble des propositions visant à améliorer la politique de logement en Région de Bruxelles-Capitale. Le processus de délibération de cette assemblée a permis de mettre en évidence une série de situations qu'elle souhaite voir abordées et améliorées par la Région bruxelloise.

L'ACB met en avant la mission de la Région, qui est responsable du logement, de garantir le droit au logement comme moyen de lutte contre l'insécurité d'existence ou encore la précarité. L'ACB préconise à cet égard de donner la priorité absolue aux personnes en situation de grande précarité, et fait directement référence aux 5.313 personnes sans abri recensées par Bruss'help dans son dernier inventaire, publié le 9 novembre 2020. Nous pouvons craindre une augmentation de ce chiffre lors du prochain recensement.

Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zich toch in een goede onderhandelingspositie.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PEPIJN KENNIS

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

betreffende de toewijzing van sociale woningen voor de huisvesting van thuislozen.

TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW DELPHINE CHABBERT

betreffende de opvolging van actie 27 van het Noodplan voor huisvesting.

De heer Pepijn Kennis (Agora) (in het Frans). - *De eerste Brusselse Burgerassemblee (BBA) werkte een reeks voorstellen ter verbetering van het huisvestingsbeleid uit.*

Het gewest moet het recht op huisvesting waarborgen. Volgens de BBA moet het dan ook absolute voorrang verlenen aan de 5.313 dakloze personen die Bruss'help telde in 2020.

Actie 27 van het Noodplan voor huisvesting houdt in dat er meer opvang voor daklozen moet komen. Hopelijk wordt daar ook huisvesting mee bedoeld. In het kader van de actie komt er een projectoproep bij gemeenten en OCMW's, naast een oproep tot het indienen van blijken van belangstelling voor sociale verhuurkantoren (SVK). Vreemd genoeg betreft de actie uitsluitend gemeenten, OCMW's en de via SVK's gesubsidieerde privésector. Privéverhuurders staan vaak terughoudend tegenover verhuur aan daklozen en de huur blijft vaak hoog voor de begunstigten. Het is dan ook logisch

Dans le plan d'urgence logement (PUL), l'action 27 a pour titre : « Augmenter l'offre d'accueil pour les sans-abri ». J'espère qu'il s'agit bien de fournir un logement, et non seulement un accueil. Cette action prévoit, d'une part, le lancement d'un appel à projets auprès des communes et des CPAS, et d'autre part un appel à manifestation d'intérêt aux agences immobilières sociales (AIS). Pour les AIS, cela devrait déboucher sur 400 unités de logement supplémentaires. Curieusement, l'action repose uniquement sur les communes, CPAS et secteurs privés subsidiés à travers les AIS. Or, nous savons que, dans cette troisième catégorie, les propriétaires sont parfois réfractaires à l'idée de louer leur logement à des personnes sans abri, et l'intérêt est visiblement faible pour les communes et les CPAS. Le loyer demeure souvent élevé pour les bénéficiaires, car il n'est pas nécessairement déterminé en fonction des revenus. Il semble logique de se tourner en priorité vers le logement social pour les personnes sans abri. Après tout, le logement social est la seule forme de logement où le loyer dépend directement des revenus du locataire, et demeure ainsi toujours abordable.

Aujourd'hui, seuls 33 % des locataires Housing First vivraient dans des logements sociaux, et les 66 % restants occuperaient d'autres types de logements. L'instauration d'une priorité pour ces personnes dans l'attribution des logements sociaux pourrait donner lieu à une concurrence avec les nombreux candidats locataires sur la liste d'attente de logements sociaux, qui sont actuellement plus de 51.000.

Il convient toutefois de souligner que les sans-abri recherchent souvent un studio ou un appartement une chambre, tandis que de nombreuses familles sur la liste sont souvent à la recherche de logements plus grands. D'ailleurs, les personnes sans abri recherchent un logement de manière extrêmement urgente, sans quoi elles sont à la rue. Ce n'est heureusement pas toujours le cas des autres personnes en attente d'un logement social.

De quelle manière comptez-vous mettre à disposition des logements sociaux locatifs pour l'hébergement des personnes sans abri ?

Pourquoi les sociétés immobilières de service public (SISP) ne sont-elles pas incluses dans l'action 27 du PUL ?

De quelle manière les SISP fournissent-elles actuellement des logements aux sans-abri, par le modèle Housing First ou autre ? Quelles sont les conditions à cet égard ? Qui coordonne l'attribution ?

Envisagez-vous des quotas pour les sans-abri et l'attribution des logements sociaux, comme cela existe désormais pour les femmes victimes de violences domestiques ? Le cas échéant, selon quelles modalités et quel est le calendrier ? Dans la négative, pour quelle raison ?

Mme Delphine Chabbert (PS).-

Je souhaiterais revenir sur une mesure essentielle du plan d'urgence logement (PUL) adopté en début de législature. Des

dat daklozen in de eerste plaats een sociale woningen krijgen, waarvoor de huur wordt bepaald op basis van het inkomen.

