



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

**Commission du logement**

—

**RÉUNION DU  
JEUDI 8 JUIN 2023**

—

**SESSION 2022-2023**

—

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

—

**Commissie voor de Huisvesting**

—

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 8 JUNI 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](mailto:criv@parlement.brussels)

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse  
[www.parlement.brussels](http://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](mailto:criv@parlement.brussels)

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op  
[www.parlement.brussels](http://www.parlement.brussels)

## SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Françoise De Smedt 6

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

concernant l'état des lieux et l'attribution de l'allocation loyer.

Discussion – Orateurs :

Mme Françoise De Smedt (PTB)

M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

M. Arnaud Verstraete (Groen)

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de M. Bertin Mampaka Mankamba 13

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

concernant la découverte d'un corps sans vie dans un logement social.

Demande d'explications jointe de M. Mathias Vanden Borre 13

concernant le contrôle social dans le logement social.

Discussion conjointe – Orateurs :

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

## INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Françoise De Smedt 6

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

betreffende de stand van zaken van de huurtoelages en de toekenning ervan.

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van de heer Bertin Mampaka Mankamba 13

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

betreffende de ontdekking van een lijk in een sociale woning.

Toegevoegde vraag om uitleg van de heer Mathias Vanden Borre 13

betreffende de sociale controle in de sociale huisvesting.

Samengevoegde bespreking – Sprekers:

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mme Nadia El Yousfi (PS)		Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)	
Mme Carla Dejonghe (Open Vld)		Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État		Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Question orale de M. Fouad Ahidar	21	Mondelinge vraag van de heer Fouad Ahidar	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 les logements sociaux suradaptés à Bruxelles.		betreffende de bovenmatige sociale woningen in Brussel.	
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	25	Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	25
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 nouveau module destiné à renseigner le coût énergétique d'un logement.		betreffende de nieuwe module om over de energiekosten van een woning te communiceren.	
Question orale de M. Dominiek Lootens-Stael	26	Mondelinge vraag van de heer Dominiek Lootens-Stael	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 Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant le contrôle du patrimoine des locataires sociaux en Belgique et à l'étranger.		betreffende de controle van sociale huurders op vermogens in België en het buitenland.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	28	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	28
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'élaboration d'une « loi Carrez bruxelloise ».		betreffende de invoering van een 'Brusselse wet-Carrez'.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	31	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	31

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'introduction d'une option d'achat pour les logements neufs mis en gestion auprès des AIS.

Question orale de Mme 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,

concernant la prise en gestion de très petits logements par les AIS.

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

betreffende de invoering van een koopoptie voor nieuwe woningen beheerd door SVK's.

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle 34 Maison

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

betreffende het beheer van zeer kleine woningen door de sociale verhuurkantoren.

1103 Présidence : M. Petya Obolensky, président.

1105 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

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 l'état des lieux et l'attribution de l'allocation loyer.**

1107 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Nous lisions dans la presse au mois de mai que, sur les 12.000 ménages ayant droit à l'allocation loyer, seuls 9.000 la reçoivent. Vous aviez dans un premier temps promis que les ménages concernés la recevraient à l'été 2022. Ce dossier aura donc en fin de compte un retard non négligeable, alors que vous annoncez pourtant dans la presse qu'il est à jour.

Pour le PTB, il est important de replacer les choses dans leur contexte et d'attirer l'attention sur le fait que beaucoup reste encore à faire au vu de l'urgence vécue par les familles.

Tout d'abord, le montant accordé, qui varie entre 160 et 280 euros, est octroyé aux ménages inscrits sur la liste d'attente pour obtenir un logement social. Ils sont donc obligés de se loger sur le marché privé en attendant. L'allocation ne compense dès lors que partiellement le fait qu'ils ne bénéficient pas d'un loyer calculé en fonction de leurs revenus. Leurs difficultés restent importantes.

De plus, la durée de l'allocation est fixée à cinq ans et n'est renouvelable qu'une seule fois. Or, la durée moyenne d'attente pour un logement social est supérieure à dix ans. Il n'y a ainsi aucune garantie que ces bénéficiaires ne devront pas, à un moment donné, payer un loyer complet sur le marché locatif privé. Pourtant, celui-ci est bien trop cher et les familles peinent de plus en plus à se loger et à payer leurs factures.

Par ailleurs, vous annoncez que l'indexation de cette allocation, promise tardivement, n'est toujours pas appliquée. Cela ajoute une difficulté supplémentaire, car chaque cent compte pour les familles.

Enfin, 3.000 ménages qui ont droit à cette allocation ne l'ont toujours pas réclamée. Nombre de ces ménages sont accompagnés par les CPAS, des services communaux ou des associations d'insertion, ce qui confirme que ceux-ci sont fragilisés et que tout doit être mis en œuvre pour les atteindre rapidement.

Pour le PTB, cette allocation loyer peine clairement à masquer les échecs de la Région en matière d'accès au logement abordable. La mise en place de cette mesure n'est, par ailleurs, pas suffisamment efficace, or il y a urgence pour des dizaines de milliers de familles. Il faut pouvoir verser cette allocation immédiatement à tous les ménages qui ne l'ont pas encore

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

**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 stand van zaken van de huurtoelages en de toekenning ervan.**

**Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (*in het Frans*).- *Volgens de pers ontvangen maar ongeveer 9.000 gezinnen de huurtoelage, hoewel 12.000 gezinnen er recht op hebben. U had evenwel beloofd dat alle gezinnen die daar recht op hebben, de huurtoelage in de zomer van 2022 zouden ontvangen.*

*De PTB wijst erop dat er nog veel werk aan de winkel is.*

*Ten eerste wordt het bedrag, dat varieert van 160 tot 280 euro, toegekend aan gezinnen die op een wachtlijst voor een sociale woning staan. Ze zijn dus verplicht om in afwachting op de private woningmarkt te huren. De huurtoelage is dus ontoereikend.*

*Bovendien is de termijn van de huurtoelage vastgesteld op vijf jaar en maar één keer verlengbaar, terwijl de gemiddelde wachttijd voor een sociale woning langer dan tien jaar is.*

*Daarnaast wordt de toelage nog altijd niet geïndexeerd.*

*Ten slotte hebben ongeveer 3.000 gezinnen die recht hebben op deze toelage, ze nog altijd niet aangevraagd. Het gaat vaak om kwetsbare gezinnen die door OCMW's en dergelijke worden begeleid.*

*Deze huurtoeslag volstaat duidelijk niet om de aandacht af te leiden van de tekortkomingen van het gewest inzake de toegang tot betaalbare woningen.*

*Hoe verklaart u dat 3.000 gezinnen de huurtoelage nog niet hebben ontvangen?*

*Hoever staan de gesprekken met Paradigm over de aanpassing van de software met betrekking tot de indexering van de toelage?*

perçue et adapter de toute urgence le montant de l'indexation à l'ensemble des familles concernées.

Comment expliquez-vous que 3.000 ménages bénéficiaires n'aient toujours pas perçu cette allocation ? Le 16 mars 2023, vous annonciez en commission du Logement qu'une rencontre était prévue le lendemain avec les CPAS, les communes et les associations d'insertion au sujet de ces 3.000 familles éligibles ne s'étant pas manifestées. Quels ont été les freins mentionnés lors de ces rencontres ? Des comptes rendus sont-ils disponibles ? Qu'avez-vous prévu de mettre en place pour que ces 3.000 ménages perçoivent bien leur allocation loyer ?

Où en sont les discussions avec Paradigm au sujet de l'adaptation du logiciel, due à l'indexation de l'allocation ? Vous signaliez que cette adaptation du montant n'allait pas poser de problème ni engendrer de surcoûts trop importants. Dès lors, pourquoi cette indexation n'est-elle toujours pas d'application ?

<sup>1109</sup> **M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)** (en néerlandais).- *J'ai lu avec grand intérêt l'article récent de Bruzz dans lequel vous faites savoir que 9.000 ménages bruxellois ont perçu une allocation loyer, mais que 3.000 ayants droit n'ont pas encore introduit de demande.*

*Une campagne d'information ou un programme de sensibilisation ont-ils été lancés pour les informer de la procédure et des avantages de l'allocation loyer ?*

*Que pensez-vous de la possibilité d'un octroi automatique de l'allocation loyer ?*

*Quelles mesures comptez-vous prendre pour que toutes ces familles reçoivent l'aide à laquelle elles ont droit ?*

<sup>1111</sup> **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Il y a un mois, vous avez déclaré dans les médias avoir octroyé une allocation loyer à 9.000 ménages. Votre objectif de venir en aide à 12.500 familles est donc atteint à 75 %.*

**De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)**.- Ik heb met grote belangstelling het recente artikel gelezen in Bruzz waarin u meedeelt dat 9.000 gezinnen in Brussel een huurtoelage hebben ontvangen die hen ondersteunt bij het betalen van de huur. U wijst er echter ook op dat ongeveer 3.000 gezinnen die er recht op hebben, nog geen aanvraag hebben ingediend. Dat grote aantal baart me zorgen en roept vragen op over hoe we ervoor kunnen zorgen dat die gezinnen daadwerkelijk een aanvraag indienen.

Welke maatregelen neemt u opdat die 3.000 gezinnen op de hoogte worden gebracht van hun recht op een huurtoelage en worden aangemoedigd om een aanvraag in te dienen?

Is er een voorlichtingscampagne of een outreachend programma opgezet om hen te informeren over de procedure en de voordelen van de huurtoelage?

Wat is uw visie op de mogelijkheid om de huurtoelage automatisch toe te kennen? Gezien het groot aantal gezinnen dat geen aanvraag heeft ingediend, kan het interessant zijn om na te gaan of een systeem van automatische toekenning haalbaar is. Zo zou u ervoor zorgen dat alle in aanmerking komende gezinnen automatisch in het systeem worden opgenomen en de financiële steun ontvangen zonder dat ze zelf een aanvraag moeten indienen. Bent u bereid om die mogelijkheid te onderzoeken?

Het is heel belangrijk dat alle gezinnen die recht hebben op een huurtoelage, in staat worden gesteld om ze aan te vragen en te ontvangen. Welke stappen bent u van plan te nemen opdat al die gezinnen de ondersteuning krijgen waar ze recht op hebben?

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- Een maand geleden zei u in de media dat u ongeveer 9.000 gezinnen een huurtoelage hebt toegekend. In uw Noodplan voor huisvesting staat echter dat 12.500 gezinnen een huurtoelage krijgen. De doelstelling is dus maar voor 75% gerealiseerd.

Hoe evalueert u uw beleid? Het valt me op dat het lang duurt om uw doelstelling waar te maken. Het gaat om een toelage die

*Comment évaluez-vous votre politique ? Les ménages ayant droit à une allocation loyer rencontrent-ils encore des obstacles ?*

*Sur les 30 millions d'euros inscrits au budget, combien ont déjà été dépensés ? Quel est l'impact de cette mesure sur la longue liste d'attente pour un logement social ?*

<sup>1113</sup> **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Lors de son entrée en fonction, le gouvernement a annoncé vouloir faire du logement une priorité absolue.*

*Comment expliquez-vous que 3.000 ménages ayant droit à l'allocation loyer n'aient pas encore déposé de demande ? Est-ce dû à la mauvaise circulation de l'information ou à la crainte de perdre d'autres droits ? Que faites-vous pour les aider ?*

*Qu'en est-il de l'indexation de l'allocation loyer, initialement prévue tous les cinq ans, un délai revu en raison de la forte hausse de l'inflation ?*

<sup>1115</sup> **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- *Ce sujet occupe cette commission depuis que je suis membre de ce Parlement. J'ai même déjà soutenu l'allocation loyer dans un autre mouvement politique. M. Vincent De Wolf, que j'ai rejoint au MR, l'a toujours soutenue. Je ne vais pas vous exposer l'historique complet des propositions que le MR a déjà déposées pour la création de l'allocation loyer.*

*Notre soutien est sans équivoque. Nous vous félicitons, car nous n'aurions pas osé espérer ce nombre de 9.000 bénéficiaires atteint aujourd'hui. M. Ahidar sera probablement content de savoir que tant l'opposition que la majorité soutiennent vos avancées.*

*Madame la secrétaire d'État, vous avez réussi à obtenir des budgets, de telle sorte qu'actuellement, 9.000 personnes bénéficient du dispositif. Je ne tiens pas à vous froisser, mais il est légitime que nous vous interroguions sur le bon déroulement de la mesure sur le terrain. Je me joins donc à mes collègues pour vous interroger aujourd'hui. Je ne suis pas en mesure de répondre à M. Vanden Borre, étant donné que je ne fais pas partie de la majorité. Personnellement, je ne suis pas inquiet à l'égard des budgets de l'allocation loyer. Nous avons voté pour la socialisation, qui fonctionne moins bien que l'allocation loyer.*

wordt toegekend aan gezinnen die op een ellenlange wachtlijst staan. Het potentiële aantal gezinnen is vermoedelijk groter dan de vraag. Stoten gezinnen die recht hebben op een huurtoelage toch nog op hinderpalen?

Hoeveel bedraagt het totaalbudget? Er was ongeveer 30 miljoen euro uitgetrokken in de begroting. Toen het onderwerp de vorige keer ter sprake kwam, was er 20 miljoen euro uitbetaald. Hoeveel is er tot nu toe uitgegeven? Hoe evolueert het budget voor de huurtoelage? Welke impact heeft de toelage op de wachtlijst die meer dan 55.000 gezinnen telt, waarvan sommige al meer dan tien jaar op een sociale woning wachten?

**De heer Arnaud Verstraete (Groen)**.- Bij haar aantreden kondigde de regering aan dat ze huisvesting als een absolute prioriteit zag, omdat het voor veel Brusselaars een enorme uitdaging is om een betaalbare woning te vinden. De kwestie is nog altijd actueel.

Voor het eerst maken we een grote, historische sprong door zo veel mensen op korte tijd een oplossing te bieden. U meldde dat 9.000 gezinnen intussen een huurtoelage krijgen. Volgens ons zouden dat er 12.500 moeten worden. U zei dat 3.000 gezinnen die er recht op hebben, geen aanvraag hebben ingediend.

Hoe verklaart u dat ze dat nog niet hebben gedaan? Wat doet u om hen te helpen? Heeft het met de gebrekkige doorstroming van informatie te maken of leeft de vrees om andere rechten te verliezen?

Hoe zit het met de indexering? Oorspronkelijk was het de bedoeling om de huurtoelage om de vijf jaar te indexeren, maar door de sterk toenemende inflatie wilt u die termijn aanpassen. Wanneer mogen we de indexering verwachten?

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *We feliciteren u, want we hadden niet durven hopen dat vandaag al ongeveer 9.000 gezinnen de huurtoelage zouden ontvangen.*

*Ik maak me geen zorgen over de budgetten van de huurtoelage. Indien nodig zou ik gewoon wat met budgetten schuiven, want het uiteindelijke doel is toch hetzelfde, namelijk een socialer beleid.*

*Mijn ongerustheid betreft evenwel het puntensysteem van de huurtoelage. Ik geloof dat een eenoudergezin twee voorkeerpunten nodig heeft om in aanspraak te kunnen komen voor de huurtoelage.*



En cas de manque de ressources, si j'étais votre place, je ferais glisser le budget d'un article vers l'autre, car l'utilisation finale est la même. Si M. Ahidar était lui-même à votre place, il y a fort à parier qu'il ferait de même.

Mon inquiétude concerne la mécanique des points dont il faut disposer, enclenchée depuis que nous avons voté l'allocation loyer. Si ma mémoire est bonne, une maman ou un papa solo doit disposer de deux points de priorité pour prétendre au dispositif.

