

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

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

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

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

**COMMISSIE VOOR DE HUISVESTING**

**COMMISSION DU LOGEMENT**

**VERGADERING VAN DONDERDAG 25 APRIL 2024**

**RÉUNION DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

**VERSLAG ZONDER VERTALING**

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

**COMPTE RENDU SANS TRADUCTION**

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

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

[105]

**VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE**

**AAN MEVROUW NAWAL BEN HAMOU, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN GELIJKE KANSEN,**

**betreffende huurders die bewust misbruik maken van wettelijke beschermingsmechanismen.**

[107]

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Er bereiken ons meer en meer verhalen van verhuurders die met zogenaamde horrorhuurders te maken krijgen. Dat zijn huurders die perfect de middelen hebben om de huur te betalen, maar dat gewoonweg weigeren te doen en ook niet reageren op berichten van de eigenaar. Soms gaat het om huurders die niets te verliezen hebben en dus stoppen met betalen, omdat hun inkomen zo laag is dat er toch geen beslag op kan worden gelegd.

Door het wintermoratorium is het niet mogelijk om die mensen uit de woning te zetten en moeten de verhuurders maanden wachten voor er enige beweging in de zaak komt. Ook zijn alle kosten voor hun rekening.

De Verenigde Eigenaars en het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat (NEMS) trekken daarom aan de alarmbel, staat te lezen in Bruzz. Ze klagen aan dat huurders overbeschermd worden ten koste van de verhuurders. Nochtans kan het gedrag van de huurder een uitzondering vormen op het wintermoratorium. De vraag is echter of de manier waarop dat nu beschreven is in de ordonnantie, voldoende werkbaar is. Bij de stemming over de ordonnantie in april 2023 hebben we ook de uitbetaling van de openstaande huurgelden aan de verhuurder door het Gewestelijk Solidariteitsfonds goedgekeurd. Veel eigenaars kunnen immers zelf in de financiële problemen raken als ze geen inkomsten meer krijgen uit de verhuur van hun pand, terwijl ze er zelf nog kosten aan hebben, bijvoorbeeld de afbetaling van een lening.

De reactie die u in Bruzz liet optekenen over de kwestie, was opvallend. U zei dat er altijd wel mensen zullen zijn die misbruik proberen te maken van het systeem, zoals dat bij het hele overheidsbeleid het geval is, maar dat het gelukkig slechts een kleine minderheid betreft. U voegde eraan toe dat het belangrijkste is dat het systeem de kwetsbaarsten helpt.

Dat vond ik zeer opmerkelijk, ten eerste omdat het de indruk wekt dat u als staatssecretaris geen been ziet in doelbewuste fraude, zolang het maar niet te vaak voorkomt. Ten tweede is het nog maar de vraag of het geheel op termijn daadwerkelijk leidt tot een effectieve bescherming van de kwetsbaarsten.

[109]

De heer Olivier de Clippele, voormalig lid van deze commissie, wees er in naam van het NEMS op dat er ongewenste effecten zullen optreden. Zo zouden verhuurders de prijs kunnen verhogen, omdat ze rekening

---

willen houden met mogelijke risico's. Nog voor ze verhuren, trekken ze de prijs op om te voorkomen dat ze door problemen te lage huurinkomsten zouden hebben.

Een tweede ongewenst effect is dat sommige verhuurders alleen nog zullen kiezen voor bemiddelde kandidaat-huurders. Dat risico lijkt mij zeer reëel. De heer de Clippele voegde daar nog aan toe dat verhuurders dat heel gemakkelijk kunnen doen, aangezien er vandaag vijftig tot zestig kandidaat-huurders zijn voor elke woning die op de markt komt. Uit eerder onderzoek en uit statistieken blijkt bovendien dat het inkomensniveau een van de belangrijkste gronden is op basis waarvan verhuurders kandidaat-huurders discrimineren.

Het derde en laatste ongewenste effect is dat kleine verhuurders de markt verlaten, waarop hun plaats wordt ingenomen door grote spelers. Die hebben in het buitenland al gezorgd voor sterke prijsstijgingen en een totaal ontspoorde vastgoedmarkt, doordat zij een heel groot deel van de markt in handen hebben en dus als enige de prijs bepalen.

Als die redenering opgaat, lijkt het erop dat de grote meerderheid van de kwetsbare huurders net slechter af zal zijn. De drie ongewenste effecten zullen immers die groep hard treffen, ook al doen ze niets verkeerd en doen ze niets anders dan de voorgaande jaren.

Nadat ik mijn vraag had ingediend, ontvingen we het memorandum van de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest, die ik niet meteen als een verzameling van kwaadwillige eigenaars beschouw. Ook zij vragen om het wintermoratorium voor hen niet langer toe te passen. Zij stellen alles in het werk om humane oplossingen te vinden. Soms kunnen ze echter onmogelijk blijven functioneren. Daarom vragen zij u om hun toch toe te laten om ook in de winter huurders uit te zetten.

Daarnaast hebben vrederechters in Brussel-Stad, Elsene en Ukkel het verbod op uithuiszettingen tussen 1 november en 15 maart naast zich neergelegd, omdat het de rechten van de verhuurder te sterk zou beperken. We vernamen eerder al dat de vrederechters niet in de maatregel geloofden en nu blijkt ook dat ze hem in de feiten niet toepassen.

[111]

Ik zal de uitgebreide verhalen over het onaanvaardbare gedrag van sommige huurders in Bruzz niet herhalen. De vraag is of dergelijk gedrag onder de uitzonderingsgronden in de ordonnantie valt.

Welke signalen hebt u als bevoegd staatssecretaris over dit probleem ontvangen? Van hoeveel gevallen hebt u weet?

Bevestigt u dat deze vorm van misbruik van de beschermingsmechanismen niet door de beugel kan?

Deelt u de analyse van het eigenaarssyndicaat dat deze situatie juist kan leiden tot een algemene verslechtering van de situatie van kwetsbare huurders?

Hoe vaak is het gedrag van de huurder al ingeroepen als uitzondering op het wintermoratorium? Vallen niet reageren en weigeren tot betalen ook onder de uitzonderingen?

Hoeveel verhuurders hebben aanspraak kunnen maken op het Solidariteitsfonds voor achterstallige betalingen?

---

Welke oplossingen stelt u voor om deze ongewenste situatie te voorkomen?