Momenteel verblijft slechts 33% van de Housing First-huurders in een sociale woning. De invoering van een voorrangrecht bij de toekenning van sociale woningen kan leiden tot concurrentie met de meer dan 51.000 kandidaat-huurders op de wachtlijst. Daklozen zoeken echter vaak een eenkamerappartement, terwijl gezinnen een grotere woning willen. Bovendien heeft een dakloze altijd dringend huisvesting nodig.

Hoe wilt u sociale huurwoningen ter beschikking stellen van daklozen?

Waarom is er in actie 27 van het Noodplan voor huisvesting geen sprake van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM)?

Hoe zorgen de OVM's momenteel voor woningen voor daklozen? Welke voorwaarden hanteren ze? Wie coördineert de toekenning?

Overweegt u quota voor de toekenning van sociale woningen aan daklozen? Zo ja, onder welke voorwaarden en hoe ziet het tijdschema eruit? Zo nee, waarom niet?

Mevrouw Delphine Chabbert (PS) (in het Frans).- *Het is een goede zaak dat u met actie 27 van het Noodplan voor huisvesting specifieke maatregelen voor daklozen neemt. Daarin staat duidelijk dat structurele maatregelen tegen dakloosheid*

dispositions de ce plan concernent l'accès au logement pour les personnes qui en sont le plus éloignées, à savoir les sans-abri. M. Kennis a rappelé que, selon le dénombrement de 2018, plus de 5.000 personnes étaient déjà sans abri à l'époque. Or, comme le rappelle le PUL, le logement est reconnu comme un droit fondamental et est inscrit à l'article 23 de la Constitution.

Je vous félicite d'avoir intégré des mesures spécifiquement destinées aux personnes sans abri, dont l'action 27 qui prévoit d'augmenter l'offre d'accueil pour ce public. Elle indique que « la prise en charge de ces publics doit se faire le plus rapidement possible, avant que ces personnes ne subissent des traumatismes plus importants encore ». Le plan souligne l'importance de trouver des solutions structurelles au sans-abrisme et de mettre en place des politiques permettant la réinsertion rapide des personnes sans abri dans un logement.

L'action prévoit de lancer un appel à projets adressé aux communes et CPAS en vue d'acquérir et de rénover des logements à destination des personnes sans abri. Pouvez-vous m'indiquer le nombre de communes qui ont manifesté leur intérêt pour la rénovation ou la construction de logements destinés à ce public ?

Quel est le nombre de logements recensés dans le cadre de cet appel à projets ? Combien de logements ont-ils été construits ou rénovés jusqu'à présent au profit de ce public vulnérable ?

Pouvez-vous me faire part du nombre d'agences immobilières sociales (AIS) ayant manifesté leur intérêt pour la mobilisation de logements destinés à ce public ? Connaissez-vous le nombre de personnes sans abri relogées au sein de chaque AIS ?

Le PUL prévoit aussi d'adresser « un appel à manifestation d'intérêt au secteur privé et aux AIS en vue de mobiliser 400 autres logements ». Comme indiqué dans l'action, l'appel à manifestation d'intérêt devra « garantir que ces logements seront dévolus aux personnes sans abri et que les personnes hébergées bénéficieront d'un accompagnement social spécifique par des acteurs agréés en Cocom ». Ces 400 logements ont-ils été rendus accessibles aux personnes sans abri ? Dans la négative, qu'est-il prévu pour les crédits budgétés à cette fin, mais non consommés ? Pouvons-nous avoir la garantie qu'ils sont bien affectés à l'amélioration concrète des conditions d'hébergement ou de logement des personnes sans abri ?

1259 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Concernant les résultats de l'action 27, comme vous le savez, il y a lieu de distinguer les projets menés avec les communes et les CPAS, et ceux menés avec les agences immobilières sociales (AIS).

Tout d'abord, s'agissant des communes et des CPAS, trois communes (Anderlecht, Bruxelles et Watermael-Boitsfort) et trois CPAS (ceux de Berchem-Sainte-Agathe, de la Ville de Bruxelles et d'Etterbeek) ont présenté un projet à Bruxelles Logement dans le cadre de cet appel à projets. Finalement, 25 logements devraient être rénovés et mis à la disposition de personnes sans abri. Actuellement, aucune subvention n'est

nodig zijn en dat het beleid gericht moet zijn op een snelle toewijzing van woningen aan daklozen.

Er komt een projectoproep voor gemeenten en OCMW's om nieuwe woningen voor daklozen te realiseren. Hoeveel gemeenten lieten weten dat ze dergelijke woningen willen renoveren of bouwen? Hoeveel zijn er ondertussen gerenoveerd of gebouwd?

Hoeveel sociale verhuurkantoren (SVK) lieten weten dat ze meer woningen voor daklozen willen zoeken? Weet u hoeveel daklozen elk SVK aan een woning heeft geholpen?

Volgens het Noodplan voor huisvesting zouden er via de SVK's vierhonderd extra woningen beschikbaar moeten worden voor daklozen. Is dat gelukt? Zo niet, wat gebeurt er dan met de ongebruikte budgetten? Worden die ingezet voor een betere huisvesting van daklozen?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *In verband met actie 27 moeten we een onderscheid maken tussen de projecten van gemeenten en OCMW's en die van de sociale verhuurkantoren (SVK).*

Drie gemeenten en drie OCMW's stelden in het kader van de projectoproep een project voor aan Brussel Huisvesting. Uiteindelijk werden er 25 woningen gerenoveerd en aan daklozen ter beschikking gesteld. Voorlopig werd nog geen enkele subsidie afgesloten.

clôturée, signe que les subventions octroyées sont toujours en cours.