<sup>1117</sup> Depuis lors, nous savons que le système en vigueur permet de mettre à jour les points de priorité. Des personnes qui n'ont pas pu rentrer dans le dispositif parce qu'elles n'avaient qu'un point de priorité vont certainement se retrouver à un moment ou à un autre, depuis que l'allocation loyer a été lancée, avec deux points de priorité et ainsi rentrer mécaniquement dans le dispositif. Je pense que vous avez encore de la marge pour les accueillir.

Comment ferez-vous quand votre enveloppe budgétaire sera entièrement consommée et que d'autres personnes passeront de cinq à six points de priorité ? Aurez-vous les moyens de satisfaire tous les besoins ? Je crains qu'elles se sentent alors lésées par votre manque d'anticipation.

Je vous fais confiance. Je pense que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale est en mesure de faire des projections sur le nombre de personnes - 1.000, 2000 ? - susceptibles d'entrer dans le dispositif sur la base du système que nous avons mis en place.

<sup>1119</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Concernant les 3.000 ménages qui n'ont pas encore reçu l'allocation loyer, je me permets de vous rappeler ceci : lors de la rédaction de la déclaration gouvernementale et de l'élaboration de cette allocation, une estimation a été faite du nombre de candidats locataires inscrits sur les listes d'attente pour un logement social et susceptibles de prétendre à cette allocation.

Cette estimation a été réalisée sur la base des données disponibles à l'époque, mais il n'a pas été possible de vérifier la situation personnelle de chaque candidat locataire par rapport à l'ensemble des conditions d'éligibilité. En effet, ces aspects ne pouvaient être recoupés qu'au moment de l'entrée en vigueur du cadre juridique final de cette allocation.

Même en faisant le plus de publicité possible pour l'allocation loyer, un acte unilatéral de son candidat bénéficiaire est nécessaire, acte par lequel il exprime sans ambiguïté son désir de bénéficier de l'allocation et déclare sa volonté de respecter l'ensemble des conditions tout au long de la période d'éligibilité. Il revient donc à chaque candidat locataire de faire la démarche.

Sur la base des chiffres dont nous disposons aujourd'hui, nous pouvons confirmer que l'estimation initiale de 12.500 bénéficiaires semble correcte. Les services de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale chargés de contacter les ménages qui entrent a priori dans les conditions pour obtenir l'allocation loyer mettent tout en œuvre pour

*De punten kunnen nog worden bijgewerkt. U kunt vast nog wel iets doen voor gezinnen die een punt te weinig hebben.*

*Wat zult u doen als uw budget volledig opgesoupeerd is en nog meer gezinnen zes in plaats van vijf voorkeerpunten krijgen? Zult u die allemaal kunnen opvangen?*

*Ik heb vertrouwen in u. Ik denk dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij in staat is om een prognose te maken van het aantal bijkomende personen die in aanmerking zullen komen voor de huurtoelage.*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Bij het opstellen van de regeringsverklaring hebben we een raming gemaakt van het aantal kandidaat-huurders die op de huurtoelage aanspraak zouden kunnen maken.*

*We gebruikten daarvoor de databanken die toen beschikbaar waren, maar het was niet mogelijk om na te gaan of elke kandidaat-huurder aan alle voorwaarden zou voldoen.*

*We promoten de huurtoelage zoveel mogelijk, maar elke kandidaat moet de toelage expliciet aanvragen en verklaren dat hij aan alle voorwaarden voldoet.*

*De oorspronkelijke raming van 12.500 begunstigden lijkt ongeveer te kloppen. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij stelt alles in het werk om gezinnen die in aanmerking komen te informeren. Ik wil dat aantal begunstigden tegen het einde van deze regeerperiode bereiken.*

*Op 17 maart 2023 heeft een vergadering plaatsgevonden met de OCMW's.*

*We hebben de OCMW's en de verenigingen voor integratie via huisvesting dan ook nodig om informatie te verstrekken over de huurtoelage.*

les informer à ce sujet. Je souhaite atteindre ce nombre de bénéficiaires d'ici à la fin de cette législature.

Concernant la rencontre avec les CPAS, je vous confirme que ce rendez-vous avec les acteurs locaux bruxellois s'est bien tenu le 17 mars 2023. Organisée par Bruxelles Logement, cette réunion, qui était nécessaire pour sensibiliser à l'existence de cette allocation, a fait salle comble vu la présence des associations d'insertion par le logement (AIPL). La présentation a porté sur l'état des lieux, les conditions d'éligibilité ainsi que la procédure d'introduction de demande.

Il n'y a pas eu de frein constaté par rapport à l'allocation loyer, Madame De Smedt, mais il est encore nécessaire de rappeler l'existence de cette allocation et ses conditions. Nous avons besoin du soutien des CPAS, des AIPL et de chacun d'entre vous pour en faire la publicité.

À l'engouement du début et aux nombreuses réponses reçues par Bruxelles Logement a succédé un non-recours aux droits, malgré l'envoi de courriers. Nous sommes en effet face à un public vulnérable.

<sup>1121</sup> J'aimerais vous raconter une autre anecdote. Dans le cadre de la cohésion sociale, lors d'une discussion sur le logement, j'ai rencontré un groupe de femmes à qui j'ai parlé de l'allocation loyer. Elles étaient dans les conditions et ne la demandaient pas, car elles n'en avaient pas compris l'objet. Il est dès lors primordial de faire de la pédagogie autour de l'allocation loyer et nous avons tous un rôle à jouer à cet égard. Cette question concerne 3.000 ménages ou des mamans célibataires, un public vulnérable et précarisé qui pourrait en bénéficier et qui, semble-t-il, ne prête pas attention au courrier envoyé au domicile. C'est pourquoi nous comptons sur les CPAS et les AIPL qui ont compris les conditions d'octroi et sont au courant de la simplification des procédures.

<sup>1123</sup> Concernant les mesures mises en place pour atteindre les ménages potentiellement éligibles, les personnes nouvellement inscrites sur la liste d'attente des logements sociaux reçoivent une lettre personnelle de la SLRB pour les informer de l'existence de cette allocation. En outre, tous les candidats locataires qui ont reçu une lettre en octobre 2021, mais n'ont pas encore introduit de demande, ont reçu un courrier de rappel.

Par ailleurs, la rencontre du 17 mars avait aussi pour objectif de sensibiliser les AIPL et les CPAS. Des tracts ont été distribués.

Enfin, concernant les discussions avec Paradigm, anciennement Centre d'informatique pour la Région bruxelloise, il faut une réglementation pour mettre en œuvre l'indexation, ce qui prend toujours du temps. Le projet d'arrêté est rédigé et fait l'objet de relectures. Deux aspects sont importants : l'indexation annuelle au 1er janvier de chaque année civile pour tous les dossiers en cours à cette date, et le paiement du solde entre le montant payé en 2023 et le montant indexé pour tous les dossiers introduits avant le 1er janvier 2023. L'avis de l'inspecteur des Finances a déjà été sollicité et, une fois celui-ci reçu, il faudra demander

*Sommige burgers maken geen gebruik van hun recht op een huurtoelage, ook al werden ze per brief geïnformeerd. We hebben immers te maken met een kwetsbaar publiek.*

*Onlangs sprak ik nog voor een groep vrouwen over de huurtoelage. Zij kwamen daarvoor in aanmerking, maar vroegen die toch niet aan omdat ze niet begrepen hadden waarover het ging. Zo zijn er nog pakweg 3.000 gezinnen of alleenstaande moeders die we beter moeten informeren.*

*Mensen die ingeschreven worden op de wachtlijst voor een sociale woning, ontvangen een informatiebrief van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij over de huurtoelage. Kandidaat-huurders die in 2021 een brief ontvingen, maar nog geen aanvraag indienden, kregen een herinneringsbrief. De ontmoeting van 17 maart was bedoeld om de OCMW's en de verenigingen voor integratie via huisvesting bewust te maken van dit probleem.*

*Om de huurtoelage te kunnen indexeren, moet de regelgeving aangepast worden. Een besluit daarvoor is in de maak. Daarin worden twee kwesties geregeld: de jaarlijkse indexering op 1 januari en de vergoeding van het verschil tussen het in 2023 uitgekeerde bedrag en het geïndexeerde bedrag voor alle dossiers die voor 1 januari 2023 zijn ingediend. Voor alle aanvragen van na 1 januari 2023 worden de geïndexeerde bedragen al toegepast.*

*De huurtoelage is een succes. Al 9.300 gezinnen ontvangen die en dat aantal stijgt voortdurend. We moeten het doelpubliek*

l'accord du ministre du Budget. Ces formalités obligatoires prennent du temps, avant de pouvoir déposer le texte en première lecture au gouvernement.

Entre-temps, les montants indexés sont déjà d'application pour toutes les demandes introduites depuis le 1er janvier 2023. Les dossiers introduits avant le 1er janvier 2023 qui bénéficieront d'un complément ont également été identifiés. En parallèle, le prestataire de services travaille à l'adaptation du système de gestion des dossiers, notamment au regard des modifications qui seront apportées par le projet d'arrêté.

L'allocation loyer est un véritable succès. Nous sommes parvenus à faire ce que personne n'avait réussi jusqu'à présent. Selon les chiffres de la semaine dernière, 9.300 familles en bénéficient actuellement, et ce chiffre est en constante augmentation. Il faut cependant continuer à en parler, car le public cible n'est pas encore suffisamment informé. Je compte sur vous !

1125 **Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- Si je comprends bien, ce sont des courriers qui sont actuellement envoyés aux personnes qui devraient normalement bénéficier de l'allocation loyer. Dans la mesure du possible, ne serait-il pas opportun, en outre, de leur téléphoner ou de se rendre chez elles ? En effet, les courriers se perdent souvent dans les boîtes aux lettres ou ne sont pas lus, car le langage qui y est utilisé est trop compliqué.

Certes, l'aide des CPAS ou des pouvoirs locaux est sollicitée, mais un simple courrier risque de ne pas suffire pour certains publics. Existe-t-il d'autres pistes à explorer pour les atteindre ?

Enfin, quand l'arrêté d'exécution sera-t-il pris ?

1125 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Je n'ai pas envie de m'enfermer dans un calendrier, car s'il n'est pas respecté, c'est toujours problématique. Nous espérons toutefois qu'il sera adopté avant le 21 juillet.

1129 **M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)**.- Permettre à pratiquement 10.000 familles de bénéficier d'allocations qu'elles ne recevaient pas jusqu'alors représente un travail colossal et nous vous en félicitons. Lorsque les ménages concernés reçoivent cette lettre, ils éprouvent une immense joie et un grand soulagement.

Quand nous relayons l'information autour de nous, nos interlocuteurs répondent souvent n'être pas au courant. Je n'aime pas employer le terme d'information communautaire, mais si vous vous exprimez au micro de Maghreb TV ou d'associations - congolaises, par exemple - ayant de petits locaux de télévision, vous pourriez, j'en suis certain, atteindre des centaines de personnes qui ont besoin de cette allocation.

Quel est le délai de traitement entre l'introduction de la demande et la réponse ? Est-il raisonnable ?

*echter blijven informeren over de maatregel. Ik reken daarvoor ook op u.*

**Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Mensen die de huurtoelage zouden moeten krijgen, maar die niet hebben aangevraagd, ontvangen dus nog een herinneringsbrief. Is het niet mogelijk om hen op te bellen of te bezoeken, of zijn er nog andere opties? Brieven gaan immers vaak verloren of worden niet goed begrepen.*

*Wanneer zal het uitvoeringsbesluit genomen worden?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ik beloof liever niets, maar ik hoop dat het besluit nog voor 21 juli genomen wordt.*

**De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)** (in het Frans).- *De huurtoelage is een kolossale verwezenlijking, waarvoor hulde. Ik merk echter dat nog heel wat mensen niet op de hoogte zijn. Misschien moet u eens proberen om mensen te bereiken via media die zich op bepaalde gemeenschappen richten.*

*Hoeveel tijd verloopt er tussen een aanvraag en het antwoord?*

1129 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- En général, le délai est de deux mois.

1133 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Vous dites maintenir l'objectif de 12.500 bénéficiaires. Or, cette estimation date d'il y a quatre ans. Depuis lors, des milliers de personnes se sont rajoutées sur la liste d'attente.*

*Quel est l'impact budgétaire de l'allocation loyer ? Quel est le montant déjà octroyé ?*

*Le régime de l'allocation loyer aura-t-il un effet sur la liste d'attente ?*

1135 **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Le système fonctionne, et je vous en félicite. Le logement social bruxellois enregistre ainsi une belle avancée.*

*Je constate que les autorités ont de plus en plus de difficultés à atteindre l'ensemble de la population. J'espère que l'envoi de courriers sera une bonne solution, mais j'ai quelques craintes à cet égard. Que ferez-vous si vous n'obtenez pas de réaction ?*

1137 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- M. Vanden Borre a réitéré ma demande, à laquelle je n'ai pas le sentiment d'avoir obtenu de réponse.

Je vous soumets un cas de figure. Imaginons que vous ne soyez plus secrétaire d'État dans douze mois et que votre successeur découvre soudainement que 4.000 personnes supplémentaires bénéficient du dispositif ! Ne disposez-vous pas d'une petite projection vous permettant de savoir si le dispositif pourra tenir budgétairement d'ici un ou deux ans, si un afflux important de personnes venait remplir les conditions pour en bénéficier ? Avez-vous envisagé un tel scénario ? Vous devez veiller à ce que le dispositif ne soit pas condamné.

1139 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Certains bénéficiaires sortiront du système lorsqu'ils obtiendront enfin un logement social. De même, des candidats locataires obtiendront des crédits auprès du Fonds du logement et deviendront propriétaires. La mécanique passe par des entrées et des sorties. Nous ne nourrissons pas de craintes à cet égard et n'avons pas constaté d'explosion des chiffres.

Par ailleurs, l'allocation loyer est limitée à dix ans.

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Normaal zo'n twee maanden.*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- U zegt dat u het geschatte aantal van 12.500 begunstigden als doelstelling behoudt. Die schatting is ondertussen echter al vier jaar oud. In die tijd zijn er ettelijke duizenden personen bij gekomen op de wachtlijst voor een sociale woning. Het lijkt me waarschijnlijk dat het aantal potentiële begunstigden van de huurtoelage eveneens evolueert. Hoe vaak wordt de lijst met potentiële begunstigden geüpdatet?

Wat is de impact van de huurtoelage op de begroting? Hoeveel middelen zijn er al voor uitgetrokken?

Zal de huurtoelageregeling een impact hebben op de wachtlijst voor een sociale woning? Zal de wachtlijst kleiner worden of kunnen we dat niet voorspellen? Het zou in elk geval nuttig zijn dat eens te onderzoeken.

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Ook ik feliciteer u. Het systeem werkt. Ondertussen hebben 9.300 gezinnen een huurtoelage ontvangen en dat aantal blijft stijgen. Het is duidelijk dat de aanhouder wint. Vandaag worden er in de Brusselse sociale huisvesting grote stappen in de goede richting gezet.

Ik vind het opmerkelijk dat de overheid het steeds moeilijker heeft om de volledige bevolking te bereiken. Dat is zeker geen verwijt, maar een vaststelling. Op die grote uitdaging moet een antwoord komen. Ik hoop dat de brief een goede oplossing zal blijken, maar ik vrees er toch wat voor. Wat zult u doen als de reactie uitblijft? Zult u dan een volgende groep personen in aanmerking nemen?