[113]

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik ben blij dat collega Verstraete het licht heeft gezien en beseft dat alles waarvoor ik de afgelopen jaren heb gewaarschuwd en waarop ik de regering in mijn vragen gewezen heb, helaas ook realiteit is geworden. Ik zeg dat niet met een gevoel van tevredenheid, wel integendeel, ik voel veeleer ontzetting.

Mevrouw de staatssecretaris, u had dit moeten zien aankomen. Ik heb er u uitdrukkelijk voor gewaarschuwd. Ik was trouwens niet de enige: een hele reeks betrokkenen heeft op voorhand, uitgebreid, publiek en expliciet aan de alarmbel getrokken. U hebt hen weggezet als een bende onnozelaars. Vergeef mij dat crue woord, maar zelf hebt u ook geenszins terughoudende bewoordingen gebruikt om de argumenten van zovelen aan de kant te schuiven.

Vandaag is werkelijkheid geworden waar we voor hebben gewaarschuwd. Het verbod op uithuiszettingen heeft samen met andere maatregelen tot gevolg dat het broze vertrouwen op de huurmarkt volledig op losse schroeven komt te staan. Door uw beleid komen er meer mensen in de miserie terecht dan dat er problemen worden opgelost. Dat is een trieste balans voor een socialistische staatssecretaris voor Huisvesting.

Mijn collega zei al dat er steeds meer verhalen van 'horrorhuurders' komen bovendrijven. Dergelijke huurders beseffen maar al te goed dat ze, door uw beleid te misbruiken, niets te vrezen hebben als ze stoppen met hun huur te betalen, eventueel zelfs in combinatie met ander wangedrag waarbij ze de normale contractuele afspraken totaal niet naleven. Op die manier komt de verhuurder in een dramatische situatie terecht, waarin hij geen enkel recht meer kan laten gelden. Maandenlang, soms zelfs langer dan een jaar, kan hij niet over zijn eigendom beschikken en krijgt hij ook geen enkele financiële tegemoetkoming om de geleden schade te delgen.

[115]

Het is goed dat er nu vanuit de meerderheid een signaal klinkt, maar ik heb de indruk dat de heer Verstraete daarin helaas alleen staat. Nochtans zijn zijn vragen absoluut terecht. Hij verwijst naar de heer de Clippele, maar ook ik heb dezelfde argumenten al in de commissie aangebracht. Wij hebben ook hoorzittingen georganiseerd over het systeem in Vlaanderen, dat een perfect valabel alternatief is. Het werkt goed en iedereen is het erover eens dat alle partijen erbij gebaat zijn. Toch hebt u niet willen luisteren.

Ofwel bent u blind voor de economische realiteit op de huisvestingsmarkt, ofwel maakt u doelbewust de huurmarkt kapot en wilt u kleine huurders treffen. Ik heb helaas meer en meer het vermoeden dat dat laatste het geval is.

[117]

[121]

Ik sluit me aan bij de vragen van de heer Verstraete.

[123]

---

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Ik bevestig dat ik in de media heb geantwoord dat er mensen zijn die misbruik maken van het systeem, maar dat het gelukkig om een minderheid van de bevolking gaat.

Ik heb geen klachten ontvangen van administraties of van verhuurders over een dergelijke vorm van fraude. Het is ook niet mogelijk om statistieken op te stellen op basis van vermoedelijke frauduleuze bedoelingen van huurders.

De voorbije tien jaar heeft de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie slechts één geval van huurfraude geregistreerd. Het ging om een huurder die systematisch en bewust woningen huurde waarvoor hij alleen de eerste maand huur betaalde en daarna geduldig wachtte tot hij uit de woning werd gezet en vervolgens in een andere woning opnieuw hetzelfde deed.

Volgens het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat zou dit probleem kunnen leiden tot een algemene verslechtering van de situatie van kwetsbare huurders in Brussel. De private huurmarkt is echter een vrije markt en bijgevolg worden de huurprijzen volgens vraag en aanbod bepaald.

Voorts beschik ik nog niet over de gegevens over het aantal keren dat het gedrag van een huurder werd ingeroepen als uitzondering op het wintermoratorium. De uithuiszettingen worden gemonitord door perspective.brussels en die cijfers zullen pas vanaf september 2024 beschikbaar zijn.

Het niet-reageren of weigeren te betalen valt niet onder de vier uitzonderingen waarin de wetgeving voorziet.

Wat het Gewestelijk Solidariteitsfonds betreft, hadden op 11 april 2024 zeventien verhuurders een schadevergoeding gekregen voor achterstallige betalingen tijdens het wintermoratorium, voor een totaalbedrag van 37.567,42 euro.

Ten slotte zijn de hervorming van de procedure van uithuiszettingen en de preventieve tussenkomst van de OCMW's er net op gericht het aantal uithuiszettingen en de negatieve gevolgen ervan te verminderen. Dat is de doelstelling die moet worden nagestreefd in het voordeel van de verhuurders, de huurders en de overheid.

[125]

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Ik begrijp dat er geen statistieken bestaan over de klachten, maar wat nu in de media verschijnt, gaat toch verder dan wat alleenstaande gevallen.

U ontving ook de vraag van de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest om het wintermoratorium voor hen niet toe te passen. Voorts veronderstel ik dat u ook vernomen hebt dat drie vrederechters in drie verschillende zaken beslisten om het moratorium niet te volgen, omdat ze het onrechtvaardig vonden tegenover de betrokken eigenaar. Dat wijst erop dat er nuance nodig is.

U houdt nog steeds vol dat het wel degelijk de bedoeling is om kwetsbare personen te beschermen en ik geloof dat ook. Ik luisterde tijdens de hoorzitting ook naar de vrederechters, die zeiden dat als er zich een probleem voordoet, er zo snel mogelijk moet worden ingegrepen. Hoe sneller dat gebeurt, hoe groter de kans is dat alles voor zowel huurder als verhuurder weer goed komt. Hoe langer een probleem blijft bestaan, hoe kleiner die kans wordt. Zij zeggen op basis van hun ervaring dat het wintermoratorium beter niet wordt toegepast omdat het het probleem onoplosbaar maakt. Dat vormde de aanleiding tot hun klacht en tot de reserve die ik daarover uitsprak. Daar had ik de opmerking van de heer Vanden Borre niet voor nodig.