Trois AIS ont manifesté leur intérêt dans le cadre de l'appel lancé par Bruxelles Logement en 2022 : Hector Denis, Logement pour Tous et Quartiers. Dans ce cadre, 12 logements ont été mis à la disposition de personnes sans abri. De plus, certaines AIS consacrent également une partie de leurs logements à ce public, en dehors de cet appel à manifestation d'intérêt. Ainsi, au 30 septembre 2022, les AIS proposaient 144 logements aux personnes sans abri et disposaient en outre de 418 logements de transit.

Toutefois, face au manque de candidats au sein des AIS dans la recherche de ces 400 logements, j'ai décidé de lancer une révision de l'arrêté organisant les AIS. L'objectif est de mettre en place un financement plus structurel de ce genre de projets, plutôt qu'un financement unique par le biais d'un appel à manifestation d'intérêt.

En ce qui concerne la bonne affectation des moyens octroyés dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt, il appartiendra à l'administration de contrôler le respect des conditions fixées dans son règlement, qu'il s'agisse de l'attribution de logements, du profil des locataires ou encore des dépenses engagées.

Concernant plus spécifiquement l'octroi de logements sociaux à des sans-abri, et comme je l'évoque régulièrement au sein de cette commission, la législation prévoit que des dérogations peuvent être accordées à la liste d'attente pour un logement social. Ces dérogations sont prévues aux articles 33 à 37 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

Pour rappel, tout d'abord, l'article 33 prévoit que le conseil d'administration de chaque société immobilière de service public (SISP) peut déroger aux dispositions des règles d'attribution pour des cas individuels et dans des circonstances extraordinaires et urgentes, sur la base d'une décision motivée dans un dossier complet et après accord du délégué social.

La société peut également conclure, sur la base de l'article 35, une convention d'attribution prioritaire avec un CPAS pour un maximum de 10 % des logements locatifs disponibles.

¹²⁶¹ Conformément à ces articles, le nombre d'allocations dérogatoires ne peut en aucun cas dépasser 40 % du total des allocations effectuées par la société au cours de l'année précédente.

En vertu de l'article 36, comme vous l'évoquez, la SISP peut conclure un ou plusieurs accords avec des centres d'hébergement reconnus, qui accueillent des personnes victimes de violences conjugales ou intrafamiliales, pour l'attribution prioritaire de logements représentant un minimum de 3 % du total des attributions de l'année précédente.

Drie SVK's lieten hun belangstelling blijken. Zij boden twaalf woningen aan daklozen aan. Daarnaast reserveren bepaalde SVK's buiten de projectoproep een deel van hun aanbod voor die doelgroep. Zo beschikten de SVK's op 30 september 2022 over 144 woningen voor daklozen, naast 418 transitwoningen.

Omdat de SVK's echter niet aan de gevraagde vierhonderd woningen komen, besliste ik om dergelijke projecten structureel te financieren en niet langer uitsluitend met een oproep tot blijken van belangstelling.

Brussel Huisvesting moet controleren of de toegewezen middelen efficiënt worden ingezet.

Voor de toekenning van een sociale woning aan daklozen zijn uitzonderingen op de wachtlijsten toegestaan. Zo kan elke openbare vastgoedmaatschappij (OVM) voor individuele gevallen en in uitzonderlijke en dringende omstandigheden een uitzondering maken op basis van een gemotiveerde beslissing en na toestemming van de sociaal afgevaardigde. Daarnaast kan ze een overeenkomst voor prioritaire toekenning afsluiten met een OCMW voor maximaal 10% van de beschikbare huurwoningen.

De afwijkende toewijzingen mogen in elk geval niet hoger liggen dan 40% van het totale aantal door de maatschappij toegewezen woningen in het voorgaande jaar.

Een OVM kan ook overeenkomsten sluiten met erkende opvangcentra voor slachtoffers van gezinsgeweld over de prioritaire toekenning van woningen voor minstens 3% van het totale aantal toewijzingen van het voorgaande jaar.

Daarnaast kan een OVM met een inkomenscoëfficiënt lager dan 1 een toewijzingsovereenkomst sluiten met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij om overeenkomsten aan

L'article 37, quant à lui, prévoit que la SISP dont le coefficient de revenu est inférieur à 1 peut conclure une convention d'attribution de logement avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Cet article donne aux SISP la possibilité de conclure des conventions avec le secteur privé ou avec les pouvoirs publics afin d'atteindre les objectifs visés. C'est ainsi que plusieurs SISP ont conclu des accords avec les ASBL concernées, notamment dans le cadre du modèle Housing First.

Au-delà des articles dérogatoires, la collaboration des SISP au projet Housing First ou à l'accueil de sans-abri se fait via d'autres dispositifs, comme la désaffectation de logements sociaux confiés à un partenaire actif dans le projet Housing First via un bail ou une mise à disposition. Cet acteur y place des sans-abri pendant une période de dix-huit mois. Si l'intégration est favorable et si les conditions d'admission au logement social sont bien respectées, la SISP s'engage à proposer un logement social dans le respect de la réglementation en vigueur. Cela implique que les personnes physiques occupant les biens visés dans la convention sont inscrites pour l'obtention d'un logement social.