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *U hebt niet geantwoord over de budgettaire vooruitzichten. Blijft de huurtoelage betaalbaar als er binnen enkele jaren misschien heel wat meer mensen een beroep op doen? Daar moet u nu al over nadenken.*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Sommige begunstigden doen ook niet langer een beroep op de huurtoelage, bijvoorbeeld nadat hun een sociale woning werd toegewezen, of een lening bij het Woningfonds om een woning te kopen. Bovendien is de huurtoelage beperkt tot tien jaar. Ik verwacht geen problemen.*

- *Het incident is gesloten.*

- *L'incident est clos.*

1143 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1143 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1143 **concernant la découverte d'un corps sans vie dans un logement social.**

1145 **DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

1145 **concernant le contrôle social dans le logement social.**

1147 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Une actualité nous a tous émus, à en croire les commentaires sur les réseaux sociaux. Elle concerne un fait dramatique survenu dans un logement social que je connais bien. Par la presse, le 7 mai dernier, nous avons appris que le corps d'un homme d'une soixantaine d'années avait été découvert dans un logement social du Foyer laekenois situé sur le site qui accueille six bâtiments près de la gare du Nord.

Selon la RTBF, les premiers éléments de l'enquête indiquent que la victime serait décédée depuis plusieurs mois, voire depuis un an et demi. C'est le frère de l'homme décédé qui a donné l'alerte auprès de la police. Rentré d'une longue absence, il n'avait pas de nouvelles de son frère depuis plusieurs mois et avait voulu lui rendre visite.

Cette nouvelle m'inquiète particulièrement, car, depuis plusieurs années, nos sociétés de logements sociaux ont prévu un dispositif d'accompagnement des locataires pour éviter certains drames. Pourquoi ce dispositif n'a-t-il pas fonctionné ?

Quels sont les actions ou les mécanismes mis en œuvre afin de permettre aux assistants sociaux, notamment, de détecter ce genre de situations au plus vite, bien avant l'intervention de la police ?

1149 Pourquoi les assistants sociaux du Foyer laekenois n'étaient-ils pas au courant de la situation ?

La présidente du Foyer laekenois a donné plusieurs interviews expliquant le mécanisme d'alerte pour non-paiement du loyer. En effet, les 4.500 euros d'arriérés de dettes auraient dû permettre au Foyer laekenois de s'inquiéter. Ce mode de fonctionnement a d'ailleurs scandalisé beaucoup de directeurs de sociétés immobilières de logement public (SISP). La fusion des SISP avait pourtant pour but d'uniformiser ces pratiques.

Combien d'assistants sociaux travaillent-ils auprès du Foyer laekenois ? Combien de dossiers sont-ils, à ce jour, suivis par les

**VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

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

**betreffende de ontdekking van een lijk in een sociale woning.**

**TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE**

**betreffende de sociale controle in de sociale huisvesting.**

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).*- *Via de media werd op 7 mei bekend dat in een woning van de Lakense Haard nabij het Noordstation het lichaam van een zestiger gevonden is. De man zou al meerdere maanden, misschien zelfs anderhalf jaar, overleden zijn.*

*Sinds enkele jaren hebben de openbare vastgoedmaatschappijen een systeem om dergelijke tragedies te vermijden. Waarom heeft dat niet gewerkt?*

*Op welke manier kunnen maatschappelijk assistenten zulke situaties snel op het spoor komen, nog voor de politie wordt ingeschakeld?*

*Hoe komt het dat zij nu niet op de hoogte waren? Gezien de achterstallige huur had een alarmbel moeten afgaan.*

*Hoeveel maatschappelijk assistenten werken er voor de Lakense Haard? Hoeveel dossiers volgen zij op?*

*Hoe vaak heeft de Lakense Haard een beroep op de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders gedaan? Uw voorgangster, mevrouw Céline Fremault, had twijfels bij het nut van dat team van 45 maatschappelijk assistenten, dat ongeveer 4 miljoen euro per jaar kost. Moet dit niet anders worden aangepakt?*

*De brievenbus van de overledene puilde uit. Is er geen procedure waarbij de conciërge in zulke gevallen ingrijpt? Waarom heeft*

assistants sociaux ? Au CPAS de la Ville de Bruxelles, chaque assistant social a, par exemple, une centaine de dossiers à gérer.

Combien de fois Le Foyer laekenois a-t-il utilisé les assistants sociaux du Service d'accompagnement social aux locataires sociaux jusqu'à ce jour ? Votre prédécesseure, Mme Fremault, était assez dubitative quant à l'utilité de cette équipe de 45 assistants sociaux, qui coûtent environ 4 millions d'euros par an, et qui sont à la disposition des SISP. Pourquoi ne pas gérer ce système autrement ?

Quelles sont les procédures entraînant une mise en alerte du concierge en cas de non-traitement du courrier ? La boîte aux lettres du défunt était, paraît-il, pleine à craquer. Pourquoi le concierge n'est-il pas allé sonner chez ce locataire ? Y a-t-il un concierge par bâtiment ? Je rappelle que le site se trouve près de la gare du Nord et qu'il compte six immeubles. Même s'il n'y a qu'un concierge, il aurait pu découvrir ce drame plus tôt.

Quelle est la description du métier d'un concierge ? Est-il seulement censé vider les poubelles ou opère-t-il une sorte de contrôle social ? Combien de logements sont-ils gérés par celui-ci ?

Quelles sont les mesures en vigueur pour éviter que ce drame se reproduise dans d'autres SISP ? Des populations précarisées vivent dans ces logements, et si elles sont désocialisées, cela aggrave leur situation.

<sup>1151</sup> **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Un homme mort dans son appartement depuis au moins un an a été retrouvé début mai dans un logement du Foyer laekenois. Il ne s'agit malheureusement pas d'un cas isolé.*

*Comment est-il possible que la mort d'un locataire puisse passer inaperçue pendant un an, malgré les nombreux signes et les nuisances olfactives occasionnées par ce décès ? Il est étrange que les voisins et les riverains n'aient pas indiqué n'avoir eu aucun contact avec cette personne depuis un an. En outre, le locataire en question n'était pas suivi par un assistant social.*

*Selon la présidente de la société immobilière de service public (SISP), il n'est pas anormal que des locataires soient absents pendant plusieurs mois, parce qu'ils séjournent à l'étranger, par exemple. Une telle réponse de la part d'une présidente de SISP, c'est quand même fort.*

*hij niet aangebeld? Is er een conciërge in het gebouw? Moet een conciërge alleen de vuilnisbakken legen, of ook sociale controle uitoefenen?*

*Hoe kunnen zulke drama's vermeden worden in andere openbare vastgoedmaatschappijen?*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Recent verscheen in de media een triest en onrustwekkend bericht: in een sociale woning van de Lakense Haard werd begin mei een man gevonden die al minstens een jaar dood in zijn appartement lag. In een andere woning op dezelfde site, die zich naast het Maximiliaanpark bevindt, werd overigens ook een lichaam gevonden, dat naar schatting vijf tot zes dagen in het appartement lag.

Hoe is het mogelijk dat het overlijden van een huurder een jaar lang onopgemerkt kan blijven? Er waren nochtans duidelijke signalen: een balkon vol duivenpoep en afval, een uitpuilende brievenbus met vooral correspondentie van de openbare vastgoedmaatschappij, geen contact met de dossierbeheerder en zo meer. En dan heb ik het nog niet over de geurhinder, die er toch ook moet geweest zijn. Het is vreemd dat de burens en buurtbewoners niet hebben gesignaleerd dat ze sinds een jaar geen contact hadden gehad met de man. Er was sinds het overlijden blijkbaar wel nog waterverbruik in het appartement. De huisvestingsmaatschappij zou controleren wat daar de oorzaak van is. Kunt u daar ondertussen duidelijkheid over verschaffen?

De reactie van de voorzitter van de openbare vastgoedmaatschappij (OVM), die lid is van Ecolo, was opmerkelijk. Volgens haar is het niet abnormaal dat huurders soms maandenlang afwezig zijn, omdat ze bijvoorbeeld in het buitenland verblijven. Dat een voorzitter van een OVM het normaal vindt dat huurders maandenlang afwezig zijn, vind ik

<sup>1153</sup> *Comment expliquer que divers signes, tels que le non-paiement du loyer ou l'accumulation de déchets ou de courrier, n'aient provoqué aucune réaction ? Pourquoi le gestionnaire du dossier n'est-il pas intervenu alors qu'il n'a pas eu de nouvelles du locataire pendant un an ?*

*Par ailleurs, lorsque - comme le dit la présidente - certains locataires passent plusieurs mois à l'étranger, une forme de contrôle devrait être prévue. Or, il n'en est rien aujourd'hui.*

*Même en cas d'arriérés de loyer, je pense que les SISF devraient intervenir beaucoup plus rapidement. Comment cette situation est-elle traitée à Bruxelles ?*

*Enfin, pour ce qui concerne le caractère isolé de certains locataires, les SISF devraient prévoir des mesures plutôt que de se contenter de renvoyer les personnes concernées vers le CPAS. Il est donc urgent de mettre en place une coopération entre certaines instances. Que faites-vous à cet égard ?*

<sup>1155</sup> **Mme Nadia El Yousfi (PS).**- Je tiens à prendre la parole pour évoquer cette triste découverte, qui dépasse le simple fait divers. Ce décès, qui s'est produit dans l'indifférence la plus totale, interpelle et questionne la société sur notre relation à autrui. Il est difficile d'imaginer qu'un être humain disparaisse sans que personne ne s'en rende compte avant plusieurs mois. Dans le cas qui nous occupe, on parle même de plus d'une année, ce qui est impensable, même si cette personne était en conflit avec sa famille et n'entretenait pas de contact avec ses proches ou des

bijzonder straf. In dit geval ging het bovendien over een periode van een jaar.

De huurder in kwestie werd niet door een maatschappelijk assistent gevolgd. Hij moest wel op regelmatige basis contact hebben met zijn dossierbeheerder, maar daar is blijkbaar iets verkeerd gelopen.

Voorts werd de huur niet meer betaald. Volgens de voorzitter gaat het alarm pas af wanneer de huurachterstand een bepaald bedrag overschrijdt, en dat is vaak pas na maanden het geval. Blijkbaar werd de zeer lage huur in dit geval via domiciliëring betaald, waardoor de OVM pas in februari opmerkte dat er iets loos was.

Ten slotte speelt in dit geval ook de eenzaamheid van de huurder in kwestie een rol. Volgens de voorzitter is de aanpak van eenzaamheid geen kerntaak van de OVM, maar wordt er toch met het OCMW, de siteverantwoordelijke en de politie bekeken wat de OVM kan ondernemen.

Hoe verklaart u dat allerlei signalen, zoals de stapel afval en de uitpuilende brievenbus, geen aanleiding hebben gegeven tot een onderzoek? Waarom heeft de dossierbeheerder niet ingegrepen toen hij een jaar lang geen nieuws kreeg van de huurder? Wat is de rol van een dossierbeheerder bij een OVM? Heeft de OVM intussen achterhaald waarom het waterverbruik in het appartement niet daalde?

Ik wil het ook hebben over huurders die in het buitenland verblijven. Ik heb u meermaals aangesproken over dat kleine, maar significante deel van de sociale huurders met een eigendom in het buitenland. Als sommige huurders volgens de voorzitter maandenlang in het buitenland vertoeven, zou er toch een vorm van controle moeten plaatsvinden. Die ontbreekt nu volkomen.

Ook bij achterstallige huur is het belangrijk om snel in te grijpen en het probleem niet te laten ontsporen. Ik verwijs in die zin ook naar de discussie over de uithuiszettingen. Volgens mij zouden de OVM's veel korter op de bal moeten spelen. Hoe wordt dat in Brussel aangepakt?

Eenzaamheid is een complex maatschappelijk verschijnsel, maar ik vind dat OVM's maatregelen rond die problematiek zouden moeten uitwerken. Ze kunnen zich niet beperken tot een doorverwijzing naar het OCMW. Er moet dringend werk worden gemaakt van samenwerking tussen een aantal instanties. Wat doet u om die tot stand te brengen?

**Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)** (in het Frans).- *Deze trieste gebeurtenis is meer dan een fait divers. Het voorval zegt ook iets over onze samenleving en hoe we met elkaar omgaan. Niemand zou op die manier aan zijn einde mogen komen.*

*Kunt u bevestigen dat geen enkel familielid, geen enkele buur de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) heeft verwittigd?*

voisins. Personne ne mérite une telle fin de vie. Nous avons une pensée pour cet homme, auquel nous tenons à rendre hommage.

Au-delà de tout ce qui a été déclaré par mes collègues, selon les informations relayées dans la presse et au journal télévisé de la RTBF, aucun membre de sa famille, aucun proche, ni aucun voisin n'avait alerté la société immobilière de service public (SISP). Pouvez-vous confirmer cette information ?

Le Foyer laekenois avait-il formulé des craintes à la police ou à son propre service concernant l'absence de réaction de son locataire ? Des informations circulent, selon lesquelles la boîte aux lettres de ce locataire débordait. On peut imaginer qu'elle contenait notamment des courriers de la SISP, restés sans réponse, et que des arriérés de loyer avaient également dû être observés.

Les assistants sociaux ont-ils tenté de prévoir des entrevues durant les mois précédents la découverte du défunt ?

De manière générale, combien d'interventions ont-elles été réalisées par les assistants sociaux du Service d'accompagnement social aux locataires sociaux, pour un total de combien de démarches, et comment se répartissent-ils leur travail ?

Concernant les arriérés locatifs, les SISP fonctionnent-elles de la même manière pour récupérer les montants dus dans la gestion de ce type de dossier ? Nous avons rappelé la limite à partir de laquelle fonctionne l'alerte.

Quels mécanismes préventifs sont-ils mis en œuvre pour éviter l'accumulation de dettes locatives ? Je fais référence à la boîte aux lettres saturée. Quand un courrier est envoyé, quel suivi réel y est donné, surtout en cas d'absence de réponse du locataire ?

Quelles mesures sont mises en œuvre pour lutter contre la triste réalité de notre société qu'est l'isolement, en particulier pour les locataires sociaux, de manière collective ou à travers le suivi individuel, afin de favoriser la cohésion sociale et le contact humain ?

<sup>1157</sup> **Mme Carla Dejonghe (Open Vld)** (en néerlandais).- *Il est navrant que certaines personnes vivent dans un tel isolement que leur disparition n'est même pas remarquée.*

*Je rejoins les questions de mes collègues sur la politique bruxelloise de lutte contre la solitude.*

*Comment se fait-il que le gestionnaire du dossier n'ait pas eu de contact avec le locataire pendant un an au moins ? Combien de dossiers un gestionnaire traite-t-il en moyenne ?*

*Pourquoi la police n'a-t-elle visité le logement qu'un mois après que le Foyer laekenois en ait fait la demande ?*

*Heeft de Lakense Haard de politie of haar eigen diensten gecontacteerd in verband met het gebrek aan reactie van de huurder? Er zat wellicht onbeantwoorde briefwisseling in de bus en er was de achterstallige huur.*

*Hebben de maatschappelijk assistenten contact gezocht? Hoe vaak is de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders in actie gekomen? Hoe worden de taken daar verdeeld?*

*Werken alle OVM's op dezelfde manier bij achterstallige betalingen? Op welke manier wordt vermeden dat die bedragen oplopen? Wat is het beleid als een brief niet wordt beantwoord?*

*Hoe kan worden vermeden dat sociale huurders in isolement verzeild geraken? Hoe kunnen sociale cohesie en menselijk contact worden verbeterd?*

**Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)**.- Voor we iemand met de vinger nawijzen, moeten we het hebben over de eenzaamheid van de persoon in kwestie. Bij een ander sterfgeval op dezelfde site werd het lichaam pas na vijf of zes dagen gevonden. Ook dat is een lange periode. Het is schrijnend dat mensen zo geïsoleerd leven dat hun verdwijning niet eens wordt opgemerkt.