U zegt dat tot vandaag al zeventien eigenaars een vergoeding kregen en dat er al meer dan 37.500 euro is uitgekeerd. Dat toont aan dat de regels al in minstens zeventien gevallen zijn toegepast. Ik ben benieuwd naar de follow-up. Wat was het eindresultaat? Zijn die huurders uiteindelijk aan het einde van de winter, wanneer het wel weer toegestaan was, alsnog uitgezet, of is de situatie uiteindelijk opgelost geraakt? U hebt het antwoord op die vraag mogelijk niet bij de hand, maar het lijkt me belangrijk dat u dat opvolgt. Volgens mij moet u twee mogelijke risico's in de gaten houden. Om te beginnen bestaat de kans dat er misbruik wordt gemaakt van de regels. Er zijn indicaties dat dat al gebeurt. Daarnaast leiden de regels mogelijk niet tot een feitelijke verbetering van de situatie van kwetsbare personen. Ook daarop moet u letten.

Uit de cijfers blijkt in elk geval dat er in het kader van het wintermoratorium weigeringen zijn geweest, maar daarmee is het probleem niet noodzakelijk opgelost. Beschikt u over meer informatie over die zeventien gevallen? Hoe zijn die afgelopen? Zijn die huurders uiteindelijk op straat gezet zodra het weer mocht, of zijn ze geholpen? Is de situatie voor zowel huurder als verhuurder opgelost?

[127]

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik sluit mij aan bij de vragen en bedenkingen van de heer Verstraete.

U zegt dat er geen klachten zijn. Leest u de pers dan niet? Luistert u niet naar de volksvertegenwoordigers, de sociale verhuurkantoren, de vrederechters, het eigenaarssyndicaat en de vastgoedsector? Het regent klachten over uw beleid, maar u blijft daar doof, stom en blind voor. U zegt dat het nog te vroeg is voor een evaluatie, maar die lijkt mij juist bijzonder dringend. De situatie in de huisvestingssector en op de huurmarkt ziet er allesbehalve goed uit en dat komt door uw beleid.

- *Het incident is gesloten.*

[131]

#### **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

**À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,**

**concernant les audits des SISP Everecity et Le Logement molenbeekois.**

**M. le président.**- En l'absence de Mme Joëlle Maison, sa question orale est lue par M. Emmanuel De Bock.

[137]

**M. Emmanuel De Bock (DéFI).**- En 2019, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a créé en son sein une cellule d'audit interne en s'appuyant sur les conseils de la société de consultance Deloitte. Cette nouvelle cellule, composée de deux agents ayant suivi une formation spécifique, a pour principale mission de réaliser des audits organisationnels auprès des seize sociétés immobilières de service public (SISP).

Ces audits portent sur l'analyse de sept processus de travail - gouvernance des risques, procédures d'achat, gestion des stocks, remise en état des logements, décompte des charges locatives, arriérés locatifs et gestion des ressources humaines - et visent à déterminer dans quelle mesure les SISP bruxelloises parviennent à couvrir les risques inhérents auxdits processus.

---

Les dirigeants de la SLRB ont élaboré un calendrier de travail s'étalant sur quatre années, à raison de deux audits par semestre.

Conformément au calendrier, la cellule a entamé ses travaux au début de l'année 2020 et a déjà pu diligenter des audits organisationnels auprès de quatorze sociétés : L'Habitation moderne, Log'iris, l'Alliance bruxelloise coopérative, Le Foyer anderlechtois, Comensia, Le Foyer Laekenois, Les Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode, le Foyer du Sud, Lojega, Le Foyer schaarbeekoïse, Binhôme, En bord de Soignes, Le Logement bruxellois et Le Logis-Floréal.

La cellule d'audit a ainsi pu mettre en évidence un certain nombre de risques insuffisamment couverts et a émis des recommandations à l'intention des quatorze SISP auditées, recommandations que les directions desdites sociétés se sont engagées à mettre en œuvre dans les meilleurs délais.

Toujours selon le calendrier, les auditeurs de la SLRB devaient finaliser leurs travaux au cours du second semestre de 2023 en se penchant sur la situation des deux dernières SISP, à savoir Everecity et Le Logement molenbeekoïse.

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

[143]

La SLRB avait décidé de mettre en place cette cellule d'audit interne en raison du scandale ayant éclaboussé Le Logement molenbeekoïse au début de l'année 2019, à la suite de la publication d'un rapport d'audit accablant rédigé par la société de consultance EY faisant état d'irrégularités et de manquements graves dans la gestion de cette SISP. En principe, ses deux derniers rapports devaient être validés par le conseil d'administration de la SLRB dans le courant du mois de février 2024.

La cellule d'audit interne de la SLRB a-t-elle bien transmis au gouvernement les rapports finaux des audits menés auprès des SISP Everecity et Le Logement molenbeekoïse ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous présenter les résultats de ces deux audits organisationnels réalisés dans le courant du second semestre 2023 ?

Les auditeurs de la SLRB ont-ils identifié un ou plusieurs processus de travail présentant un niveau de risque élevé ou extrêmement élevé ? Ont-ils relevé l'existence de problèmes graves ou mineurs dans la gestion des SISP Everecity et Le Logement molenbeekoïse ? Comment les dirigeants de ces deux sociétés ont-ils réagi aux conclusions des rapports d'audit ? Ont-ils contesté le bien-fondé de certaines observations formulées par la cellule d'audit interne de la SLRB ?

Pourriez-vous passer en revue les recommandations émises par les auditeurs de la SLRB à l'intention de ces SISP pour remédier aux éventuels manquements constatés et réduire le niveau de risque dans les processus de travail analysés ? Quelles initiatives les directions des deux SISP ont-elles prises en vue de concrétiser ces recommandations ?

Le tour des SISP étant désormais achevé, quels enseignements généraux le gouvernement régional bruxellois tire-t-il des audits organisationnels diligentés auprès des seize sociétés ? Quel est le degré de maturité organisationnelle du secteur du logement social ? Les observations formulées par la cellule d'audit interne pourraient-elles conduire le gouvernement à adopter des mesures visant à optimiser la gestion des SISP ? Quelles missions la cellule d'audit interne de la SLRB devra-t-elle réaliser dans le courant de l'année 2024 ?

[145]

---

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je vous confirme que lors de sa réunion du 21 mars 2024, le conseil d'administration de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a pris acte du rapport final de l'audit mené auprès d'Everecity.

Pour celui du Logement molenbeekois, il y procédera lors de sa réunion de ce jour, la société immobilière de service public (SISP) n'ayant remis son plan d'action que le 25 mars.

Pour Everecity, l'audit conclut que depuis la fusion, la SISP a, dans l'ensemble, franchi plusieurs étapes importantes vers une organisation professionnelle avec un degré de maturité avancé dans la conception des mesures de contrôle, notamment sur les thèmes repris dans la mission d'audit.