Un autre dispositif consiste à passer des conventions d'occupation précaire avec un partenaire du projet Housing First pour des logements libres d'occupation dans l'attente de rénovation, sur la base des articles 41, 16° et 67, 8° du Code bruxellois du logement.

Pour votre parfaite information, vous trouverez la liste des conventions conclues avec des partenaires publics ou privés sur la base de ces articles dérogatoires sur le site, notamment, du Parlement bruxellois en réponse à la question écrite n° 1.106 de M. Lux sur le même sujet en février dernier.

¹²⁶³ **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *Avec 12 logements mis à disposition et 25 à rénover, nous restons très loin de l'objectif fixé.*

Je ne vous entends pas dire que la règle devrait être de réserver un pourcentage de logements aux sans-abri. Pourquoi les logements sociaux restent-ils entre les mains des sociétés immobilières de service public ? Je déplore l'absence d'une véritable politique régionale en la matière.

¹²⁶⁵ **Mme Delphine Chabbert (PS)**.- *Il s'agit effectivement d'une action complexe, car beaucoup de réticences et de réserves persistent dans le cadre de l'accompagnement et du logement des personnes sans abri, dans tous les secteurs de la société et y compris chez les acteurs du logement.*

te gaan met de private of de openbare sector teneinde haar doelstellingen te bereiken. Verscheidene OVM's sloten zo overeenkomsten met vzw's in het kader van Housing First.

Naast de uitzonderingen verloopt de medewerking van de OVM's aan Housing First ook via andere wegen. Zo kan een partner een dakloze achttien maanden lang in een Housing First-woning onderbrengen. Als dat vlot verloopt, verbindt de OVM zich ertoe om een sociale woning aan te bieden.

Daarnaast kunnen Housing First-partners daklozen met een overeenkomst voor preciaire bewoning onderbrengen in woningen die leegstaan in afwachting van een renovatie.

Meer informatie over dergelijke overeenkomsten vindt u in mijn antwoord op schriftelijke vraag nr.1.106 van de heer Lux.

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Er gebeurt duidelijk nog maar weinig op het vlak van de sociale verhuurkantoren, de gemeenten en de OCMW's. Met die 12 ter beschikking gestelde en 25 te renoveren woningen komt u nog niet in de buurt van het vooropgestelde aantal. Het zal nodig zijn om het besluit bij te sturen.

Volgens mij bieden de sociale woningen nog altijd een mogelijkheid. U zegt dat er een heleboel afwijkingen of uitzonderingen mogelijk zijn om mensen voorrang te geven, maar ik hoor u niet zeggen dat een voorbehouden percentage voor thuislozen een algemene regel wordt. Waarom gebeurt dat niet? Waarom blijft dat in handen van de openbare vastgoedmaatschappijen? Ik betreur dat er daarvoor geen gewestelijk beleid komt. Er blijven duizenden mensen op straat wonen. Om dat te vermijden is het noodzakelijk om woningen ter beschikking te stellen.

Mevrouw Delphine Chabbert (PS) (in het Frans).- *Het blijft een moeilijke aangelegenheid aangezien er in de samenleving veel terughoudendheid bestaat tegenover de begeleiding en huisvesting van daklozen.*

Je ne peux que vous encourager à poursuivre ce travail de sensibilisation au logement des personnes sans abri, main dans la main avec votre collègue Alain Maron, membre du Collège réuni chargé de l'Action sociale, pour garantir l'accompagnement de ces personnes pour qui le passage de la rue au logement est parfois complexe. Si nous voulons être dans une approche pérenne de maintien dans le logement, un accompagnement social est nécessaire. C'est là tout l'enjeu de la collaboration entre vous et M. Maron. Nous suivrons le renforcement de ces projets, qui sont vraiment importants.

- Les incidents sont clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant le suivi de l'audit de performance des AIS et la révision de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS.

Mme Joëlle Maison (DéFI). - Conformément à l'action 11 du plan d'urgence logement (PUL), Bruxelles Logement a lancé, en mai 2021, une procédure de marché public afin de sélectionner le prestataire externe chargé de diligenter un audit de performance des agences immobilières sociales (AIS).

Le consultant IMPACT Public Sector Advisors, qui a remporté le marché, a transmis son rapport final au gouvernement en juin 2022. L'audit de performance portait sur une quinzaine de thématiques couvrant l'ensemble des activités des AIS, notamment la gestion des inscriptions et des attributions de logements, les relations avec les bailleurs et les locataires, l'état des logements, la gestion du vide locatif, la fixation des loyers exigés aux locataires et ceux versés aux bailleurs, les mutations, l'accompagnement social des locataires, la collaboration avec la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais), les perspectives de croissance du parc locatif des AIS, ainsi que l'identification des éventuels freins à cette croissance.

De façon générale, le consultant a conclu que le secteur des AIS avait atteint un niveau de maturité satisfaisant et qu'il parvenait à maîtriser les risques éventuels dans la plupart de ses domaines d'activités. Il est toutefois apparu que les AIS réalisaient de moins bonnes performances dans un certain nombre d'autres domaines qui, il est vrai, n'étaient pas directement liés à leur métier de base.