Zoiets gebeurt natuurlijk niet alleen bij de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's), maar ook in de reguliere huisvestingssector. Ik heb alle begrip voor de Lakense Haard, want voor een OVM is het moeilijk om op deze triestige problematiek vat te krijgen. Ik sluit mij aan bij de vragen van mijn collega's over het Brusselse beleid ter bestrijding van eenzaamheid.



<sup>1159</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Pour information, sachez que la personne malheureusement décédée était locataire du Foyer laekenois depuis le 1er février 2011. Cette personne bénéficiait d'un revenu d'intégration sociale et était plus particulièrement suivie par l'antenne Saint-Roch du CPAS.

L'assistant social du Foyer laekenois s'est présenté, quant à lui, plusieurs fois au domicile de ce monsieur, en 2022 et 2023, sans que personne ne lui ouvre la porte. Cependant, cela ne signifie pas forcément que la personne était décédée à ce moment-là. En effet, les locataires peuvent simplement être absents au moment de la visite.

Les services du Foyer laekenois ont également vérifié qu'aucun avis de décès n'avait été enregistré auprès des administrations. De plus, aucun voisin, ni membre de la famille ou toute autre personne, n'a manifesté d'inquiétude auprès de la société immobilière de service public (SISP) quant à cette personne. Lors de l'emménagement de ce monsieur, aucune personne de référence n'avait été signalée.

Par ailleurs, la SISP a relevé une consommation d'eau chaude et d'eau froide qui correspondait à environ six à sept mois d'une consommation annuelle moyenne normale. Il n'y a pas eu de fuite ni de robinet resté ouvert dans l'appartement.

Ne disposant pas du rapport d'autopsie, Le Foyer laekenois ne sait pas à quelle date remonte le décès ni si l'appartement a été occupé par un tiers qui aurait pu disposer de la clé. L'enquête et le rapport apporteront peut-être des précisions à cet égard.

En outre, Le Foyer laekenois s'était déjà adressé à la police à ce sujet en février 2022 et en mars 2023, moment où une intervention a été demandée.

<sup>1161</sup> *(poursuivant en néerlandais)*

*Les voisins, services de repas à domicile, aides ménagères ou soignants peuvent en effet donner l'alarme. En l'occurrence, aucune situation anormale n'a été signalée.*

Er zijn ook enkele kleinere aspecten die vragen oproepen. Hoe komt het dat de dossierbeheerder gedurende minstens een jaar geen contact had met de huurder? Had die misschien te veel werk? Hoeveel dossiers verwerkt een dossierbeheerder gemiddeld?

Daarnaast vraag ik me af waarom de politie, ofschoon de Lakense Haard dat in maart al gevraagd had, de woning toen niet heeft bezocht. Zij deed dat pas een maand later, na een herinnering. Wat is er precies fout gelopen?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans).* - *De persoon in kwestie was een huurder van de Lakense Haard sinds 1 februari 2011. Hij kreeg een leefloon en werd opgevolgd door het OCMW-kantoor Sint-Rochus.*

*De maatschappelijk assistent is in 2022 en 2023 meerdere keren langsgedaan maar hij kreeg geen gehoor, wat natuurlijk niet meteen op een overlijden wijst.*

*Men heeft ook gecontroleerd of er geen overlijdensbericht binnengekomen was. Niemand heeft tegenover de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) zijn ongerustheid geuit over de man. Toen hij de woning betrok, was er ook geen referentiepersoon.*

*De OVM heeft wel vastgesteld dat er een volume water van zes of zeven maanden is verbruikt, maar er waren geen lekken of lekkende kranen in de woning. De Lakense Haard kent het tijdstip van overlijden niet en weet ook niet of een derde de woning kon betreden.*

*De Lakense Haard had de politie al gecontacteerd in februari 2022 en maart 2023.*

*(verder in het Nederlands)*

Mijnheer Vanden Borre, alarmsignalen kunnen inderdaad van verschillende kanalen komen, zoals burens, de dienst voor maaltijden aan huis, de huishoudhulp of zorgverleners. Die personen melden dan dat de huurder mogelijk in gevaar verkeert. In dit geval heeft geen van de burens een abnormale situatie gemeld. De verantwoordelijke heeft wel gemeld dat de brievenbus uitpilde, maar dat gebeurt wel vaker bij sociale huurders.

<sup>1163</sup> *(poursuivant en français)*

Il s'avère que ce monsieur avait rompu tout lien social depuis longtemps, c'était son droit le plus strict. Enfin, il faut savoir que lorsque le CPAS interrompt l'aide financière, il n'est pas dans l'obligation de prévenir la SISF, car il est aussi tenu au secret professionnel.

Au 31 décembre 2022, Le Foyer laekenois comptait huit assistants sociaux - dont cinq détachés du Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (SASLS) - pour un total de 3.746 logements. Ces assistants sociaux font partie de la cellule de l'accompagnement individuel.

En 2022, quelque 9.963 interventions ont été réalisées, ce qui correspond à 6.286 demandes. Les assistants sociaux sur fonds propres, comme ceux du SASLS, se répartissent le travail, parfois complexe. Ils effectuent leurs prestations sous la forme de permanences et également au sein de l'ASBL Cité Modèle.

De janvier à mars dernier, 2.123 demandes ont été traitées, 3.432 interventions ont été réalisées et 666 ménages ont été vus.

En tant que responsable du bâtiment, le concierge a comme fonction prioritaire la gestion de la propreté intérieure et extérieure du bâtiment. Il assure en outre la surveillance des bâtiments, coordonne et surveille la gestion des déchets ainsi que la collecte et l'enlèvement des encombrants et veille à ce que le locataire obtienne les interventions qu'il a demandées. Il diffuse l'information et la distribution du courrier de la SISF et travaille en collaboration avec les autres services. Le concierge gère 200 logements en moyenne.

<sup>1165</sup> *(poursuivant en néerlandais)*

*Le fait que les locataires sociaux passent ou non de longues périodes à l'étranger fait partie de leur vie privée.*

*Pour les arriérés de loyer, chaque SISF a mis en place les mécanismes préventifs et procédures nécessaires à cet effet. À défaut de paiement à la date d'échéance, un rappel est envoyé au locataire. S'il ne réagit pas, il reçoit une mise en demeure. L'étape suivante est un contact téléphonique ou une sommation. Si le locataire n'a toujours pas répondu, le dossier est confié à un huissier de justice. La dernière étape est la procédure judiciaire et, en cas de non-paiement, la procédure d'expulsion.*

*(verder in het Frans)*

*Deze man had blijkbaar sinds lang elk sociaal contact verbroken. Door het beroepsgeheim moet het OCMW de OVM niet op de hoogte brengen wanneer het leefloon wordt geschrapt.*

*Op 31 december 2022 telde de Lakense Haard acht maatschappelijk assistenten voor 3.746 woningen. Vijf van hen zijn gedetacheerd van de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH).*

*In 2022 waren er 9.963 interventies. Van januari tot maart 2023 waren er 3.432 interventies en werden 666 huishoudens gezien. Het werk wordt onderling verdeeld, via gesprekken en in samenwerking met de vzw Modelwijk.*

*De conciërge beheert gemiddeld 200 woningen. Hij zorgt vooral voor de netheid binnen en buiten, houdt de gebouwen in de gaten en coördineert het afvalbeleid en de -ophaling. Hij verspreidt ook de post van de OVM.*

*(verder in het Nederlands)*

Mijnheer Vanden Borre, ik denk dat ik al uitgebreid heb geantwoord op de vraag over huurders die onroerend goed in het buitenland bezitten. Bovendien maakt het al dan niet lange verblijf van sociale huurders in het buitenland deel uit van hun privéleven.

Wat de achterstallige huur betreft, daarvoor beschikt elke openbare vastgoedmaatschappij (OVM) over de nodige procedures. De meeste OVM's hebben preventieve mechanismen ingevoerd die verhinderen dat huurders een te hoge betalingsachterstand hebben. De sociale dienst van de OVM's voert dat preventieve werk uit en werkt daarvoor samen met de dienst voor huurbeheer.

Afhankelijk van de OVM bestaan de procedures voor het innen van achterstallige betalingen uit de volgende stappen. Wanneer de betaling niet is verricht op de vervaldatum die in de huurovereenkomst staat vermeld, wordt er eerst een herinnering gestuurd. Wanneer de huurder niet reageert, wordt een ingebrekestelling per post verzonden, met het verzoek contact op te nemen met de sociale dienst of de geschillendienst van de OVM om de situatie te analyseren en eventueel een afbetalingsplan op te stellen. Een volgende stap is telefonisch

<sup>1167</sup> *(poursuivant en français)*

Ainsi, les SISP favorisent toujours la recherche de solutions à l'amiable, de manière proactive, pour multiplier les plans de paiement réalistes en fonction de la situation financière des locataires concernés. L'aide des assistants sociaux constitue également un appui précieux avec, au besoin, l'orientation vers le CPAS. La recherche d'une solution durable, à savoir le maintien du locataire dans son logement tout en s'assurant de paiements réguliers, reste la clé de voûte de la procédure de récupération des arriérés.

Le rôle de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale est rempli grâce au délégué social, qui contrôle les procédures mises en place par les SISP, et au suivi des indicateurs, notamment les arriérés locatifs.

<sup>1169</sup> *(poursuivant en néerlandais)*

*Pour lutter contre la solitude des locataires sociaux, Le Foyer laekenois organise divers moments de rencontre et activités - tous facultatifs - sur ses sites.*

<sup>1171</sup> *(poursuivant en français)*

Concernant les mesures prises pour éviter qu'une telle situation se reproduise, différents dispositifs visant à assurer un suivi et un appui social aux occupants de logements sociaux ont vu le jour au fil des années. Ils se déclinent à trois niveaux : le travail social individuel, le travail social collectif et le travail social communautaire.

S'agissant du travail social individuel au sein des SISP, chacune d'elles s'est entourée d'une équipe de travailleurs sociaux (financée sur fonds propres) assurant le suivi individuel des personnes les plus vulnérables nécessitant un accompagnement, afin, notamment, d'assurer le maintien de leurs droits au logement. Le nombre de travailleurs sociaux varie d'une SISP à l'autre.

Par ailleurs, le SASLS, structure financée par la Région bruxelloise, détache une soixantaine de travailleurs sociaux auprès des SISP pour y épauler le travail social individuel mené.

Une équipe mobile de travailleurs spécialisés en santé mentale est également à la disposition des SISP qui en font la demande. Il s'agit d'ailleurs d'une des actions mises en place dans le cadre du plan d'urgence logement.

contact of een dagvaarding. Als de huurder nog altijd niet heeft gereageerd of niet kan worden bereikt, kan een ingebrekestelling via een gerechtsdeurwaarder worden verstuurd. De laatste stap is een gerechtelijke procedure waarbij de vrederechter tussenkomt en, in geval van buitensporige wanbetaling, het starten van de uitzettingsprocedure.

*(verder in het Frans)*

*De OVM's verkiezen altijd een minnelijke schikking met realistische betalingsplannen. De maatschappelijk assistenten bieden hier kostbare hulp, desnoods verwijzen ze door naar een OCMW. Een duurzame oplossing houdt altijd in dat de huurder in zijn woning kan blijven en geregeld betaalt.*

*De sociaal afgevaardigde van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij controleert de procedures van de OVM's en volgt bepaalde indicatoren op, zoals de achterstallige huur.*

*(verder in het Nederlands)*

Om eenzaamheid bij sociale huurders te bestrijden, organiseert De Lakense Haard het hele jaar door allerlei activiteiten en ontmoetingsmomenten op al haar sites, maar de huurders worden nergens toe gedwongen. Ze zijn vrij om al dan niet aan die activiteiten deel te nemen.

*(verder in het Frans)*

*Om dergelijke drama's te vermijden zijn de laatste jaren voorzieningen getroffen op drie niveaus.*

*Voor de individuele begeleiding van de meest kwetsbaren is er binnen elke OVM een team maatschappelijk werkers. Bovendien detacheert de DMBSH, die gesubsidieerd wordt door het gewest, een zestigtal maatschappelijk werkers. Sinds het Noodplan voor huisvesting is er ook een mobiel team dat zich toelegt op het mentaal welzijn.*

*Daarnaast probeert men bewonersgroepen te bereiken om samen een oplossing te zoeken voor collectieve problemen.*

*Tot slot lopen er op de sites van 15 OVM's momenteel 32 projecten voor sociale cohesie (PSC).*

*Alle actoren uit de sector van de sociale huisvesting werken samen in de strijd tegen de sociale kloof, zoals u wellicht hebt vastgesteld tijdens uw werkbezoek aan enkele PSC's.*

Concernant le travail social collectif, les SISP mènent aussi un travail social (sur fonds propres) afin de toucher des groupes d'habitants et de répondre avec eux à des questions et problématiques plus collectives, y compris dans une perspective de dynamique collective et de cohésion sociale. Les missions du SASLS ont été récemment élargies, ce qui permet à ses travailleurs de renforcer les équipes de plusieurs SISP.

Concernant le travail social communautaire, 32 projets de cohésion sociale (PCS) sont actuellement menés sur des sites de logements sociaux appartenant à quinze SISP. Ils s'appuient sur une méthodologie de travail social communautaire.

Ces PCS sont menés auprès des occupants de logements sociaux par des associations, dans le cadre d'une convention quinquennale cosignée par une ou plusieurs SISP (dans certains cas la commune) et une association effectuant du travail communautaire. Ils bénéficient, par ailleurs, d'un accompagnement méthodologique par un service spécialisé dans les questions d'accès au logement et d'approche communautaire, auquel les associations partenaires peuvent faire appel, si nécessaire.

Soulignons enfin le travail mené pour le moment par tous les acteurs du logement social unis contre la fracture sociale. Vous aurez probablement pu constater par vous-mêmes le travail extraordinaire accompli par les PCS, puisque plusieurs visites ont été organisées, notamment par la commission du Logement.

<sup>1173</sup> **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Madame la Secrétaire d'État, je vous demande de sensibiliser les directions des SISP afin qu'elles accordent une attention particulière à ce dossier, fortes de la logistique et des moyens qu'y consacre la Région au niveau de l'accompagnement.

J'ignorais que le SASLS représentait 60 personnes, sans compter les assistants sociaux présents sur les sites. Il s'agit donc d'un dispositif important, qui témoigne de la préoccupation de la Région pour les locataires sociaux. Cela étant, une partie des moyens investis aujourd'hui pourraient être réorientés vers des locataires du troisième âge. Je pense ici au travail de l'ASBL Versailles Seniors. Nous pourrions nous inspirer de son expertise et de ses pratiques afin d'en faire profiter d'autres SISP inexpérimentées en la matière.