Quant aux niveaux de risque relevés, trois processus sur sept ont un niveau « limité » et quatre autres un niveau « modéré » : la gouvernance, les achats, la gestion des décomptes de charge et la gestion des ressources humaines.

Pour Le Logement molenbeekois, l'audit conclut que, dans l'ensemble, la SISP est en transition : elle doit achever le processus de profonde mutation entamé en 2019 à la suite de l'audit d'EY. L'équipe dirigeante a identifié les risques et proposé des pistes de solution dont les plus importantes sont déjà en vigueur, et d'autres en cours de mise en œuvre ou à l'étude.

L'audit révèle toutefois que plusieurs risques ne sont pas encore suffisamment couverts. L'important travail mené et la qualité des actions mises en place par la nouvelle équipe dirigeante au cours des dernières années doivent cependant être soulignés. Par ailleurs, il a été constaté tout au long de l'audit que la solide résistance au changement au sein des équipes du Logement Molenbeekois, notamment chez les collaborateurs les plus anciens, entravait la mise en œuvre de certaines actions de professionnalisation de la SISP.

Quatre processus sur sept ont ainsi un niveau de risque « élevé », un autre (la gestion des ressources humaines) est considéré comme à risque « modéré » et les deux derniers un niveau « limité ».

Concernant l'identification de processus risqués :

Chez Everecity, aucun processus n'a été identifié comme présentant un niveau de risque élevé ou extrêmement élevé.

Au Logement Molenbeekois, le niveau de risque est jugé élevé pour les quatre processus suivants :

La gouvernance : depuis 2019, les nouveaux directeurs et administrateurs de la SISP ont mis en place des organes de gouvernance aux rôles clairement définis. Néanmoins, des règlements d'ordre intérieur doivent être rédigés pour ces organes afin d'en améliorer le fonctionnement.

[147]

Les modifications majeures apportées par la nouvelle équipe dirigeante ne sont pas soutenues par un plan de communication, ce qui augmente le risque d'un manque d'adhésion des travailleurs et de résistance au changement. La SLRB constate également un manque évident de communication transversale entre départements, qui affecte l'efficacité des processus.

S'agissant des achats, des efforts significatifs ont été déployés depuis 2019 et de nombreux processus ont été instaurés pour encadrer leur gestion. La SLRB relève une gestion perfectible des marchés publics, plus



particulièrement de leur suivi, ainsi qu'un manque récurrent d'annexion des documents indispensables à l'approbation et à la validation des achats. Étant donné l'évolution de la SISP en matière d'achats au cours des dernières années, ces risques pourraient être rapidement diminués par la formalisation, à travers la rédaction de procédures complètes, des actions de contrôle mises en place et par la sensibilisation des agents au respect des règles relatives aux achats.

Le processus de gestion des stocks en vigueur ne permet pas de traçabilité optimale du matériel ni de l'outillage de la société.

La procédure de gestion des arriérés locatifs est répartie entre plusieurs services gérés par deux directions différentes. Une telle organisation génère une inefficacité du traitement des arriérés, dans la mesure où le partage des informations n'est pas structuré.

Pour Everecity, aucun problème de gestion n'a été relevé. Pour Le Logement molenbeekois, il faut souligner que cette SISP est encore, comme je l'ai dit, en transition, dans la mesure où les directeurs ont mis en place les bases de fonctionnement adéquates, mais qu'ils rencontrent encore une forte résistance au changement.

Les dirigeants d'Everecity ont réagi positivement aux conclusions de l'audit. Quant à ceux du Logement molenbeekois, ils ont également réagi positivement à la plupart des recommandations, mais le conseil d'administration de la SISP analysera plus spécifiquement les deux premières, relatives à la gouvernance, avant de proposer des actions dans ce domaine.

J'en viens à votre question relative aux recommandations émises par les auditeurs. Pour Everecity, elles sont au nombre de cinq :

- optimiser l'utilisation des processus existants ;
- compléter le cycle des achats, de l'identification des besoins au paiement des factures, en y précisant la documentation devant être annexée aux dites factures et les règles d'archivage de celle-ci ;
- améliorer le processus d'archivage des courriers envoyés ;
- définir une politique et un plan de formations, plus précisément établir un cadre définissant les opportunités de formations au sein de l'entreprise ainsi que les attentes de l'ensemble des collaborateurs ;
- réviser le système d'évaluation actuel. La SISP a intégré cette recommandation dans son projet de ressources humaines mené sur le premier semestre 2024.

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

[153]

La SISP a déjà fourni son plan d'action au regard de ces recommandations.

Pour ce qui concerne Le Logement molenbeekois, quatre recommandations ont été formulées au niveau de la gouvernance :

- définir le règlement d'ordre intérieur des organes de gestion ;

- 
- assurer un respect strict du règlement général sur la protection des données personnelles au sein des organes de gestion ;
  - mener à terme le projet de cartographie des valeurs et des processus de la SISP ;
  - mettre en place un plan de communication soutenant le processus de changement, à destination de l'ensemble du personnel.

Au niveau des achats, les recommandations consistent à :

- formaliser une procédure de marchés publics en détaillant chaque étape et les rôles et responsabilités de chacun ;
- revoir la procédure des achats, notamment la partie dédiée à la validation et au paiement des factures, afin d'assurer la présence et le bon archivage de la documentation relative aux achats ;
- intensifier les mesures de contrôle existantes pour garantir le respect de la réglementation sur les marchés publics dans le cadre de nombreux marchés de faibles montants.

Concernant les stocks, l'audit recommande de :

- formaliser le processus de gestion des stocks ;
- améliorer la maîtrise des outils par les intervenants et assurer la conformité de la régie ouvrière au niveau du remplissage des bons de travail ;
- améliorer le suivi des éléments de stock ;
- mettre en place un registre des machines de travail remises aux ouvriers et en assurer un suivi.

Pour les arriérés locatifs, les recommandations demandent à :

- revoir l'organisation de manière à permettre une gestion intégrée des arriérés locatifs ;
- formaliser un processus de gestion des arriérés locatifs ;
- mettre en place une procédure formalisée de suivi des créances des locataires privés et s'assurer de son suivi régulier ;
- doter le service du contentieux de ressources humaines supplémentaires, au minimum le temps nécessaire pour résorber les retards accumulés dans le traitement des dossiers.