S'appuyant sur les nombreux constats dressés dans le cadre de cet audit, IMPACT Public Sector Advisors a émis une vingtaine de recommandations générales et une cinquantaine de recommandations spécifiques qui avaient pour objet d'optimiser le fonctionnement interne des AIS, de renforcer leur

U moet blijven werken aan een betere begeleiding van daklozen bij hun soms ingewikkelde terugkeer naar een woning.

- De incidenten zijn gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de follow-up van de SVK-prestatieaudit en de herziening van het besluit van 17 december 2015 tot organisatie van de SVK's.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - In juni 2022 bezorgde de consultant IMPACT Public Sector Advisors zijn eindrapport in het kader van een prestatieaudit van de sociale verhuurkantoren (SVK's). De algemene conclusie was dat de sector van de SVK's een bevredigend niveau van maturiteit en risicobeheersing heeft bereikt. In een aantal domeinen, die niet meteen tot de kerntaak van de SVK's behoren, kan de kwaliteit wel nog worden opgekrikt.

De consultant formuleerde een twintigtal algemene en een vijftigtal specifieke aanbevelingen om de interne werking van de SVK's te verbeteren, om ze te professionaliseren en hun woningenbestand uit te breiden.

Volgens de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) bevat het rapport een schat aan informatie en zal het de sector helpen om de toekomst voor te bereiden.

professionnalisation et de favoriser l'extension de leur parc de logements.

Lors de précédents débats, vous avez brièvement évoqué quelques-unes des mesures préconisées par le consultant, telles que l'uniformisation des pratiques comptables, l'augmentation des loyers versés aux bailleurs pour certaines catégories de logements, l'harmonisation des pratiques de prise en gestion à travers l'élaboration de normes minimales d'habitabilité spécifiques aux AIS, ou encore la refonte du système de financement du secteur. Selon la Fedais, le rapport d'audit constitue une véritable mine d'or, contenant une quantité impressionnante d'informations permettant de préparer les futures évolutions du secteur.

¹²⁷³ Après avoir pris connaissance des résultats de l'audit, vous avez annoncé que le gouvernement allait effectuer un travail de priorisation des recommandations et procéderait ensuite à une révision globale de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS.

Le 26 janvier dernier, vous nous avez informés que les modifications apportées à l'arrêté devraient en principe entrer en vigueur dans le courant de l'été 2023, de sorte que les nouvelles règles seraient déjà d'application au moment de la fixation du montant des subsides pour l'année 2024.

Le gouvernement a-t-il achevé le travail de priorisation des recommandations et déterminé celles à mettre en œuvre avant la fin de la législature ? Dans l'affirmative, quelles mesures l'exécutif régional a-t-il adoptées, ou prévu d'adopter, en vue de concrétiser ces recommandations ?

Où en est l'élaboration du projet de révision de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS ? Quelles modifications avez-vous décidé d'apporter à l'actuel cadre réglementaire ? Avez-vous arrêté des normes minimales d'habitabilité spécifiques aux AIS ? Avez-vous étudié la possibilité de réformer le système de financement du secteur des AIS en établissant un nouveau mode de calcul des subsides ?

Avez-vous décidé d'adapter la grille des loyers appliquée dans le secteur des AIS afin de rehausser le montant maximal des loyers pouvant être versés aux bailleurs ? Si oui, les plafonds de loyer seront-ils relevés pour tous les types de logements ou uniquement pour les grands logements, comptant au moins trois chambres ? Avez-vous également réformé le dispositif des zones à loyers majorés ? Qu'en est-il d'un éventuel allongement de la durée minimale de mise en gestion d'un logement neuf auprès d'une AIS ?

Pourriez-vous nous fournir une estimation de l'impact budgétaire des différentes mesures prises ou prévues par le gouvernement bruxellois en vue de mettre en œuvre les recommandations de l'auditeur externe ?

¹²⁷⁵ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Le rapport final des consultants a conclu globalement à un niveau de maturité

U beloofde dat de regering een lijst zou opstellen van de dringendste aanbevelingen en vervolgens zou overgaan tot een globale herziening van het besluit van 17 december 2015 dat de SVK's regelt. Al in de zomer van 2023 zouden die wijzigingen moeten ingaan, zodat er rekening mee kan worden gehouden bij het vaststellen van de subsidies voor 2024.

Heeft de regering haar werk afgerond? Welke aanbevelingen wil ze nog tijdens deze regeerperiode in daden omzetten en hoe doet ze dat? Hoever staat de herziening van het besluit van december 2015? Wat worden de belangrijkste aanpassingen? Zal het nieuwe besluit minimumnormen in verband met de bewoonbaarheid bevatten? Komt er een hervorming van het financieringssysteem voor de SVK's?

Komt er een aanpassing van het rooster van indicatieve huurprijzen in de SVK-sector? Worden de huurplafonds verhoogd voor alle soorten van woningen of enkel voor grote woningen met minstens drie kamers? Wordt de minimumtermijn verlengd voor de verhuur van een nieuwe woning door een SVK?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *Het eindrapport oordeelde over het algemeen erg gunstig*

satisfaisant des AIS. En effet, pour la majorité des thématiques, les consultants ont estimé que le cadre était en place et que les risques éventuels étaient connus et gérés par les AIS.