<sup>1175</sup> **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *De telles situations ne se produisent pas uniquement dans les logements sociaux mais dans toute la société. Le gouvernement ne doit pas se limiter à loger les citoyens, il doit aussi opter pour une approche d'intégration. En Région bruxelloise, cette approche est sous-utilisée.*

*Quels enseignements tirer de ce drame et que peut faire le gouvernement pour améliorer la situation ?*

*Certains signaux d'alarme importants ont été ignorés et ce n'est pas normal. Les arriérés de loyers sont un autre aspect qui*

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Ik vraag u om de OVM's aan te zetten om hier bijzondere aandacht aan te schenken, want zij ontvangen gewestelijke middelen voor deze vorm van begeleiding.*

*Ik wist niet dat de DMBSH 60 mensen in dienst had. Dat bewijst dat het gewest erg begaan is met de sociale huurders. Een deel van die middelen zou evenwel naar oudere huurders kunnen gaan, bijvoorbeeld via de vzw Versailles Seniors.*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Zoals mevrouw Dejonghe het al zei, is eenzaamheid een menselijk drama dat extreme vormen kan aannemen. Dergelijke situaties doen zich niet alleen voor in de sociale huisvesting, maar ook in de rest van de samenleving. Het drama waar we het vandaag over hebben, vond wel degelijk plaats in de sociale huisvesting. Volgens ons gaat de taak van de overheid verder dan het huisvesten van mensen. Onze visie op sociale huisvesting is dat mensen op verschillende manieren moeten worden gestimuleerd om deel uit te maken van de samenleving: via taalverwerving, werk en dergelijke meer. Wij zijn voorstander

*devrait provoquer une réaction de votre part. Qu'attendez-vous pour mettre en place un contrôle clair ?*

*Il y a encore beaucoup de travail pour éviter que de tels drames ne se reproduisent. Je vous invite donc une fois de plus à agir proactivement.*

<sup>1177</sup> **Mme Nadia El Yousfi (PS)**.- Un tel drame, même s'il est exceptionnel, est toujours un drame de trop, et nous laisse démunis.

On connaît l'importance et l'impact positif du travail de cohésion sociale là où il peut se faire, et plus encore dans le logement social, qui est un service public essentiel.

Dans ce cadre, il faut poursuivre la sensibilisation des différentes parties : la non-réponse à des courriers ou les arriérés de loyer peuvent être autant de signaux d'une anomalie. Cela peut aller de l'incapacité à payer ses factures à des problèmes beaucoup plus lourds, d'ordre personnel.

Les services de première ligne pourraient alors intervenir et trouver des solutions d'accompagnement ou de tout autre ordre.

<sup>1179</sup> **Mme Carla Dejonghe (Open Vld)** (en néerlandais).- *Nous devons collaborer et tout faire pour remédier à la solitude, non seulement au sein des SISF, mais aussi dans tout Bruxelles.*

*- Les incidents sont clos.*

<sup>1183</sup> **QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR**

<sup>1183</sup> **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

van een integratiebenadering. In het Brussels Gewest wordt die te weinig toegepast.

Wat kunnen we uit dit drama leren? Wat kan de overheid beter doen?

Een aantal belangrijke alarmsignalen werden genegeerd. U zegt dat brievenbussen wel vaker uitpuilen, bijvoorbeeld wanneer mensen voor langere tijd in het buitenland verblijven. Het is echter niet normaal dat er in dergelijke gevallen niet wordt nagegaan wat er aan de hand is.

Een ander aspect dat alarmbellen zou moeten laten afgaan is de huurachterstand. U antwoordt dat er geen eenvormige procedure bestaat voor alle openbare vastgoedmaatschappijen. Waar wacht u op om die in te voeren, zodat er een duidelijke controle komt?

Er is nog veel werk aan de winkel. Ik hoop dat we over twee of drie jaar niet hetzelfde debat zullen moeten voeren, omdat er zich soortgelijke gebeurtenissen hebben voorgedaan. Ik roep u daarom nogmaals op om de signalen niet te negeren en de nodige maatregelen te treffen.

**Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)** (in het Frans).- *Dergelijke tragedies, hoe uitzonderlijk ook, laten ons altijd achter met een gevoel van machteloosheid.*

*Het is belangrijk om aan een betere sociale cohesie te werken, ook binnen de sociale huisvesting. Een volle brievenhuis of huurachterstand kunnen wijzen op ernstige problemen, en daar moeten alle betrokken partijen zich bewust van zijn zodat de eerstelijns hulp kan ingrijpen.*

**Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)**.- Uit wat u zegt, leid ik af dat het om een ongelukkige samenloop van omstandigheden gaat.

Eenzaamheid is niet alleen bij de openbare vastgoedmaatschappijen, maar in heel Brussel een probleem. We moeten allemaal samenwerken om daar wat aan te doen.

*- De incidenten zijn gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR**

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

1183 **concernant les logements sociaux suradaptés à Bruxelles.**

1185 **M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)** (en néerlandais).- *En 2018 déjà, on estimait que seuls 57,4 % des logements sociaux étaient adaptés à la composition du ménage locataire : 17,4 % des appartements étaient trop petits et 19,4 % des appartements trop grands, principalement après le départ des enfants du logement familial.*

*Alors qu'une famille nombreuse doit parfois attendre dix ans pour obtenir un logement plus adapté, certains locataires sociaux rechignent à quitter leur logement devenu trop grand. Ils devraient pourtant se montrer solidaires avec toutes ces autres familles et cela leur permettrait, par ailleurs, de réduire leur loyer.*

*Le principal objectif de votre plan d'urgence logement est d'offrir un logement social aux 15.000 familles en attente et donc, d'inciter les ménages qui occupent un logement suradapté à déménager. Comme les sociétés immobilières de service public (SISP) peuvent être à l'initiative d'une telle démarche, j'en déduis qu'elles ont une idée du nombre de familles qui louent un logement inadapté.*

*Combien de locataires vivent-ils dans un logement social qui n'est pas adapté à la composition de leur ménage ? Pouvez-vous fournir une vue d'ensemble par SISP ?*

*À quelle fréquence les SISP vérifient-elles que le logement est toujours adapté à la composition du ménage ? Comment accompagnent-elles les personnes protégées ?*

*Toutes les SISP communiquent-elles leur plan annuel de mutation ?*

*Combien de familles sont-elles en attente d'un logement social de quatre ou cinq chambres ?*

**betreffende de bovenmatige sociale woningen in Brussel.**

**De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).**- Al in 2018 waren er naar schatting 11.000 kamers onbezet in de ongeveer 37.000 appartementen van de sociale huisvestingssector. Slechts 57,4% van de woningen zou overeenstemmen met de gezinsgrootte van de huurders: 17,4% van de woningen is te klein, 19,4% van de woningen is te groot met één overtoollige kamer en 5,67% van de woningen heeft twee ongebruikte kamers. De voornaamste reden daarvoor is het feit dat de kinderen het huis verlaten. Bijgevolg worden die kamers niet meer gebruikt en stemt de woning niet langer overeen met de oorspronkelijke behoefte van de gezinnen.

Eenzijds wachten veel grote gezinnen lang, soms gedurende een tiental jaar, op een meer aangepaste woning. Anderzijds is het voor bewoners niet altijd evident om hun bovenmatige woning te verlaten. Hoewel dat begrijpelijk is, moeten families die lang maatschappelijke solidariteit hebben genoten, zich op hun beurt solidair tonen met andere families die al lang op een grotere woning wachten. Huurders van woningen die te ruim zijn geworden, halen trouwens financieel voordeel uit een verhuizing. In een kleinere sociale woning moeten ze immers een minder hoge huurprijs betalen.

Anderhalf jaar geleden werd het Noodplan voor huisvesting voorgesteld, met als hoofddoel een oplossing te vinden voor de 15.000 gezinnen die op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Daarom is het een prioriteit van de regering om huurders van ongeschikte woningen te laten verhuizen naar woningen die wel overeenstemmen met hun gezinssamenstelling.

Uit het feit dat openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) op eigen initiatief een huurder kunnen aansporen om naar een aangepaste woning te verhuizen, leid ik af dat zij zicht hebben op het aantal gezinnen dat een onaangepaste woning huurt.

Hoeveel huurders wonen in een sociale woning die niet aangepast is aan de gezinssamenstelling? Kunt een overzicht bezorgen per OVM?

Om de hoeveel tijd controleren de OVM's dat de woning aan de samenstelling van het huishouden is aangepast?

Hoe nemen ze contact op met gezinnen die in een bovenmatige woning wonen? Welke procedures volgen ze daarbij?

Hoe begeleiden de verschillende OVM's beschermde personen? Begeleiden de sociale diensten van de OVM's hen systematisch?

Delen alle OVM's de overdrachtsplannen jaarlijks mee?

Hoeveel gezinnen wachten op een sociale woning met vier of vijf kamers?

1187 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *L'article 140 du Code du logement dispose qu'« une mutation est indiquée lorsqu'il y a une chambre excédentaire par rapport au nombre de chambres prévu dans la définition du logement adapté ». Par ailleurs, certaines personnes sont considérées comme prioritaires dans l'attribution de nouveaux logements par la SISP.*

*Enfin, les SISP sont obligées de communiquer avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale à cet égard.*

*L'aperçu du nombre de locataires dans des logements non adaptés à la composition familiale a été fourni au secrétariat de la commission.*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Ik wil kort de regelgeving in herinnering brengen. In artikel 140 van de Huisvestingscode staat het volgende.

Doorstroming is aangewezen als er een kamer te veel is in vergelijking met het aantal kamers dat bepaald is in de definitie van een aangepaste woning. Indien het gezin een woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling, kan de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzegtermijn van zes maanden, op voorwaarde dat de nieuwe huurprijs niet meer dan 15% hoger ligt dan de oude huurprijs. Die bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan 70 jaar.

Indien de doorgestroomde personen minstens 65 jaar oud zijn of een handicap hebben, genieten ze voorrang bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen van de openbare vastgoedmaatschappij (OVM).

Tot slot verplicht artikel 140 van de Huisvestingscode de OVM's tot de overmaking van een jaarlijks doorstromingsplan aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).

Het overzicht van het aantal huurders, per OVM, in een woning die niet is aangepast aan de gezinssamenstelling werd aan het commissiesecretariaat bezorgd. Ik kan u alvast zeggen dat

- 6.620 gezinnen in een te kleine woning wonen;

- 6.572 gezinnen een kamer te veel hebben;

- 1.772 twee of meer kamers te veel hebben.

1189 *Chaque SISP vérifie au moins une fois par an que le logement correspond à la composition de la famille, notamment au moment de la révision du loyer, et peut appliquer trois types de mutations. Le premier est la mutation dans le cadre d'un plan de relogement, ce qui nécessite une approche spécifique de la part de la SISP.*

*La SISP est tenue de décrire dans ce plan la situation des logements concernés, la ou les catégories auxquelles ils appartiennent, la composition familiale et le nombre de familles concernées, la stratégie de relogement ainsi que les modalités d'information des locataires.*

*Le deuxième type de mutation est celui d'un locataire habitant un immeuble non adapté mais n'ayant pas fait de demande de changement. Dans ce cas, la SISP prend contact avec lui.*

Elke OVM controleert ten minste één keer per jaar of de woningen overeenstemmen met de gezinssamenstelling, namelijk op het moment van de herziening van de huurprijzen. Ze hebben dus een goed beeld van het aantal gezinnen dat in een onaangepaste woning woont.

Een OVM kan drie soorten overplaatsingen toepassen. Ten eerste is er de overplaatsing in het kader van een herhuisvestingsplan. In een herhuisvestingsplan worden de renovatie van de woning en de gevolgen ervan aangekondigd. De huurder moet zijn onaangepaste woning verlaten en krijgt een aangepaste woning aangeboden.

Een herhuisvestingsplan vereist een specifieke aanpak van de OVM. De aankondiging kan gebeuren per brief, via een specifieke bijeenkomst voor de huurders, via gerichte informatieverstrekking aan het loket of door een individueel bezoek van de verhuurdiensten of sociale diensten.

Overeenkomstig artikel 12 van het besluit van 26 september 1996 moet de OVM in het herhuisvestingsplan een omschrijving geven van de ligging van de betrokken woningen en van de categorie of categorieën waartoe ze behoren, de planning van de werkzaamheden, de gezinssamenstelling en het aantal betrokken

<sup>1191</sup> *Chaque SISP réalise au moins une fois par an un inventaire du nombre d'occupants de logements non adaptés. Les locataires sont informés par le service de location et les services sociaux.*

*Le troisième type de mutation concerne le locataire d'un logement non adapté qui en a fait la demande. Dans ce cas, la SISP prend généralement contact avec le locataire pour s'assurer que le logement adapté attribué correspond aux attentes du locataire.*

*Lorsqu'un ou plusieurs logements sont disponibles à la location, les SISP sont tenues de les attribuer sur la base d'un pourcentage annuel, en accordant la priorité aux locataires vivant dans des logements surdimensionnés. Viennent ensuite les locataires de logements trop petits, et enfin les locataires de logements comportant une pièce en trop.*

*Début 2023, 4.479 familles étaient inscrites sur liste d'attente pour un logement de quatre pièces, et 2.246 familles pour un logement de cinq pièces.*

*Enfin, certains critères d'attribution devraient être revus afin que des logements plus grands soient disponibles plus rapidement pour les familles qui en ont besoin.*

gezinnen, de herhuisvestingsstrategie en de manier waarop de huurders worden geïnformeerd.

De tweede soort doorstroming is die van een huurder die in een bovenmatige woning woont, maar geen aanvraag tot overplaatsing heeft gedaan. In dat geval neemt de OVM contact met hem op. Dat kan gebeuren via een brief waarin wordt aangekondigd dat er een overplaatsing zal worden voorgesteld. Sommige OVM's nodigen de huurders uit voor een informatiebijeenkomst over het overplaatsingsbeleid. Andere OVM's zijn eerder geneigd om via de sociale dienst contact op te nemen met de huurders.

Elke OVM maakt minstens één keer per jaar een inventaris op van het aantal bewoners van een onaangepaste woning. Sommige doen dat zelfs elk kwartaal. De huurders worden op de hoogte gebracht door de verhuurdienst en de sociale dienst en krijgen indien nodig advies. Het contact verloopt telefonisch of tijdens een gesprek op het kantoor. De maatschappelijk werker kan ook ter plaatse gaan als de huurder dat wenst.

De derde soort overplaatsing betreft de huurder van een onaangepaste woning die wel een overplaatsing heeft aangevraagd. In dat geval neemt de OVM doorgaans contact op met de huurder, indien nodig met hulp van de sociale dienst, om ervoor te zorgen dat de toegewezen aangepaste woning aan de verwachtingen van de huurder voldoet. Zo beperkt de OVM het risico op een weigering.

Voorts nemen sommige OVM's contact op met hun beschermde huurders om hen ervan te overtuigen een overplaatsing te aanvaarden. Ze doen dat vooral wanneer ze nieuwe woningen ter beschikking hebben.

Wanneer een of meerdere woningen beschikbaar zijn voor verhuur, zijn de OVM's op basis van artikel 7 van het besluit van 26 september 1996 verplicht om die toe te wijzen op basis van een jaarlijks percentage. Dat wordt ter advies voorgelegd aan de sociaal afgevaardigden, waarna de regering het goedkeurt. De OVM's moeten daarbij in de eerste plaats voorrang geven aan huurders die in een te grote woning verblijven. Daarna volgen de huurders in een te kleine woning, voor zover die een aanvraag hebben ingediend, en ten slotte komen de huurders van woningen met een kamer te veel.

De OVM's hebben hun plannen voor 2023 meegedeeld. Ze worden binnenkort aan de regering voorgelegd.