Enfin, concernant les ressources humaines, les recommandations sont les suivantes :

- élaborer un plan de formation tenant compte des résultats des évaluations des collaborateurs et de l'évolution des compétences nécessaires à l'évolution des fonctions de chacun ;

---

- en parallèle, formaliser une procédure de formation couvrant l'ensemble des étapes, de l'identification du besoin au retour d'expérience ;

- définir un budget alloué aux formations et adapter l'offre et l'octroi de formations en fonction de celui-ci.

La SISP a élaboré un plan d'action cohérent. Seules les deux premières recommandations feront l'objet d'une analyse et de propositions ultérieures de son conseil d'administration.

[155]

Concernant les enseignements généraux tirés de ces audits, la SLRB observe que le degré de maturité des SISP a largement évolué. En effet, leur niveau de risque constaté lors des audits est passé d'élevé à moyen après les réunions de suivi du plan d'actions.

La SLRB souligne un certain nombre d'éléments communs à tous les audits :

- les processus faisant l'objet d'un suivi spécifique de la SLRB depuis un certain temps sont mieux maîtrisés, notamment ceux relatifs aux investissements financés par la SLRB, ainsi que le suivi régulier du nombre de logements vides et des arriérés locatifs par les organes de gestion de la SISP ;

- en règle générale, les SISP ont intégré des responsables spécifiques pour les ressources humaines, qui ont développé des outils spécifiques dépassant la gestion des contrats et des salaires ;

- les décomptes de charges sont envoyés dans le délai prescrit par la commission du Logement, c'est-à-dire six mois maximum après la fin de l'exercice concerné ;

- la maîtrise des activités au niveau du cycle des achats devrait être améliorée dans la majorité des SISP ;

- la formalisation, la communication et la mise à jour des processus et procédures sont encore insuffisantes ;

- un mode de fonctionnement en silo est généralement constaté, dans la mesure où l'impact des actions d'un département sur les actions des autres départements n'est que très peu pris en considération ;

- l'ensemble des activités est très peu suivi ;

- les nouveaux agents ne sont pas formés adéquatement sur les réglementations en vigueur dans leurs domaines et sur les procédures de la SLRB qui les concernent ;

- les systèmes d'évaluation ainsi que les politiques de formation mises en place devraient être améliorés pour permettre le développement des agents et leur adaptation aux évolutions sectorielles.

Enfin, au cours de leurs missions, les auditeurs ont identifié un certain nombre de bonnes pratiques qui mériteraient d'être partagées au sein du secteur.

Concernant les mesures visant à optimiser la gestion des SISP, sur la base des constats et recommandations, les auditeurs recommandent la mise en place des actions suivantes, en lien avec les services de la SLRB et les différents projets déjà en cours :

- soutien des SISP dans la mise en place d'une gestion et d'un suivi budgétaire ;

- 
- organisation de formations régulières sur le thème du contrôle interne ;
  - élaboration d'un référentiel d'évaluation du niveau de maturité des SISP basé sur celui défini par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) ;
  - proposition de modèles de documentation des contrôles ;
  - guidance pour les processus transversaux ;
  - organisation de cycles réguliers de formations obligatoires pour les agents des SISP et de la SLRB, concernant les processus communs ainsi que les différentes réglementations ;
  - organisation de cycles réguliers de formation des administrateurs : rôles, droits, devoirs et principes de bonne gouvernance ;
  - mutualisation des problèmes pour utiliser la taille critique du secteur et de la SLRB pour trouver des solutions ;
  - réalisation d'une cartographie des risques des objectifs prévus dans le contrat de gestion niveau 2 ;
  - à partir de 2025, réalisation des audits basés sur une cartographie des risques et une analyse des risques spécifiques à chaque SISP.

[157]

S'agissant de votre dernière question relative aux missions de la cellule d'audit en 2024, celles-ci n'ont pas encore été définies. Comme je l'ai dit en commission du Logement du 11 janvier dernier, en réponse à une question orale de Mme Maison, le plan d'audit qui a été mis en œuvre entre 2019 et 2023 était basé sur un périmètre identique pour toutes les SISP, et ce, afin d'obtenir une image cohérente du secteur.

Par ailleurs, les missions d'audit de 2024 seront, conformément à la procédure d'audit, définies sur la base du niveau de mise en œuvre des recommandations des précédents audits, ainsi que d'une analyse préalable des risques pour chaque SISP.

[159]

**M. Emmanuel De Bock (DéFI).**- Je ne manquerai pas de transmettre votre réponse à Mme Maison et à son collaborateur, qui la reliront attentivement, soyez-en sûre.

Bien que je ne sois pas un membre effectif de cette commission, il m'est arrivé à plusieurs reprises d'éprouver beaucoup d'empathie pour le travail que vous avez effectué. Certains vous ont d'ailleurs attribué un bulletin louable dans la presse.

Même si nous ne partageons pas toujours les mêmes aspirations en matière de logement, je tiens à souligner votre pugnacité dans la défense de vos matières, et votre volonté de faire la transparence au niveau de vos réponses.

Vous soulignez le fait que ces audits sont essentiels. Ils montrent le chemin que certaines SISP doivent encore parcourir, et l'exemplarité de certaines. Il ne s'agit pas de distinguer les bons et les mauvais élèves, mais d'essayer de ramener toutes les SISP vers les plus pratiques les plus perfectibles possibles.

L'importance de ce travail d'audit est indéniable. Il montre tout le chemin qu'il reste à parcourir ensemble pour trouver des réponses à la crise du logement, mais aussi à la crise de la gouvernance, les deux ayant parfois été de pair.

Je suis en tout cas très heureux de voir que vous avez pris toute la mesure du défi à relever sous cette législature, et que vous ayez mené ce travail à bien.

Je salue aussi le travail d'accompagnement de la SLRB, qui est essentiel.

Je salue également le personnel des SISP Everecity et Le Logement molenbeekois.

Sous la précédente législature, j'ai participé en tant qu'administrateur à la création de la SISP Binhôme, fusion de la Société ucquoise du logement et du Foyer ixellois, et je sais combien tout ce que l'on peut faire en tant qu'administrateur n'a aucun sens sans la participation du personnel qui accompagne le projet ou est accompagné dans ce projet.

La résistance au changement est un élément très réel et fondamental. Il est essentiel de créer cette dynamique.

Je suis convaincu que si les responsables de la SISP Le Logement molenbeekois rendent visite à d'autres SISP qui ont été confrontées à des problèmes similaires aux leurs, il leur sera d'autant plus facile de comprendre comment faire des pas de géant et rattraper le retard qui a parfois été accumulé au fil des années.

Je suis confiant dans l'accompagnement que vous avez mis en place et je mets beaucoup d'espoir dans le fait qu'il permettra au Logement molenbeekois de rejoindre les autres SISP.