Par ailleurs, les AIS réalisent leurs meilleures performances dans les thématiques liées directement à leur activité, comme le suivi des retards locatifs et la gestion du vide locatif. Les résultats sont inférieurs pour les thématiques récentes, comme la mise en œuvre du logiciel HMS, ou qui ne sont pas directement liées au métier des AIS, comme l'obtention des primes à la rénovation.

Avec un tel bilan, les conclusions des consultants ne justifient pas, à elles seules, une révision de l'arrêté organisant les AIS. Ce projet est né, avant tout, du besoin d'actualiser le cadre de fonctionnement des AIS.

Les recommandations d'IMPACT Public Sector Advisors concernent les différentes thématiques abordées et sont donc très diverses. On peut citer, parmi celles qui devraient s'inscrire dans la révision de l'arrêté : la révision en profondeur du mécanisme de financement, la liste unique pour les inscriptions ou l'adaptation de la grille des loyers pour les logements de quatre chambres et plus.

Les modifications sont toujours en cours de rédaction et n'ont pas encore été abordées avec mes collègues du gouvernement. Je ne peux donc pas vous les détailler. Néanmoins, je peux vous confirmer nos priorités, entre autres simplifier le cadre de travail et la charge administrative des AIS, simplifier le mode de calcul du subsidie, faciliter la prise en gestion de logements destinés à des publics particulièrement vulnérables et de grands logements, financer l'Agence immobilière sociale étudiante à hauteur de ses besoins et spécificités, adapter les contrats AIS à la régionalisation du bail, et revoir les modalités d'indexation.

¹²⁷⁷ **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Vous avez esquissé quelques priorités, mais le sujet n'a apparemment pas encore été abordé au sein du gouvernement.

Ma question relative au monitoring était purement factuelle. Peu d'éléments concrets ont été réalisés sur le plan législatif ou gouvernemental pour les AIS. Or, elles constituent un outil important pour la politique sociale du logement. Eu égard à l'audit de l'été 2022, nous attendions plus d'avancées, concernant notamment l'option d'achat et la croissance, dont les perspectives ont grandement fluctué.

DéFI souhaite avancer sur plusieurs chantiers : la révision de la grille pour les grands logements, mais aussi les zones à loyer majoré, le mode de subsidiation, et la question de la croissance.

Par ailleurs, nous avons adopté - presque à l'unanimité - une proposition d'ordonnance permettant d'ouvrir d'une façon plus large les AIS de 18 à 22 mètres carrés pour y accueillir un public particulièrement vulnérable, dont les femmes victimes de violence et les personnes sans abri. Vous n'avez pas mentionné l'ouverture à ce public. Il s'agit pourtant d'une piste intéressante pour réduire le nombre de sans-abri et permettre à ceux qui n'ont

over de SVK's. Die leveren hun beste prestaties binnen hun kernopdracht, bijvoorbeeld de huurachterstallen of de leegstand. Op andere vlakken scoren ze iets minder goed, zoals de informaticatool of de renovatiepremies.

Een totale herziening van het besluit van december 2015 lijkt ons niet nodig. De regering selecteerde de belangrijkste adviezen om ze te verwerken in de herziening van het besluit: een grondige hervorming van het financieringsmechanisme, een unieke lijst voor de inschrijvingen en een aanpassing van het rooster van huurprijzen voor grote woningen.

We zijn nog bezig met de redactie van die aanpassingen. Vervolgens zullen we ze aan de andere regeringsleden voorleggen. We zullen ook voorrang geven aan een vermindering van de administratieve lasten, aan een eenvoudigere berekening van de subsidies, aan woningen voor kwetsbare groepen, aan een correcte financiering van het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten, aan een aanpassing van de SVK-contracten en een herziening van de manier waarop de indexering wordt toegepast.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - De regering moet zich dus nog over het dossier buigen. Ik heb de indruk dat er op wetgevend vlak weinig gebeurt voor de SVK's. In uitvoering van de aanbevelingen uit de studie verwachten we meer inspanningen. Prioritair voor onze fractie zijn de aankoopoptie, de uitbreiding van het woningbestand, de herziening van het huurrooster voor grote woningen, de zones met verhoogde huur en de subsidiëring.

Ik wijs erop dat we unaniem een voorstel van ordonnantie hebben goedgekeurd in verband met minimale SVK-huisvesting voor kwetsbare groepen zoals daklozen en vrouwen die het slachtoffer zijn van huiselijk geweld. Daar rept u met geen woord over.

- Het incident is gesloten.

pas de situation stable ou qui dorment dans la rue de trouver un logement.

Nous souhaitons avancer rapidement sur la question des AIS.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant la création d'un outil régional de gestion centralisée des listes d'attente des différentes AIS.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- À la différence des sociétés immobilières de service public, les agences immobilières sociales (AIS) sont des acteurs associatifs qui peuvent gérer de façon relativement autonome leur parc locatif, leurs inscriptions et leurs attributions de logements.