Betreffende de gezinnen die wachten op een woning met vier of vijf slaapkamers, kan ik u de volgende cijfers geven: op 1 januari 2023 stonden 4.479 gezinnen op de wachtlijst voor een woning met vier slaapkamers en 2.246 gezinnen op de wachtlijst voor een woning met vijf slaapkamers.

Ten slotte vermeld ik nog dat, volgens actie 8 van het Noodplan voor huisvesting, bepaalde toewijzingscriteria moeten worden herzien, zodat grotere woningen sneller beschikbaar worden



1193 **M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)** (*en néerlandais*).- *Pourrions-nous obtenir les chiffres, Monsieur le Président ?*

1195 **M. le président.**- Vous recevrez les chiffres dans deux jours, avec le bulletin des travaux.

1195 **M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)**.- Nous nous contenterons de cela, à moins que la secrétaire d'État n'accepte de nous les transmettre directement.

1199 - *L'incident est clos.*

1205 **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1205 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1205 **concernant le nouveau module destiné à renseigner le coût énergétique d'un logement.**

1207 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- La crise énergétique a une incidence considérable sur le quotidien des locataires bruxellois pour qui les charges énergétiques sont insupportables dans la majorité des cas, en particulier pour le public que nous visons. Il arrive, en effet, qu'un candidat locataire décide de prendre en location un logement présentant un loyer attractif hors charges, mais dont les charges se révèlent par la suite particulièrement élevées dans la mesure où le logement est une passoire énergétique. Il en existe beaucoup.

En octobre dernier, vous nous avez indiqué que pour résoudre ce problème, plusieurs discussions étaient en cours avec Bruxelles Environnement concernant les données relatives aux certificats de performance énergétique des bâtiments afin de mettre en œuvre le nouveau module destiné à renseigner le coût énergétique d'un logement.

Où en est la discussion avec Bruxelles Environnement ?

Les modalités du nouveau module ont-elles été fixées ? Quelles sont celles permettant au nouveau module de refléter la réalité de l'état du parc bruxellois ?

Quel est le coût total de développement de ce module ?

Quand celui-ci devrait-il intégrer la grille indicative des loyers afin d'adapter cette dernière de manière réaliste ?

1209 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Comme j'ai déjà eu l'occasion de l'évoquer lors d'une précédente question de Mme Maison en commission du Logement du 23 mars dernier,

pour gezinnen die ze nodig hebben. Een werkgroep buigt zich daarover.

**De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)**.- Ik zal uw uitgebreide antwoord rustig nalezen. Wanneer zullen we de cijfers krijgen, mijnheer de voorzitter?

**De voorzitter.**- Binnen twee dagen, samen met het bulletin van de werkzaamheden.

**De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)** (*in het Frans*).- *We zullen daarop wachten, tenzij de staatssecretaris ermee instemt om ze rechtstreeks door te sturen.*

- *Het incident is gesloten.*

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

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

**betreffende de nieuwe module om over de energiekosten van een woning te communiceren.**

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (*in het Frans*).- *De energiecrisis heeft een grote impact op huurders, voor wie de energiekosten in de meeste gevallen ondraaglijk zijn omdat de woningen die ze betrekken niet energiezuinig zijn.*

*In oktober vertelde u ons dat er besprekingen met Leefmilieu Brussel liepen om in de energieprestatiecertificaten voor gebouwen ook informatie over de energiekosten op te nemen.*

*Hoever staan die besprekingen? Zijn de details van de nieuwe berekeningsmodule al vastgesteld? Wat is de totale kostprijs voor de ontwikkeling van de module?*

*Vanaf wanneer moeten die gegevens worden gebruikt om het rooster van indicatieve huurprijzen aan te passen?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (*in het Frans*).- *Toen de module werd goedgekeurd, werd er bij de berekening van de indicatieve huurprijzen geen rekening*

le module auquel vous faites référence avait été approuvé dans un contexte où le calcul du loyer de référence se faisait sans tenir compte de la performance énergétique des bâtiments (PEB).

Or, dans le cadre des négociations sur l'encadrement de l'indexation des loyers, le gouvernement a pris la décision de réintégrer ces majorations et minorations de loyer en fonction de la PEB du logement.

Face à ce revirement, il a été décidé de ne pas poursuivre ce projet afin d'orienter les moyens humains et financiers de la Région vers les projets les plus prioritaires, que sont la définition d'une nouvelle méthodologie pour l'Observatoire des loyers et la grille indicative des loyers, ainsi que l'enregistrement des baux.

Enfin, je tiens à rappeler qu'au-delà de la grille indicative des loyers, il existe déjà, dans le Code bruxellois du logement, une obligation dans le chef du bailleur d'informer tout candidat locataire des performances énergétiques du logement qu'il met en location.

- *L'incident est clos.*

1213 **QUESTION ORALE DE M. DOMINIEK LOOTENS-STAEEL**

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 le contrôle du patrimoine des locataires sociaux en Belgique et à l'étranger.**

1215 **M. Dominiek Lootens-Stael (Vlaams Belang)** (*en néerlandais*).- *Vous avez récemment informé le Parlement que 500 candidats locataires avaient été retirés des listes d'attente d'un logement social parce qu'ils possédaient un bien immobilier dans le pays ou à l'étranger.*

*Or, les pouvoirs publics disposent, par le biais du PSF Finances, des noms des personnes titulaires de comptes bancaires en Turquie ou au Maroc, par exemple. En n'exploitant pas ces données, le gouvernement encourage indirectement la fraude, et ce alors que les personnes qui ont réellement besoin d'un logement social sont laissées pour compte pendant des années.*

*Nous ne pouvons pas fermer les yeux indéfiniment sur les profiteurs. Les allocations sociales doivent aller en priorité aux Bruxellois qui sont dans le besoin. En Flandre, des contrôles sont effectués par des détectives privés. La seule chose qui manque à Bruxelles pour mettre en place de tels contrôles, c'est le courage politique et la responsabilité éthique !*

*gehouden met de energieprestatie van gebouwen (EPB). Tijdens de onderhandelingen over de huurindexering heeft de regering echter beslist om huurverhogingen en -verlagingen aan de EPB-waarde te koppelen.*

*Gelet op die ommezwaai werd beslist het project niet verder te zetten en de middelen in te zetten voor de projecten met de hoogste prioriteit, namelijk het vaststellen van een nieuwe methode voor het Observatorium van de Huurprijzen, het rooster van indicatieve huurprijzen en de registratie van huurovereenkomsten.*

*Bovendien verplicht de Brusselse Huisvestingscode verhuurders nu al om kandidaat-huurders te informeren over de energieprestatie van de woning.*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER DOMINIEK LOOTENS-STAEEL**

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

**betreffende de controle van sociale huurders op vermogens in België en het buitenland.**

**De heer Dominiek Lootens-Stael (Vlaams Belang).**- Eind april deelde u in het parlement mee dat er bij de update van de wachtlijsten voor een sociale woning 500 kandidaat-huurders waren geschrapt, omdat ze een eigendom in het binnen- of buitenland bezitten.

Bovendien zei u dat Brussel niet op Vlaanderen had gewacht om een gelijkaardig verbod toe te passen op personen die reeds sociaal huurder zijn, indien de huurder of een lid van zijn gezin een eigendom in het binnen- of buitenland bezit.

De 500 kandidaat-huurders zijn geschrapt naar aanleiding van de vernieuwing van hun dossier op de wachtlijsten, maar over de lopende contracten van sociale huurders valt niets te vernemen.

Het is geen kwestie van ontbrekende gegevens: de Belgische overheid beschikt via de FOD Financiën sinds september 2021 over de namen van mensen die een bankrekening hebben in Turkije. Sinds september 2022 is dat ook het geval voor mensen die een rekening hebben in Marokko. Het verschil met Vlaanderen is dat Brussel die gegevens blijkbaar niet gebruikt om frauderende sociale huurders retroactief te beboeten.

<sup>1217</sup> *Combien de contrôles ont-ils eu lieu cette année et quelles sont les sanctions appliquées ?*

*Envisagez-vous des contrôles similaires à l'égard des locataires qui habitent déjà dans un logement social ?*

*Quel montant total la Région bruxelloise a-t-elle pu récupérer auprès des fraudeurs l'année dernière ?*

<sup>1219</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).** - *Tout d'abord, j'ai déjà répété à maintes reprises que le contrôle est effectué tant pour les candidats locataires que pour les locataires sociaux proprement dits.*

*De même, j'ai déjà énuméré le nombre de baux résiliés chaque année pour cause de propriété en Belgique ou à l'étranger. J'ai d'ailleurs transmis le tableau y afférent au secrétariat de la commission.*

*La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas attendu la Flandre en la matière : dès 2016, elle a inscrit dans son règlement le cadre légal de la lutte contre la fraude sociale.*

Op die manier moedigt de regering indirect fraude aan, terwijl mensen die echt nood hebben aan een sociale woning jarenlang in de kou blijven staan. Ik hoef u er niet aan te herinneren dat er meer dan 40.000 mensen staan op de wachtlijsten voor een sociale woning. Rechtvaardig valt zo iets niet te noemen.

We kunnen niet eindeloos een oogje dichtknijpen voor profiteurs. Sociale tegemoetkomingen kosten ons bakken met geld en moeten in de eerste plaats naar de Brusselaars in nood gaan. Indien u 500 kandidaat-huurders kunt betrappen nog voor zij aan een sociale woning raken, dan houd ik mijn hart vast over het aantal fraudeurs dat door de mand zou vallen als u retroactieve controles zou uitvoeren.

Zulke controles zijn nochtans haalbaar. De Vlaamse overheid sloot in maart 2021 een raamovereenkomst af met privédetectiebureaus die onderzoek doen naar sociale huurders van wie men vermoedt dat ze een buitenlandse eigendom hebben. Het enige wat in Brussel ontbreekt om dergelijke controles uit te voeren, is politieke moed en ethische verantwoordelijkheid!

Hoe vaak werden de Brusselse sociale huurders dit jaar gecontroleerd op bezittingen in het buitenland?

Welke sanctiemaatregelen worden er toegepast als iemand betrapt wordt op bezittingen in het buitenland, indien hij al een sociale huurovereenkomst heeft getekend?

Bent u, gezien de positieve resultaten van de controles bij kandidaat-huurders, van plan om soortgelijke controles te laten uitvoeren bij huurders die al in een sociale woning wonen?

Wat is het totaalbedrag dat het Brussels Gewest vorig jaar kon terugvorderen bij frauderende sociale huurders, na de ontdekking van bezittingen in het buitenland?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.** - Sta me allereerst toe om uw inleiding te corrigeren: de controle wordt uitgevoerd voor zowel kandidaat-huurders als voor de sociale huurders zelf. Dat heb ik al herhaaldelijk gezegd, onder meer in antwoord op de vraag om uitleg van de heer Vanden Borre over hetzelfde onderwerp in deze commissie van 26 januari, de mondelinge vraag van de heer Vanden Borre in deze commissie van 16 februari en de actualiteitsvraag van mevrouw Debaets tijdens de plenaire vergadering van 21 april. Ik verwijs voor meer informatie naar mijn antwoorden op die vragen.

In mijn antwoord op de vraag om uitleg van de heer Vanden Borre heb ik het aantal huurovereenkomsten vermeld dat jaarlijks wordt opgezegd wegens eigendomsbezit in België of in het buitenland. Ik heb de tabel opnieuw aan het secretariaat van de commissie bezorgd, zodat u die kunt raadplegen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij heeft in deze inderdaad niet op Vlaanderen gewacht: al in 2016 heeft zij in haar regelgeving, meer bepaald in artikel 5bis van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september

1221 **M. Dominiek Lootens-Stael (Vlaams Belang)** (en néerlandais).- *Vous avez vous-même déclaré fin avril que les dossiers ne sont supprimés qu'après prolongation du dossier sur la liste d'attente. J'en déduis qu'aucune personne n'a été expulsée d'un logement social parce qu'il s'est avéré qu'elle possédait un bien immobilier dans le pays ou à l'étranger.*

*La Flandre, par contre, traque les fraudeurs de manière proactive et fait appel à des agences de détectives privés. Les fraudeurs identifiés voient leur bail résilié et ils sont ensuite expulsés. De tels contrôles n'ont pas lieu à Bruxelles, alors que c'est là que les besoins sont les plus criants.*

*J'espère que vous avez effectivement expulsé et sanctionné des personnes pour avoir possédé un bien à l'étranger. Le contraire serait vraiment indigne de votre gouvernement.*

*- L'incident est clos.*

1996, het wettelijke kader voor de bestrijding van sociale fraude opgenomen.

**De heer Dominiek Lootens-Stael (Vlaams Belang).**- Eind april hebt u zelf gezegd, naar aanleiding van een actualiteitsvraag, dat dossiers enkel worden geschrapt naar aanleiding van de verlenging van het dossier op de wachtlijst. Daaruit leid ik af dat er geen dossiers zijn geschrapt van mensen die al een sociale woning genieten en dat er met andere woorden geen mensen uit sociale woningen zijn gezet nadat bleek dat zij een eigendom in het binnen- of buitenland bezitten. Misschien zult u mij tegenspreken en zeggen dat er mensen wegens dergelijke fraude uit hun sociale woning zijn gezet, maar voor zover ik het heb gegrepen, is dat nog niet gebeurd.

In Vlaanderen wordt dat wel gedaan. Daar spoort men fraudeurs proactief op. Daar wordt gebruikgemaakt van privédetectivebureaus om de gegevens te checken en na te gaan of er fraudeurs in het systeem zitten, die de plaats innemen van mensen die een sociale woning nodig hebben. Die mensen worden geïdentificeerd, hun contract wordt beëindigd, ze worden beboet en uitgezet. Ik begrijp dat dat in Brussel nog nooit is gebeurd.

Nochtans is de nood in Brussel wellicht nog veel groter dan in de rest van Vlaanderen, zeker gezien het hoge aantal mensen op de wachtlijsten. Het is nergens meer nodig dan in Brussel dat de fraudeurs ertussenuit worden gehaald.

Ik hoop dat er effectief mensen zijn uitgezet en een sanctie hebben gekregen omdat ze een eigendom in het buitenland hebben. Als dat niet is gebeurd, zou dat deze regering, waarvan de socialisten deel uitmaken, onwaardig zijn. Zij moeten er immers voor zorgen dat de sociale woningen betrokken worden door de mensen die daar recht op hebben.

*- Het incident is gesloten.*

1225 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

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 l'élaboration d'une « loi Carrez bruxelloise ».**

1227 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Depuis de nombreuses années, les professionnels du secteur immobilier - promoteurs, architectes, géomètres-experts, agents immobiliers, certificateurs PEB, entrepreneurs dans le domaine de la construction, etc. -, s'interrogent sur la façon dont il convient de mesurer la superficie d'une habitation exprimée en mètres carrés.

Il existe plusieurs acceptions du concept de superficie dans les textes législatifs et réglementaires actuellement en vigueur en Région bruxelloise - notamment le plan régional d'affectation du sol, le règlement régional d'urbanisme et le Code du logement -

**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 invoering van een 'Brusselse wet-Carrez'.**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Professionals uit de vastgoedsector vragen zich al jaren af op welke manier de oppervlakte van een woning in vierkante meter moet worden opgemeten. Het begrip oppervlakte wordt immers in uiteenlopende wetteksten anders opgevat, waardoor er onzekerheid is over de manier waarop het aantal vierkante meters moet worden berekend.*

*Wie een huis wil verkopen of verhuren, kan kiezen hoe hij de oppervlakte berekent die hij in de aankondiging wil vermelden. Kandidaat-kopers of -huurders ontvangen daardoor niet altijd*

et des incertitudes subsistent quant à la manière dont doit être calculé le nombre de mètres carrés que compte une maison ou un appartement.