- *L'incident est clos.*

[163]

## **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PEPIJN KENNIS**

**AAN MEVROUW NAWAL BEN HAMOU, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN GELIJKE KANSEN,**

**betreffende de wijziging van het besluit betreffende de verhuur van sociale woningen.**

[165]

**De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Op 7 maart besprak de regering de wijziging van de artikelen 35, 36 en 37 van het besluit van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Die artikelen betreffen de regels voor de prioritaire toewijzing van sociale woningen aan bepaalde doelgroepen. Een daarvan luidt dat 3% van de sociale woningen prioritair toegewezen moet worden aan personen die het slachtoffer zijn van partner- of intrafamiliaal geweld.

De Brusselse Burgerassemblee vraagt dat mensen die in een preciaire situatie verkeren, met andere woorden mensen zonder thuis, voorrang krijgen bij het recht op huisvesting. Die vraag hebben we destijds omgezet in een voorstel van resolutie waarin we vragen dat de regering meer inzet op Housing First en dus op het beginsel dat mensen in de eerste plaats een woning moeten krijgen om hun een stabiele basis te geven. Daarnaast vragen we in die tekst dat 5% van het aantal sociale woningen dat het voorgaande jaar werd toegekend, prioritair aan thuislozen toegekend wordt.

Het voorstel van resolutie werd echter verworpen in het parlement. Het argument was dat de regering al aan de slag was met het thema in een werkgroep waarin de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) en de BGHM zitting hebben. Hoever het daar precies mee stond, was echter niet duidelijk. Het verslag van de resolutie is ook nog maar een week geleden gepubliceerd. Op het moment dat ik mijn vraag indiende, was er geen extra informatie beschikbaar.

Toen ik de agenda van de ministerraad las, hoopte ik dat u, hoewel de resolutie in het parlement was verworpen, toch voortgang had gemaakt. Ondertussen heeft een parlamentslid van uw partij in een andere commissie bevestigd dat thuislozen voorrang zullen krijgen. Die hebben immers eerst een woning en een stabiele situatie nodig om zich vervolgens opnieuw in de maatschappij te kunnen integreren.

[167]

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen die worden voorgesteld voor de artikelen 35, 36 en 37 van het besluit? Werkt u bijvoorbeeld aan een verplichting om een percentage woningen prioritair toe te wijzen aan thuislozen, naar analogie van artikel 36 voor slachtoffers van intrafamiliaal geweld, zoals werd gevraagd in de resolutie en door de sector van Housing First?

Heeft de regering het besluit al goedgekeurd? Zo ja, wanneer zal het in werking treden? Zo niet, welke discussiepunten zijn er nog? Op welke punten zal de voorgestelde wijziging worden herzien?

Hebt u het advies ingewonnen van adviesraden of andere partners zoals de Adviesraad voor Huisvesting, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of de daklozensector? Er was ook sprake van een werkgroep. Welke partners bevroeg u? Wat was hun advies?

[169]

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Ik wil u eraan herinneren dat de artikelen 35, 36 en 37 van het besluit van de Brusselse regering van 26 september 1996 erin voorzien om op basis van een overeenkomst sociale woningen prioritair toe te wijzen. Die overeenkomsten worden gesloten met opvangtehuizen voor slachtoffers van intrafamiliaal of partnergeweld (artikel 36), met OCMW's (artikel 35) of met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of BGHM (artikel 37).

Overeenkomstig artikel 37 bevatten overeenkomsten tussen een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) en de BGHM over het algemeen deelovereenkomsten voor samenwerking met een of meer vzw's of overheidsinstellingen die ijveren voor de integratie via huisvesting.

Momenteel worden alle overeenkomsten voor een jaar gesloten. De wijziging van de artikelen vloeit voort uit het Brussels Plan ter bestrijding van geweld tegen vrouwen 2020-2024. Het hoofdstuk sociale huisvesting uit dat plan bevat een aanpassing van artikel 36 op basis van een evaluatie die werd uitgevoerd door de BGHM, de OVM's en de opvanghuizen.

De vragen en toepassingsproblemen die tijdens de evaluatie aan het licht kwamen, konden worden opgelost door het systeem van jaarovereenkomsten te veranderen in een systeem van driejarige overeenkomsten, met jaarlijkse rapportering door de BGHM, waarbij de partijen de mogelijkheid hebben om de overeenkomst te wijzigen of te beëindigen.

De ontwerptekst tot wijziging van artikel 36 om het principe van driejarige overeenkomsten vast te leggen, werd goedgekeurd door een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van mijn kabinet, de BGHM, de OVM's en de opvanghuizen. Na validatie door het team van de sociale afgevaardigden werd de tekst ook door het beperkt overlegcomité goedgekeurd. De deelnemers van dat comité wilden echter de artikelen die een prioritaire toewijzing op basis van overeenkomsten mogelijk maken, harmoniseren.

[171]

Dat comité wilde echter de artikelen harmoniseren die een prioritaire toewijzing op basis van overeenkomsten mogelijk maken. Met het oog op meer coherentie werden de artikelen 35 en 37 dus afgestemd op artikel 36. De duur van die overeenkomsten werd eveneens vastgelegd op drie jaar om de administratieve last voor alle partijen te verlichten en de partnerschappen op lange termijn te versterken.

De juridische dienst van de BGHM stelde vervolgens een voorstel van gewijzigde tekst op, dat neerkwam op een volledige herziening van de artikelen 35, 36 en 37 van het regeringsbesluit van 26 september 1996. Na validatie door de sociale afgevaardigden werd de tekst goedgekeurd door het beperkt overlegcomité.

Daarnaast werkt mijn kabinet sinds een jaar, in overleg met de daklozensector en de sociale huisvestingssector, aan een duurzamer mechanisme voor de toewijzing van woningen aan daklozen.

Momenteel kunnen daklozenverenigingen al gebruikmaken van bepaalde sociale woningen via overeenkomsten met de OVM's, op basis van het eerder genoemde artikel 37. In 2023 werden bijvoorbeeld 124 woningen voorbehouden voor verenigingen via 44 overeenkomsten. In totaal gingen ongeveer 60 woningen naar daklozen.

Artikel 37 is echter niet alleen gericht op de daklozensector en is niet bindend. Daarom werd een artikel 36bis toegevoegd aan het ontwerpbesluit, afgestemd op artikel 36, voor de prioritaire toewijzing van woningen aan daklozen.