Quand des habitations se libèrent, l'AIS les propose à certains de ses candidats locataires sur la base de son règlement d'attribution, lequel détermine la procédure et les critères d'attribution. Si chacune des 24 AIS bruxelloises agréées peut élaborer son propre règlement d'attribution, elle doit néanmoins veiller à se conformer aux dispositions du Code bruxellois du logement et de l'arrêté du 21 décembre 2017.

Ces dispositions législatives et réglementaires imposent à chaque AIS de tenir un registre reprenant la liste anonymisée de ses candidats locataires classés dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes. Quand une AIS procède à l'attribution de logements disponibles, elle doit, en principe, suivre l'ordre chronologique de la liste d'attente.

Le règlement d'attribution de l'AIS peut toutefois prévoir que l'ordre chronologique sera pondéré par un système de titres de priorité décrit dans ledit règlement. Il convient de préciser qu'une AIS ne peut déroger à son règlement d'attribution qu'en faveur de publics particulièrement vulnérables - personnes sans abri, victimes de violence conjugale, personnes porteuses d'un handicap, etc.

Chaque AIS étant dotée de son propre régime d'attribution, certains candidats locataires introduisent une demande d'obtention d'un logement auprès de différentes agences et figurent ainsi simultanément sur plusieurs listes d'attente. Outre le fait que la coexistence de 24 règlements d'attribution pose de réels problèmes de lisibilité, le phénomène des inscriptions multiples génère une charge de travail administratif particulièrement lourde aussi bien pour les candidats locataires que pour le personnel des AIS.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende het gecentraliseerde beheer van de wachtlijsten bij de sociale verhuurkantoren.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Sociale verhuurkantoren (SVK's) genieten enige autonomie wat betreft de inschrijving en toewijzing van de woningen die ze beheren.*

Bij de toewijzing van vrijgekomen woningen hanteren de 24 sociale verhuurkantoren elk een eigen toewijzingsreglement, dat echter steeds overeenkomstig de Brusselse Huisvestingscode en het besluit van 21 december 2017 moet zijn.

De toewijzingen moeten gebeuren op basis van een anonieme wachtlijst met kandidaat-huurders, die daarin in chronologische volgorde zijn opgenomen. Het toewijzingsreglement kan voorzien in een afwijking van de chronologische volgorde, bijvoorbeeld om voorrang te geven aan bijzonder kwetsbare groepen.

Sommige kandidaat-huurders dienen een huuraanvraag in bij verschillende SVK's tegelijkertijd, wat een bijzonder zware administratieve werklast voor zowel de kandidaat-huurders als het personeel meebrengt.

De regering heeft daarom in het Noodplan voor huisvesting een maatregel inzake het centrale beheer van de wachtlijsten opgenomen. De door de SVK's beheerde woningen worden in twee basiscategorieën opgedeeld: woningen die als algemeen worden beschouwd en woningen voor specifieke doelgroepen.

En vue de simplifier la gestion des inscriptions dans le secteur des AIS, le gouvernement bruxellois a annoncé dans le plan d'urgence logement qu'il entend mettre en place un outil régional centralisant les listes d'attente des différentes AIS. Vous y avez d'ailleurs fait référence dans votre réponse à la question précédente. S'inspirant des propositions émises par la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais), l'exécutif régional s'est prononcé en faveur de l'instauration d'un nouveau système de gestion des candidatures, dans lequel les logements gérés par les AIS seraient répartis en deux grandes catégories : d'une part, les logements classés comme généralistes et, d'autre part, les logements réservés à des publics cibles spécifiques.

1285 Chaque AIS pourrait déterminer la ventilation de son parc locatif entre ces deux catégories. Dans ce nouveau régime, l'ensemble des candidatures pour l'obtention d'un logement généraliste serait géré de façon centralisée par la Fedais, tandis que les AIS pourraient continuer à gérer en toute autonomie leurs logements destinés à des publics spécifiques en collaboration avec leurs partenaires associatifs.

Dans votre lettre d'orientation 2022-2023, vous avez précisé que vous alliez lancer une étude de faisabilité ayant pour but de quantifier la charge administrative engendrée par un système de gestion centralisée des inscriptions et de recenser les éventuels problèmes juridiques, techniques et informatiques pouvant entraver la mise en place d'un tel système.

Quelles démarches avez-vous entreprises en vue de préparer la création d'un outil régional de gestion centralisée des listes d'attente des AIS ? L'étude de faisabilité a-t-elle bien été réalisée ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter les résultats ?

Le gouvernement régional et la Fedais sont-ils parvenus à s'accorder sur les grands principes qui devraient sous-tendre ce dispositif de centralisation des inscriptions dans le secteur des AIS ?

Pouvez-vous nous confirmer que, dans le nouveau régime centralisé, les logements généralistes seront attribués en fonction de l'ordre chronologique des inscriptions sans que celui-ci soit pondéré par un quelconque système de titres de priorité ?

Avez-vous décidé d'instituer un régime d'inscriptions multiples comme dans le secteur du logement social, ce qui offrirait aux candidats locataires la possibilité de choisir une AIS de référence et des AIS de seconde ligne ?

Quelles initiatives avez-vous prises en vue d'harmoniser les procédures d'inscription auprès des différentes AIS ?