Lorsqu'une habitation est mise en vente ou en location, le vendeur ou le bailleur peut utiliser la méthode de calcul de la surface de son choix et ainsi déterminer seul le nombre de mètres carrés qui sera mentionné dans l'annonce de mise en vente ou en location. Par conséquent, les candidats acquéreurs et les candidats locataires ne disposent pas toujours d'informations fiables à propos de la superficie des logements.

Loin d'être une simple controverse théorique, la question du choix du mode de calcul de la surface des habitations peut avoir des conséquences financières non négligeables, puisque le nombre de mètres carrés d'un bien exerce incontestablement une influence déterminante sur son prix de vente ou sur le montant de son loyer.

Dans sa déclaration de politique régionale, le gouvernement a prévu qu'il « proposera une réglementation visant à clarifier le métrage précis des logements ». En 2020, votre administration a procédé à une analyse et à une comparaison des différentes définitions de la notion de superficie contenues dans les textes. Au terme de cet exercice, elle a conclu qu'il serait inopportun et même contre-productif d'uniformiser les méthodes de calcul des superficies fixées par les diverses législations et réglementations, celles-ci poursuivant toutes des objectifs différents.

<sup>1229</sup> Sur avis de votre administration, vous avez décidé de ne pas harmoniser et avez choisi d'étudier, par l'intermédiaire de la cellule de coordination du plan d'urgence logement (PUL), la possibilité d'uniformiser la manière dont les bailleurs et les vendeurs communiquent les surfaces des logements mis en vente ou en location. Très concrètement, il s'agit de proposer une méthode unique de mesurage et de communication des superficies. Cette méthode serait aisément applicable et vérifiable par les candidats acquéreurs et les candidats locataires. Elle correspondrait à la perception que ces derniers se font de l'habitabilité des logements et s'ancrerait dans les usages et les appellations ayant cours dans notre Région.

Dans la lettre d'orientation annexée au budget 2022-2023, vous avez indiqué que la cellule de coordination du PUL devait transmettre ses propositions au gouvernement en novembre 2022.

La cellule de coordination du PUL vous a-t-elle bien remis les conclusions de ses travaux ?

Est-elle parvenue à concevoir une méthode uniformisée de calcul du nombre de mètres carrés qui permettrait aux vendeurs et aux bailleurs de communiquer de façon transparente la superficie des logements aux candidats acquéreurs et aux candidats locataires ? Dans l'affirmative, pourriez-vous décrire ce mode de mesurage de la superficie ?

*betrouwbare informatie over de grootte van de woning. De berekeningswijze kan bovendien financiële gevolgen hebben, want hoe groter de woning, hoe duurder ze meestal is.*

*In de algemene beleidsverklaring staat dat de regering een duidelijkere regelgeving voor het opmeten van de oppervlakte van woningen wil invoeren. In 2020 onderzochten uw diensten de manieren waarop het begrip 'oppervlakte' in de wetteksten wordt beschreven. De conclusie luidde dat het geen goed idee zou zijn om een eenvormige meetmethode in te voeren, aangezien er verschillende doelen worden nagestreefd met de teksten.*

*Daarop besliste u niet tot een harmonisering over te gaan, maar om de coördinatiecél van het Noodplan voor huisvesting te laten nagaan of u verkopers en verhuurders kunt verplichten op dezelfde manier over de oppervlakte van woningen te communiceren. U wilt een methode bepalen die eenvoudig kan worden toegepast en gecontroleerd, en een resultaat oplevert dat beantwoordt aan de verwachtingen van kandidaat-kopers en -huurders.*

*Bezorgde de coördinatiecél van het Noodplan voor huisvesting zijn voorstellen in november 2022 aan de regering, zoals gepland?*

*Kon de cel een eenvormige berekeningswijze opstellen? Zo ja, kunt u die toelichten?*

*Welke opmerkingen kreeg u van de betrokken instanties? Paste u de berekeningswijze op grond daarvan aan?*

*Startte u een testfase voor het gebruik van de nieuwe berekeningswijze? Stelt u een voorontwerp van ordonnantie voor de harmonisering van de communicatie over woningoppervlakken op, naar het voorbeeld van de Franse wet-Carrez?*

*Wilt u verkopers en verhuurders verplichten om één enkele berekeningswijze te hanteren en het resultaat daarvan in al hun*

Quelles observations les acteurs concernés - la Fédération du notariat, l'Union professionnelle du secteur immobilier, l'Union des géomètres-experts de Bruxelles et des Brabants, urban.brussels, la direction de l'inspection régionale du logement, ... - ont-ils émis au sujet de cette méthode de mesurage ? Celle-ci a-t-elle dû être adaptée afin de tenir compte de ces remarques ?

Le gouvernement bruxellois a-t-il lancé une phase test pour l'utilisation de ce code de mesurage ? Avez-vous entamé la rédaction de l'avant-projet d'ordonnance visant à harmoniser le mode de communication des superficies, sur le modèle de la loi Carrez appliquée en France ?

Cette « loi Carrez bruxelloise » imposera-t-elle aux vendeurs et aux bailleurs d'utiliser une méthode unique de calcul du nombre de mètres carrés et de mentionner la superficie ainsi calculée dans toutes les communications à l'intention, soit des candidats acquéreurs, soit des candidats locataires ? S'il échec, quelles sanctions pourraient-elles être infligées en cas de non-respect de ces obligations ?

<sup>1231</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Je vous confirme que la cellule de coordination du plan d'urgence logement a remis les conclusions de ses travaux visant à clarifier et à harmoniser le mode de communication du métrage des logements mis en vente ou en location.

Des rencontres bilatérales ont été organisées au second trimestre 2022 avec Bruxelles Environnement, Bruxelles Logement, la Fédération des notaires, l'Union professionnelle du secteur immobilier, l'Institut professionnel des agents immobiliers, l'Union des géomètres-experts de Bruxelles et des Brabants, urban.brussels, citydev.brussels et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

À la suite de ces rencontres, les acteurs concernés ont travaillé sur une proposition de méthode du calcul des surfaces, qui a été rédigée et renvoyée pour examen aux différentes parties prenantes. La proposition est donc en cours d'adaptation, afin d'intégrer les dernières remarques émises par les participants lors de cette réunion.

Les discussions en cours ont pour objectif l'approbation d'un protocole, ciblant aussi bien les ventes que les locations. Néanmoins, étant donné que les ventes restent une compétence fédérale, ces principes ne pourront être inscrits dans la législation régionale que pour les locations.

Par ailleurs, la méthode qui fait l'objet de discussions se calque sur les pratiques actuelles et cible uniquement le mesurage des parties privatives. Les parties communes en sont exclues.

En outre, le projet de protocole propose de s'entendre sur des définitions précises des surfaces privatives et des surfaces communes, ainsi que des terminologies. Lorsque ces précisions seront établies, le code de mesurage à proprement parler devra détailler les prises de mesures et les locaux et espaces à prendre

*communicatie te gebruiken? Welke sancties zouden er gelden voor overtreders?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De coördinatieceel heeft inderdaad zijn conclusies aan de regering bezorgd.*

*In het tweede kwartaal van 2022 vond er overleg plaats met alle betrokken instanties, die vervolgens een voorstel voor een berekeningswijze uitwerkten. Nadat alle betrokken partijen het hadden doorgenomen, wordt het nu op basis van hun opmerkingen een laatste keer bijgewerkt.*

*Het doel van de lopende besprekingen is om een protocol voor zowel verkoop als verhuur goed te keuren. Aangezien de federale overheid nog steeds bevoegd is voor verkopen, kunnen we alleen regels inzake huurwoningen verankeren in de gewestelijke wetgeving. De besproken methode berust overigens op de praktijk en geldt uitsluitend voor private gedeelten van woningen.*

*Het is echter niet de bedoeling om de huidige regels volledig te vervangen. Alle technische bepalingen en wetteksten blijven voor de opgelegde normen van toepassing.*

*Op dit moment is het de bedoeling om te streven naar één enkele methode waarmee de oppervlakte van een woning kan worden weergegeven. De buitenmuren moeten er mee in opgenomen zijn, zodat die methode kan dienen voor de berekening van de energieprestatie van gebouwen.*

*Als het voorstel klaar is, zal ik nagaan hoe ik de methode door vrijwilligers kan laten testen. Er komt ook een aanbesteding voor een juridische studie om te bepalen hoe we de methode het best in de wetgeving opnemen.*

en compte, selon les critères de surface vendable ou de surface louable.

Il convient toutefois de préciser que ce projet n'a pas vocation à remplacer les dispositions existantes. En effet, toutes les dispositions techniques et textes réglementaires en vigueur resteront d'application pour les normes imposées.

À ce stade, le projet prévoit une seule surface de référence, qui doit permettre d'exprimer la surface du logement, entendue comme surface de l'unité d'habitation. Elle devra inclure les murs extérieurs et servira dès lors à l'élaboration et au calcul de la performance énergétique des bâtiments. Le code de mesurage mis à disposition par les géomètres experts servira de référence par défaut, même si ce dernier devra faire l'objet de quelques réajustements, en fonction des conclusions des travaux.

Quand la proposition sera finalisée, il est prévu d'étudier de quelle manière elle pourra être testée, notamment grâce à des opérateurs volontaires pour sa mise en œuvre. Il est également convenu de lancer un marché juridique de faible montant pour établir la manière la plus appropriée de l'incorporer dans notre législation.

<sup>1233</sup> **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Je me réjouis que nous avançons, même si ce n'est pas aussi rapide que nous le souhaiterions.

Comme je l'ai dit dans mon intervention, il ne s'agit pas d'une controverse théorique et cet élément figurait très clairement dans la déclaration de politique régionale. C'est très important, tant pour les locataires que pour les futurs acquéreurs d'un appartement.

Vous êtes très attachée à la protection du locataire, et notamment à la grille indicative des loyers. Or, cet élément est finalement un des critères de cette grille. Il peut en effet y avoir des dissensions considérables sur la surface d'un logement si l'on considère les murs ou la surface réellement habitable. Par exemple, dans le cas d'une habitation mansardée, des coins seulement accessibles à des meubles très bas sont-ils considérés comme habitables ?

J'espère que les résultats de vos consultations et travaux seront rapidement concrétisés dans une proposition.

- *L'incident est clos.*

<sup>1237</sup> **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

<sup>1237</sup> **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

<sup>1237</sup> **concernant l'introduction d'une option d'achat pour les logements neufs mis en gestion auprès des AIS.**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (*in het Frans*). - *Het verheugt mij dat u vooruitgang boekt, al gaat het niet zo snel als ik zou willen.*

*U hecht veel belang aan de bescherming van huurders en aan het rooster met indicatieve huurprijzen. De oppervlaktemeting vormt bij dat laatste een belangrijk criterium. Ik hoop dan ook dat u snel met een voorstel komt.*

- *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 invoering van een koopoptie voor nieuwe woningen beheerd door SVK's.**

1239 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Depuis quelques années, les agences immobilières sociales (AIS) suscitent l'intérêt de nouveaux acteurs, comme des sociétés d'investissement ou des promoteurs immobiliers, qui leur proposent de prendre en gestion de grands ensembles clé-sur-porte.

Cet engouement pour le dispositif des AIS s'explique évidemment par l'introduction de deux incitants fiscaux : l'exonération du précompte immobilier pour les habitations louées par l'intermédiaire d'une AIS et la réduction du taux de TVA de 21 % à 12 % pour la construction de logements neufs confiés en gestion à une AIS pendant une durée minimale de quinze ans.

Tout ceci a considérablement accru la croissance du parc locatif des AIS bruxelloises, mais un certain nombre de voix s'élèvent pour mettre en garde les autorités régionales contre les risques inhérents à la prise en gestion par les AIS d'immeubles comprenant plusieurs dizaines d'appartements.

D'aucuns craignent qu'après avoir pu bénéficier des différents avantages que je viens de citer, ainsi que de ceux accordés aux bailleurs mettant des logements en location via une AIS, les sociétés d'investissement ne décident de retirer l'ensemble de leurs biens du circuit des AIS au terme de la période minimale de mise en gestion pour les vendre ou les louer sur le marché privé classique.

Aussi le gouvernement bruxellois a-t-il annoncé dans sa déclaration de politique régionale 2019-2024 qu'il veillera à revoir les conditions de mise en gestion auprès d'une AIS en vue de prévoir, pour les logements neufs, une option d'achat en fin de période de prise en gestion, et pour l'ensemble des logements, un droit de préférence en cas de mutation afin de pérenniser le parc locatif social.

En 2021, Bruxelles Logement a lancé un marché public pour sélectionner un consultant juridique chargé de plancher sur les modalités d'une option d'achat pour les logements neufs mis en gestion auprès des AIS. Cette mission a été attribuée au cabinet d'avocats Uyttendaele et consorts.

Au mois de septembre 2022, celui-ci vous a transmis une proposition de modification du Code bruxellois du logement et de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS, afin d'y intégrer le mécanisme de l'option d'achat.

1241 De même, dans la lettre d'orientation annexée au budget 2022-2023, vous avez précisé qu'un avant-projet d'ordonnance devrait être soumis au gouvernement en première lecture durant le second semestre de l'année 2022.

Où en est l'élaboration de ce projet d'ordonnance ? Le gouvernement a-t-il adopté les grands principes qui devraient sous-tendre le mécanisme de l'option d'achat en fin de période de prise en gestion par l'AIS ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous les exposer ?

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- Sinds enkele jaren bieden steeds meer investeringsmaatschappijen en projectontwikkelaars SVK's aan om sleutelklare appartementsgebouwen in beheer te nemen.

Het enthousiasme voor de SVK-regeling is duidelijk te danken aan de belastingvoordelen, namelijk een vrijstelling van onroerende voorheffing voor woningen die via een SVK worden verhuurd en een verlaging van het btw-tarief naar 12% voor nieuwe woningen die minimaal 15 jaar door een SVK worden beheerd.

Daardoor is het woningbestand van de SVK's sterk toegenomen, maar het risico bestaat dat de investeringsmaatschappijen na afloop van de minimale beheerperiode hun gebouwen niet langer door en SVK willen laten beheren.

In het regeerakkoord kondigde de Brusselse regering daarom aan ze voor nieuwe woningen een koopoptie aan het einde van de beheerperiode zou invoeren en voor alle woningen een voorkeurrecht bij mutatie zou invoeren om het sociale huurwoningbestand veilig te stellen.

In 2021 schreef Brussel Huisvesting een openbare aanbesteding uit voor het vaststellen van de voorwaarden van die koopoptie. De opdracht werd toegewezen aan het advocatenkantoor Uyttendaele, dat u in september 2022 een voorstel tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het besluit van 17 december 2015 houdende organisatie van de SVK's bezorgde.

In de beleidsnota bij de begroting van 2022-2023 preciseerde u dat er in de tweede helft van 2022 een voorontwerp van ordonnantie aan de regering zou worden voorgelegd. Hoever staat het daarmee? Heeft de regering de belangrijkste principes van de koopoptie na afloop van het beheer door een SVK goedgekeurd?

In antwoord op een eerdere parlementaire vraag gaf u aan dat de koopoptie zou kunnen worden uitgeoefend door openbare vastgoedbeheerders of door het SVK dat de betrokken woningen beheert. Zal het SVK die aankoop volledig met eigen middelen



En réponse à une précédente question parlementaire, vous avez indiqué que l'option d'achat pourrait être levée par les opérateurs immobiliers publics ou par l' AIS gérant le logement concerné. L' AIS qui souhaiterait se porter acquéreuse d'un logement au terme de la période de prise en gestion devrait-elle financer intégralement cet achat sur fonds propres ou pourrait-elle percevoir un subside régional couvrant une partie du prix d'achat ? Si c'est le cas, un budget a-t-il été prévu à cet effet ?