De bedoeling van het artikel 36bis is om een minimaal aantal woningen (6%) van het totale aantal toewijzingen van het voorgaande jaar te reserveren voor organisaties die erkend zijn overeenkomstig de ordonnantie van 14 juni 2018 betreffende de noodhulp aan en de inschakeling van daklozen en het decreet van 27 mei 1999 betreffende de toekenning van de erkenning en van subsidies aan de opvangtehuizen, op voorwaarde dat die organisaties de betrokkenen ook begeleiden.

[173]

Op basis van de cijfers van de BGHM over 2023 zou het verplichte quotum van 6% de daklozensector 130 woningen opleveren, wat meer dan het dubbele is van het huidige aantal woningen.

In artikel 36bis is bovendien bepaald dat de overeenkomsten nu voor een hernieuwbare periode van drie jaar worden gesloten. Ter informatie: ik heb het percentage van artikel 36 ook gelijkgetrokken met het percentage van het nieuwe artikel 36bis, namelijk 6%. Er komt een overgangperiode, die het volgende inhoudt: 3% vanaf 1 januari 2025, 4,5% vanaf 1 januari 2026 en 6% vanaf 1 januari 2027. Gezien de vele verplichtingen

---

waarmee de huisvestingssector wordt geconfronteerd, moeten we die de tijd geven om de nodige maatregelen te nemen.

Voorts wil ik erop wijzen dat de voorgestelde wijziging van artikel 37 ervoor moet zorgen dat alle OVM's overeenkomsten kunnen ondertekenen. Dat was tot nu toe niet het geval door een voorwaarde met betrekking tot de inkomstcoëfficiënt. Door artikel 37 te herschrijven en die voorwaarde eruit te halen, zullen de zestien OVM's een duurzame samenwerking met verenigingen kunnen aangaan.

Samengevat zijn de voordelen van al die wijzigingen de volgende. Om te beginnen is er de vereenvoudiging en harmonisering van de regelingen in het voordeel van de BGHM, de OVM's en de partners.

Daarnaast wordt de duur van de overeenkomsten verlengd van een naar drie jaar. Daardoor kan de samenwerking met het OCMW, de vzw of het opvangtehuis worden bestendig en worden soms tijdrovende ondertekeningsformaliteiten voor de OVM's en de partners vermeden.

Ten slotte is er de verhoging van 3% naar 6% in artikel 36, naast de toevoeging van het nieuwe quotum van 6% voor daklozenorganisaties en de opheffing van de voorwaarde van de inkomenscoëfficiënt bij overeenkomsten, zodat alle OVM's op grond van artikel 37 overeenkomsten kunnen sluiten.

[175]

Ik wil er echter op wijzen dat artikel 38 nog steeds een beperking oplegt, namelijk dat het totale percentage van de woningen die worden toegewezen op basis van de artikelen 33 tot 37, niet hoger mag liggen dan 40% van het totale aantal toewijzingen voor de categorie van de sociale woningen van het voorgaande jaar. De OVM's moeten immers nog steeds woningen kunnen toewijzen aan kandidaat-huurders en een hele reeks onvoorziene omstandigheden kunnen opvangen. Daarover geef ik in deze commissie regelmatig meer uitleg.

De tekst werd op 14 maart 2024 in eerste lezing goedgekeurd door de Brusselse regering. De verschillende verplichte adviesorganen, waaronder de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, moeten uiterlijk eind deze maand advies uitbrengen over de tekst. Ik hoop dat de regering begin mei haar definitieve goedkeuring zal geven.

[177]

**De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Uw uitvoerige antwoord illustreert de ambitie die u tijdens de volledige regeerperiode aan de dag hebt gelegd. Het lijkt me een goede zaak dat er een administratieve vereenvoudiging komt. Het verheugt me ook dat de sector gehoord werd en dat er rekening is gehouden met zijn adviezen bij de herziening van de drie artikelen en van artikel 36 in het bijzonder.

Voorts zijn we bijzonder verheugd over artikel 36bis, want daarmee worden quota ingevoerd die zelfs een beetje hoger liggen dan wat wij in onze resolutie vroegen. Het is uiteindelijk het resultaat dat telt, ongeacht wiens tekst precies werd goedgekeurd. Het belangrijkste is dat die voorrangsregel er komt, want de betrokken personen hebben echt behoefte aan die woningen.

Ik vraag me wel nog af of die 6% geldt voor de toewijzingen van de openbare vastgoedmaatschappijen of voor alle toewijzingen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Dat maakt natuurlijk een behoorlijk verschil.

Als ik uitga van het aantal toegewezen woningen in 2022, zouden er ongeveer 141 woningen toegewezen kunnen worden aan thuislozen en dat is een behoorlijk aantal. De belangrijkste vraag is echter wanneer het



---

gewijzigde besluit zal worden goedgekeurd. U maakte gewag van een eerste lezing in maart en hoopt dat de tekst in mei definitief zal worden goedgekeurd. Daarna is er natuurlijk niet veel tijd meer. Ik hoop dan ook dat u er vaart achter zet.

- *Het incident is gesloten.*

[181]

## **QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

**À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,**

**concernant les résultats de l'étude du Brussels Studies Institute relative au profil des bailleurs et l'enquête de l'Observatoire des loyers.**

[183]

**Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Après avoir reçu les réponses à deux de nos questions écrites, nous souhaiterions obtenir un complément d'information.

Vous déclarez, d'une part, que l'étude sur le profil des bailleurs est finalement abandonnée et, d'autre part, que l'enquête de l'Observatoire des loyers prévue en 2020 n'a pu être réalisée et qu'elle porte plutôt sur des données statistiques.

Tout d'abord, s'agissant de l'étude sur le profil des bailleurs, vous avez affirmé en commission, début novembre, qu'elle suivait son cours - pointant quelques difficultés au niveau de la transmission de données - et que les résultats devraient être disponibles au début de l'année 2024. Nous souhaitons faire la transparence sur les motifs de l'abandon de cette étude tant attendue.

Ensuite, dans votre exposé général du budget, vous avez indiqué que la grille des loyers avait été révisée sur la base des résultats des enquêtes de 2017, 2018 et 2020. Nous vous avons alors interrogée par écrit sur les résultats de l'enquête de 2020 de l'Observatoire des loyers, car nous n'en avons pas eu connaissance.

Dans votre réponse, vous avez expliqué que l'enquête de 2020 avait mis l'accent principalement sur la méthodologie. Il n'y a donc pas eu à proprement parler d'enquête en 2020 et les résultats sont en réalité issus d'une récolte de données statistiques basées sur les résultats des années précédentes.