Pouvez-vous nous fournir une estimation de l'ampleur des moyens humains et budgétaires que la Région devra mettre à la disposition de la Fedais pour permettre à cette dernière de créer et de piloter l'outil régional de gestion centralisée des listes d'attente des AIS ?

In het nieuwe systeem zullen de aanvragen voor algemene woningen centraal worden beheerd door de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK), terwijl de SVK's de woningen voor specifieke doelgroepen zelfstandig blijven beheren, in samenwerking met de lokale partners.

U verklaarde dat er een haalbaarheidsstudie komt om de administratieve werklast van een gecentraliseerd inschrijvingssysteem in te schatten en om na te gaan welke juridische, technische en informaticaproblemen de invoering van een dergelijk systeem in de weg kunnen staan.

Welke stappen zijn er gezet ter voorbereiding van een gecentraliseerd beheer van de wachtlijsten? Is de haalbaarheidsstudie uitgevoerd? Zijn de regering en de FEDSVK tot een akkoord gekomen over de basisprincipes waaraan het gecentraliseerde registratiesysteem moet voldoen?

Zullen de algemene woningen louter op basis van de chronologische worden toegewezen? Wordt er een systeem van meervoudige inschrijvingen ingevoerd, waardoor kandidaat-huurders kunnen kiezen tussen een kantoor van eerste en tweede keuze?

Hoeveel middelen zou het gewest aan de FEDSVK ter beschikking moeten stellen?

1287 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Depuis janvier 2022, nous avons des échanges réguliers avec la Fedais en vue de développer un mécanisme de centralisation des inscriptions.

Afin de ne pas perturber le bon déroulement des projets destinés à des publics spécifiques, comme les sans-abri ou les femmes victimes de violences, le système développé porte uniquement sur la centralisation des inscriptions pour des logements classiques, accessibles au tout-venant, pour autant qu'il réponde aux conditions de revenus.

Une des étapes indispensables à la centralisation des inscriptions est, par conséquent, la reconnaissance de la distinction établie au sein des logements des AIS entre les logements génériques, destinés à la centralisation, et les logements spécifiques, qui en sont exclus. Cette reconnaissance est actuellement en chantier dans le cadre de la révision de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

Pour leur part, les AIS travaillent à l'établissement d'un formulaire d'inscription et un règlement d'attribution qui seraient communs. La proposition émise par la Fedais prévoit que la date de l'inscription soit le seul critère d'attribution. Si le choix des AIS auprès desquelles le candidat peut s'inscrire est libre, leur proposition n'identifie pas formellement d'AIS de référence ou d'AIS de seconde ligne.

Par ailleurs, après analyse, les AIS souhaitent que les inscriptions passent par un système complètement informatisé et automatisé. Les candidats locataires s'inscriraient en toute autonomie au moyen d'un formulaire en ligne très simplifié. Comme je l'ai dit, l'attribution se ferait sur la base de l'ordre chronologique d'inscription.

Une décision formelle doit encore être prise sur ces propositions. Néanmoins, je peux vous affirmer que je n'entends pas déroger au principe de respect de l'ordre chronologique pour les attributions des logements génériques, et qu'un traitement informatique des inscriptions se devra de tenir compte des difficultés d'accès de certaines populations aux nouvelles technologies, ainsi que de la précarité numérique. Ce projet de centralisation fait l'objet d'un consensus au sein des AIS.

Enfin, je ne suis pas encore en mesure de vous communiquer une estimation budgétaire des besoins humains et techniques qui seront nécessaires à la réalisation de ce projet. Si un investissement initial peut être envisagé, notamment pour l'adaptation du logiciel de gestion des AIS, il faut aussi garder à l'esprit qu'une telle rationalisation sera source de plus d'efficacité pour le secteur.

1289 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je me réjouis de l'avancement de ce projet. Cette simplification est indispensable, aussi bien pour les gestionnaires des différentes AIS que pour le public visé.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Om de goede werking van projecten ten gunste van specifieke doelgroepen niet in het gedrang te brengen, wordt enkel voor de algemene woningen een gecentraliseerd inschrijvingssysteem ingericht. Omdat het duidelijk moet zijn welke woningen als algemeen en welke als specifiek worden erkend, zullen we de criteria daartoe opnemen in de herziene versie van het besluit van 17 december 2015.*

De sociale verhuurkantoren (SVK's) werken aan een gemeenschappelijk inschrijvingsformulier en toewijzingsreglement, waarin de inschrijvingsdatum als enige criterium zal worden gehanteerd. De inschrijvingen zullen volledig geautomatiseerd verlopen, waarbij kandidaat-huurders zelfstandig inschrijven via een vereenvoudigd onlineformulier.

Er zal rekening worden gehouden met de moeilijkheden die bepaalde bevolkingsgroepen ondervinden om toegang te hebben tot onlineformulieren, evenals met digitale onveiligheid. Over het centralisatieproject bestaat een consensus tussen de SVK's.

Het is nog niet mogelijk om een kostenraming te geven, maar het staat wel vast dat er een aanzienlijke efficiëntiewinst zal worden geboekt.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Ik ben bijzonder tevreden over de geboekte vooruitgang.*

- *Het incident is gesloten.*