Avez-vous défini les modalités de fixation du prix de vente des logements neufs faisant l'objet d'une option d'achat ? Le prix devrait-il être fixé sur la base d'une estimation réalisée par le comité d'acquisition d'immeubles régional (CAIR) au moment où l' AIS gestionnaire du logement ou un opérateur immobilier public manifesterait son intention de lever l'option d'achat en fin de période de mise en gestion ? Dans l'affirmative, le propriétaire dispose-t-il d'une voie de recours pour pouvoir contester la justesse de l'estimation du CAIR ?

Le 26 janvier dernier, je vous avais interrogée sur ce sujet et vous aviez admis que vous aviez pris du retard dans le dossier de l'option d'achat pour les logements neufs confiés en gestion aux AIS, car vous deviez vous attacher à concevoir une articulation lisible et cohérente entre ce mécanisme et d'autres dispositifs s'inscrivant dans une logique similaire, comme le droit de préférence ou le droit de préemption généralisé, lesquels figuraient également à l'agenda législatif du gouvernement. Comment avez-vous finalement décidé de combiner les différents dispositifs précités ?

<sup>1243</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Comme j'ai déjà eu l'occasion de l'évoquer devant cette assemblée, nous avons décidé de ne pas poursuivre ce projet et de ne pas mettre en œuvre cette option d'achat. En effet, le gouvernement poursuit plusieurs projets qui ont une incidence sur les transactions immobilières, tels que le droit de préemption généralisé ou encore le droit de préférence pour les locataires occupant un logement mis en vente.

Il n'était pas possible de garantir une cohérence et une sécurité juridique à ces réformes tout en poursuivant trois projets en même temps. Néanmoins, cette décision ne signifie pas que je renonce à toute volonté d'encadrer les projets neufs d'agences immobilières sociales (AIS). En effet, le droit de préemption généralisé permettra toujours à la Région de se porter acquéreuse d'un grand ensemble de logements précédemment mis en gestion auprès d'une AIS et mis sur le marché. En l'occurrence, la procédure sera un peu différente que dans le cadre d'une option d'achat, mais je vous garantis que les marges de manœuvre de nos opérateurs immobiliers publics ne seront pas diminuées.

Par ailleurs, dans le cadre de la révision de l'arrêté du 8 janvier 2016 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les AIS, je compte proposer une durée minimale de mise en gestion revue à la hausse pour les logements ayant bénéficié d'un taux de TVA réduit. Cette exigence supplémentaire devrait permettre de décourager les bailleurs

*moeten financieren, of kan het een gewestelijke subsidie voor een deel van de aankoop prijs ontvangen?*

*Hoe zal de verkoopprijs in dat geval worden bepaald? Zal de prijs worden vastgesteld op basis van een schatting van het Gewestelijk Comité tot Aankoop van Onroerende Goederen? Kan de eigenaar die schatting aanvechten?*

*In januari zei u dat het dossier vertraging had opgelopen omdat de nodige samenhang moet worden gewaarborgd met het voorkeurrecht en het algemene voorkeurrecht. Bent u ondertussen in die opdracht geslaagd?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De regering heeft beslist om het spoor van de koopoptie niet langer te volgen. Ze streeft immers nog andere projecten na die een impact op vastgoedtransacties hebben, zoals het algemene voorkeurrecht en het voorkeurrecht voor huurders. Het was niet mogelijk om de samenhang en rechtszekerheid van die drie gelijktijdige hervormingen te garanderen.*

*Die beslissing betekent echter niet dat ik afzie van mijn voornemen om het beheer van nieuwbouwprojecten door SVK's te reguleren. Dankzij de invoering van een algemeen voorkeurrecht zal het gewest namelijk nog steeds grote appartementsgebouwen kunnen kopen die voordien door een SVK werden beheerd. De procedure zal anders zijn dan wanneer er een koopoptie geldt, maar ik garandeer u dat de mogelijkheden daardoor niet worden beperkt.*

*Bovendien ben ik van plan de minimale beheerperiode te verhogen voor woningen die in aanmerking komen voor een verlaagd btw-tarief. Op die manier wil ik verhuurders ontmoedigen die zich enkel laten leiden door winstbejag.*

motivés uniquement par l'effet d'aubaine, tout en épargnant les projets fondés sur une réelle démarche sociale.

1245 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je suis un peu étonnée par votre réponse, mais elle a le mérite de nous donner une orientation claire, puisque le gouvernement a décidé d'utiliser le droit de préemption. Une durée minimale de mise en gestion de quinze ans est déjà fixée, qui constitue une forme de protection. Votre intention est-elle d'allonger celle-ci ?

*(Assentiment de Mme Ben Hamou, secrétaire d'État)*

- *L'incident est clos.*

1249 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1249 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1249 **concernant la prise en gestion de très petits logements par les AIS.**

1251 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Si les agences immobilières sociales (AIS) rencontrent un réel succès depuis plusieurs années, la croissance de leur parc locatif se heurte encore à certains obstacles, notamment d'ordre réglementaire. Les AIS doivent ainsi composer avec des normes d'occupation particulièrement strictes fixées par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, lequel leur interdit de prendre en gestion des logements présentant une superficie inférieure à 26 mètres carrés.

L'arrêté prévoit toutefois une exception en ce qu'il habilite l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE) à mettre en location des petits logements de moins de 26 mètres carrés, pour autant que ceux-ci possèdent une surface minimale de 12 mètres carrés pour une chambre et 18 mètres carrés pour un studio.

Force est de constater que cette exigence d'une superficie minimale de 26 mètres carrés imposée aux AIS autres que l'AISE est nettement plus stricte que les règles énoncées par le règlement régional d'urbanisme (RRU) et par le Code bruxellois du logement. En effet, le RRU autorise la construction et la mise en location d'un studio neuf, à condition que celui-ci affiche une superficie minimale de 22 mètres carrés. Quant au Code bruxellois du logement et à ses arrêtés d'exécution, ils n'imposent qu'une surface minimale de 18 mètres carrés.

En interdisant aux AIS de louer des habitations ayant une superficie inférieure à 26 mètres carrés, l'arrêté précité prive ce secteur de la possibilité de capter toute une offre de petits biens, y compris des studios neufs respectant les normes d'habitabilité prescrites par le RRU et le Code bruxellois du logement.

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*- *Ik ben een beetje verrast door uw antwoord, maar u verschaft wel duidelijkheid. De regering heeft dus beslist om het voorkooprecht in te zetten. De minimale beheerperiode van vijftien jaar biedt al een vorm van bescherming. Bent u van plan om die nog te verlengen?*

*(Instemming van staatssecretaris Ben Hamou)*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

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

**betreffende het beheer van zeer kleine woningen door de sociale verhuurkantoren.**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*- *De sociale verhuurkantoren (SVK's) kennen een groot succes, maar hun groei stoot nog op reglementaire beperkingen. Zo mogen ze geen woningen verhuren die kleiner zijn dan 26 m<sup>2</sup>. Er wordt enkel een uitzondering gemaakt voor studentenwoningen, waarvan de oppervlakte minimaal 12 m<sup>2</sup> moet bedragen voor een kamer of 18 m<sup>2</sup> voor een studio.*

*Door de regel van 26 m<sup>2</sup>, die strenger is dan de norm in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (22 m<sup>2</sup>) en de Brusselse Huisvestingscode (18 m<sup>2</sup>), zien de SVK's een heel aanbod aan woningen aan hun neus voorbijgaan, waaronder ook nieuwe studio's die voldoen aan alle wettelijke woonbaarheidsnormen. Dat is onbegrijpelijk, zeker nu de wachtlijsten van de SVK's steeds langer worden en daar veel alleenstaanden op staan die tevreden zouden zijn met een kleine studio.*

*Daarom hebben verschillende fracties, waaronder DéFI, een voorstel van resolutie ingediend om de regering te vragen het besluit van 17 december 2015 aan te passen en het verhuren van woningen mogelijk te maken vanaf 18 m<sup>2</sup>.*

Cette limitation du champ de prospection des AIS nous paraît difficilement compréhensible, à l'heure où celles-ci voient leurs listes d'attente s'allonger, où l'on trouve une proportion importante de personnes isolées qui pourraient parfaitement se satisfaire d'un studio de petite taille.

C'est pourquoi différents groupes parlementaires régionaux, dont le groupe DéFi, ont déposé une proposition de résolution invitant le gouvernement à modifier l'arrêté du 17 décembre 2015 en vue de permettre à toutes les AIS agréées de mettre en location des logements présentant une superficie minimale de 18 mètres carrés, comme le Code bruxellois du logement le prescrit, en lieu et place de l'actuelle limite de 26 mètres carrés.

<sup>1253</sup> Cette résolution a été adoptée à la quasi-unanimité par notre Parlement en sa séance plénière du 21 janvier 2022. Elle précise que les AIS bruxelloises devraient être autorisées à louer des studios ayant une surface comprise entre 18 et 26 mètres carrés, à la condition indispensable que ces biens soient utilisés comme des habitations destinées à des personnes sortant d'une situation de sans-abrisme - notamment dans le cadre du programme Housing First - ou comme des logements de transit réservés à des publics vulnérables se trouvant dans des cas d'urgence, notamment des femmes victimes de violence.

Quelles mesures le gouvernement a-t-il prises en vue d'assurer la mise en œuvre de la résolution adoptée par notre parlement il y a seize mois ? Avez-vous élaboré un avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 17 décembre 2015, afin d'autoriser les 24 AIS agréées à louer des logements possédant une superficie de minimum 18 mètres carrés, moyennant les conditions que je viens de citer ? Dans la négative, pour quelles raisons ? Cette modification, somme toute plutôt mineure et rapide à mettre en œuvre, pourrait avoir une large portée.

Si cet avant-projet d'arrêté a déjà été soumis au gouvernement en première lecture, a-t-il fixé les plafonds de loyer qui devraient être applicables aux logements d'une superficie comprise entre 18 et 26 mètres carrés ? Le gouvernement a-t-il établi le mode de calcul des subsides qui devraient être octroyés aux AIS pour la gestion de ces très petits logements ?

Les dirigeants de l'AISE vous ont-ils fait part de leurs craintes quant à l'éventuelle conséquence de l'assouplissement de la condition de superficie minimale des 23 autres AIS ?

À votre connaissance, les AIS ont-elles déjà entamé un travail de prospection sur ce segment spécifique des très petits biens ?

Certains propriétaires de studios de moins de 26 mètres carrés ont-ils déjà proposé de confier leur bien en gestion à une autre AIS que l'AISE ?

<sup>1255</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Comme nous avons déjà eu l'occasion d'en discuter, un chantier de révision de l'arrêté organisant les agences immobilières sociales (AIS) est en cours.

*Het parlement keurde die resolutie unaniem goed op 21 januari 2022. Ze preciseert dat de woningen die tussen 18 en 26 m<sup>2</sup> groot zijn, gebruikt moeten worden voor ex-daklozen (in het kader van Housing First) of als transitwoningen voor kwetsbare personen, zoals vrouwen die het slachtoffer zijn van geweld.*

*Wat heeft de regering al ondernomen om de resolutie uit te voeren? Is er al een voorontwerp van besluit? Zo niet, waarom niet?*

*Heeft de regering al maximale huurprijzen vastgelegd voor die nieuwe categorie van woningen? Heeft ze al een berekeningswijze bepaald voor de subsidies die de SVK's voor het beheer ervan kunnen krijgen?*

*Hebt u al gesproken met het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVSK), dat zich wat zorgen maakt over de versoepeling van de regels voor de 23 andere SVK's?*

*Hebben de SVK's de markt al wat verkend?*

*Hebben eigenaars van studio's van minder dan 26 m<sup>2</sup> ooit aangeboden om hun eigendom door een andere SVK dan het SVSK te laten beheren?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *We werken inderdaad aan de herziening van het besluit dat de werking van de sociale verhuurkantoren (SVK's) organiseert.*

Un projet d'arrêté est en cours de finalisation et pourra prochainement être présenté aux autres membres du gouvernement et aux AIS. En effet, comme pour d'autres sujets ayant trait aux AIS, je souhaite revoir leur cadre de fonctionnement de manière cohérente et non par révisions successives en fonction des problématiques rencontrées.

J'estime que cette approche est à la fois plus respectueuse des différents intervenants - administrations, AIS, Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, etc. - et de leur charge de travail respective, mais est aussi un gage d'une plus grande sécurité juridique.

Je vous confirme que la résolution adoptée récemment par le Parlement bruxellois a été prise en compte dans ce cadre.

Le projet d'arrêté inclut un élargissement de la prise en gestion des biens de moins de 26 m<sup>2</sup> aux autres AIS que l'Agence immobilière sociale étudiante. Néanmoins, ces AIS seront tenues de proposer ces biens par le biais de conventions de transit.

Concernant la fixation des loyers, il conviendra de rester cohérent avec les pratiques actuelles de l'Agence immobilière sociale étudiante, qui prend déjà en gestion ce type de biens. Je peux vous confirmer que celle-ci est au courant de nos intentions et ne revendique aucune forme de monopole sur les studios de 18 à 26 m<sup>2</sup>.

Quant au travail de prospection des AIS, celui-ci ne devrait pas débiter avant 2024. Il est en effet logique que ce travail ne débute qu'à partir du moment où le cadre de subventionnement préexiste et garantit un financement de ces logements.

<sup>1257</sup> **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Nous avons donc la confirmation que notre proposition de résolution sera intégrée à la réforme plus générale des agences immobilières sociales (AIS) sur laquelle vous planchez. Je m'en réjouis.

Les AIS étaient demandeuses de cette réforme, tout comme le secteur du sans-abrisme. On le comprend, puisque cette modification de l'arrêté permettra de sortir plusieurs personnes de la rue. Il me semblait incompréhensible que le Code du logement, à savoir la base, permette des surfaces à partir de 18 m<sup>2</sup> pour tout logement, mais que les propriétaires ne puissent confier leurs biens à des AIS que s'ils font au moins 26 m<sup>2</sup>. C'est très bien de corriger cette incohérence.

Avec cette modification qui sera apportée à l'arrêté AIS, la législation bruxelloise sera plus cohérente, comme vous le souhaitiez. Je vous en remercie.

- *L'incident est clos.*

*Binnenkort leg ik een ontwerp voor aan de regering en aan de SVK's zelf.*

*Daarbij heb ik rekening gehouden met de resolutie van het Brussels Parlement. Ook andere SVK's dan het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) zullen woningen kleiner dan 26 m<sup>2</sup> kunnen verhuren, maar dan alleen via transitovereenkomsten. Het SVKS heeft daar geen probleem mee. De huurprijzen zullen vergelijkbaar zijn met die die het SVKS nu hanteert.*

*De SVK's zullen de markt pas kunnen verkennen vanaf 2024, wanneer er subsidies beschikbaar zijn en de SVK's de woningen dus kunnen financieren.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ik ben blij dat u met onze resolutie rekening houdt en de incoherentie met de Huisvestingscode wegwerkt. De SVK's waren vragende partij voor de hervorming, net als de daklozensector. Dat is begrijpelijk, want de nieuwe maatregel kan helpen om meerdere mensen van de straat te helpen.*

- *Het incident is gesloten.*