Ce rapport axé sur la méthodologie a aussi servi de base à l'examen de l'ensemble de la grille de référence des loyers. Par conséquent, nous aimerions y avoir accès et connaître la date de début de la prochaine enquête de l'Observatoire des loyers, ainsi que la date prévue pour la publication des résultats.

Pour quelles raisons ne nous avez-vous pas informés de l'abandon de l'étude consacrée au profil des bailleurs ?

En quoi consistent les difficultés techniques relatives à l'obtention de données ayant mené à l'abandon de cette étude ?

---

Quelle nouvelle méthodologie servira à l'élaboration de la prochaine enquête de l'Observatoire des loyers ?  
Quand celle-ci débutera-t-elle ? Quand pensez-vous qu'elle sera clôturée ?

Étant donné que l'Observatoire des loyers n'a plus réalisé de véritable enquête depuis 2018 et compte tenu de la nouvelle méthodologie finalisée fin 2023, pouvez-vous nous confirmer que la commission paritaire locative disposera d'une nouvelle version de la grille de référence lors de sa mise en place ? Les loyers de référence utilisés seront-ils en ligne avec les prix actuels du marché ?

[185]

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Permettez-moi d'abord de clarifier ce qui semble être un malentendu : à aucun moment il n'a été décidé d'abandonner le projet de réaliser une étude sur le profil des bailleurs.

Le profil des bailleurs bruxellois est une question qui nous préoccupe au plus haut point. Nous ne pouvons répondre correctement aux défis des rénovations et à la problématique de la hausse constante des loyers que si nous avons une vision correcte des personnes auxquelles nous nous adressons. Cet objectif fondamental n'a donc pas été abandonné.

Par contre, il a été décidé de ne pas se lancer tête baissée dans la commande d'une étude sans avoir la certitude qu'elle aboutira à des résultats probants. En concertation avec l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse, Bruxelles Logement a estimé qu'une telle démarche présentait un risque élevé d'échec. L'étude n'a donc pas été lancée telle qu'elle avait été initialement conçue et de manière isolée, comme expliqué dans la réponse à votre question écrite sur le même sujet. L'enjeu du profil des bailleurs a donc été intégré dans l'étude relative aux trois méthodologies confiée au Brussels Studies Institute.

Les difficultés rencontrées ont été recensées par l'administration et font essentiellement suite à l'application du règlement général sur la protection des données (RGPD). En effet, les données à caractère personnel sont extrêmement sensibles et, par conséquent, compliquées à obtenir. D'abord, il faut qu'elles soient existantes. Ensuite, le prestataire doit être habilité à les collecter et à les traiter. Enfin, la demande doit être introduite en bonne et due forme en fonction de la procédure de chaque institution, tout en gardant à l'esprit que des dispositions légales particulières peuvent se cumuler au RGPD.

Permettez-moi de prendre pour exemple le dernier blocage en date. Alors que des contacts sont en cours entre les chercheurs et le SPF Finances depuis octobre 2022, ce dernier a estimé, dans la phase finale de validation du protocole d'échange de données et après plus d'un an d'entrevues, que le Code des impôts n'habilitait pas l'ULB à solliciter les données demandées et que la demande devait être réintroduite par Bruxelles Logement.

[187]

En mars 2024, à la suite de nouveaux échanges, le SPF Finances a réexaminé le dossier en l'état. Il a conclu in fine que Bruxelles Logement devait être considérée comme le responsable du traitement des données et l'ULB comme un sous-traitant.

Cependant, le délégué à la protection des données (DPD) du service public régional de Bruxelles a signifié son opposition à cette proposition. Une entrevue entre les juristes de l'ULB, ceux de Bruxelles Logement et le DPD a conduit à une nouvelle proposition dans laquelle l'ULB et Bruxelles Logement seraient coresponsables du traitement des données, avec un transfert des données à caractère personnel à l'ULB uniquement.

---

L'avis du SPF a ensuite été sollicité sur cette nouvelle base. Celui-ci a confirmé sa position initiale fin mars et a donc rejeté la proposition alternative basée sur l'opposition du DPD régional.

Cet exemple illustre à lui seul le caractère kafkaïen de la situation. Il m'est donc impossible de reprocher un quelconque manque de diligence à Bruxelles Logement ou aux chercheurs qui ont obtenu ce marché.

Concernant l'Observatoire des loyers, les chercheurs ont déjà communiqué le nouveau modèle théorique. Néanmoins, vu la nature abstraite et extrêmement austère de cet exercice, un rapport accessible au plus grand nombre est en cours de rédaction : il est essentiel de vulgariser cette recherche.

La prochaine enquête devra être planifiée en parallèle avec la mise en œuvre de l'enregistrement des baux.

À l'heure actuelle, nous concentrons nos efforts sur cet enregistrement régional essentiel pour mieux connaître le marché locatif.

Concernant les évolutions de la grille, la commission paritaire locative va entamer ses travaux sur la base de la grille révisée durant cette législature. Par ailleurs, ses valeurs sont indexées chaque année.

Sa prochaine mise à jour nécessitera la compilation des données qui seront collectées à partir du 1er janvier 2025 via la plateforme régionale d'enregistrement ainsi que celles issues d'une nouvelle enquête. Il est donc impossible, à ce stade, de vous présenter un calendrier précis.

[189]

**Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Un peu de vulgarisation ne ferait pas de mal dans les réponses aussi ! Là, il faudra relire plusieurs fois pour comprendre. Mais j'ai au moins compris que je ne n'avais pas reçu de réponse à mes questions. Nous ne savons toujours pas s'il y aura un profil des bailleurs, ni quand sera mise à jour la grille des loyers.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je vous ai donné les délais. La grille des loyers sera mise à jour au cours de l'année 2025. Quant au profil des bailleurs, nous ne le laissons pas tomber, car il est important, mais nous essayons de trouver des solutions applicables qui respectent le règlement général sur la protection des données. Pour l'instant, nos efforts se concentrent sur l'enregistrement des baux, un autre outil important pour disposer d'une image fidèle du marché locatif à Bruxelles.

**Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Le groupe PTB soutient l'enregistrement des baux, mais la constitution de cette base de données prendra du temps.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Tout comme le profil des bailleurs ! Ce que nous avons mis en place au cours de cette législature prendra en effet du temps, mais portera ses fruits lors de la prochaine. Au sein des administrations, le travail est en marche. Il faut donc continuer à soutenir ce genre d'initiatives.

- *L'incident est clos.*

[199]