



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

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

**Commissie voor de Huisvesting**

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 24 OKTOBER 2019**

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

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

**Commission du logement**

**RÉUNION DU  
JEUDI 24 OCTOBRE 2019**

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. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het  
Brussels Hoofdstedelijk Parlement  
Directie Verslaggeving  
Tel. 02 549 68 02  
E-mail [criv@parlement.brussels](mailto:criv@parlement.brussels)

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

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. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

Publication éditée par le  
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Direction des comptes rendus  
Tél. : 02 549 68 02  
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)

**INHOUD**

Interpellatie van mevrouw Joëlle Maison 4

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

betreffende "de mutaties binnen de openbare  
vastgoedmaatschappijen".

Besprekking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a)

De heer Martin Casier (PS)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van de heer Fouad Ahidar 14

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

betreffende "de cohousing in Brussel".

Mondelinge vraag van de heer Tristan Roberti 17

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

betreffende "de stand van zaken in de  
renovatie van woningen in de tuinwijk  
Floreal".

**SOMMAIRE**

Interpellation de Mme Joëlle Maison 4

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 mutations au sein des sociétés  
immobilières de service public".

Discussion – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a)

M. Martin Casier (PS)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de M. Fouad Ahidar 14

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'habitat groupé (cohousing) à  
Bruxelles".

Question orale de M. Tristan Roberti 17

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 de la rénovation  
des logements dans la cité-jardin Floréal".

*Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.  
Présidence : M. Petya Obolensky, président.*

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

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

**betreffende "de mutaties binnen de  
openbare vastgoedmaatschappijen".**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (*in het Frans*).- *Gelet op het tekort aan sociale woningen in Brussel moet de toewijzing van de woningen zo optimaal mogelijk gebeuren en moet de grootte van de woning aangepast zijn aan de gezinssamenstelling.*

*Volgens de cijfers van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) was in 2017 echter slechts 54% van de sociale woningen aangepast aan de grootte van het gezin. Ongeveer 15.000 woningen (38%) hadden te veel of te weinig kamers.*

*Bij de toewijzing van een sociale woning moeten de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) een woning met het gepaste aantal kamers voorstellen zoals bepaald in artikel 3 van het regeringsbesluit houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de BGHM of de OVM's.*

*De samenstelling van een gezin kan in de loop van de tijd evenwel veranderen door een geboorte, een overlijden, een scheiding of kinderen die het huis verlaten, met over- of onderbezetting tot gevolg. Beide situaties zijn niet alleen nadelig voor het betrokken gezin, maar ook voor de andere gezinnen die op een woning wachten.*

*Overbezetting is de moeilijkste situatie voor de huurders, aangezien ze niet voldoende ruimte voor het hele gezin hebben. Maar ook onderbezetting kan nadelig zijn, aangezien de gezinnen een hogere huurprijs betalen dan nodig is. Bovendien leidt onderbezetting tot een gevoel van*

**INTERPELLATION 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 mutations au sein des  
sociétés immobilières de service public".**

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Compte tenu de la pénurie de logements sociaux en Région bruxelloise, les sociétés immobilières de service public (SISP) doivent tout mettre en œuvre pour tendre vers une allocation optimale de leurs logements. Pour ce faire, elles doivent notamment veiller à ce que la taille des logements sociaux soit adaptée à la composition des ménages qui les occupent.

Or, en 2017, les statistiques communiquées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) indiquaient que seuls 54 % des logements sociaux pouvaient être considérés comme adaptés à la taille des ménages qui y habitaient. Parmi les biens du parc locatif social bruxellois, environ 15.000 logements (38 %) s'avéraient être inadaptés aux besoins de leurs occupants, soit parce qu'ils comptaient un nombre insuffisant de pièces, soit, au contraire, parce qu'ils disposaient d'une ou de plusieurs chambres excédentaires inoccupées.

Lors de l'attribution d'un logement social, la SISP est évidemment tenue de proposer un logement comprenant un nombre de chambres adapté à la composition du ménage du candidat locataire, ce nombre étant déterminé en fonction des critères énoncés à l'article 3 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la SLRB et les SISP.

Toutefois, la composition du ménage est susceptible d'évoluer dans le temps : tantôt la famille s'agrandit avec l'arrivée d'un ou plusieurs

*onrechtvaardigheid bij de andere gezinnen die op een woning wachten.*

*Wanneer een OVM over- of onderbezetting vaststelt, kan ze een mutatie in gang zetten. In sommige gevallen is dat zelfs verplicht. De huurders kunnen ook zelf onder bepaalde voorwaarden een mutatie vragen.*

*Wanneer een sociale woning minstens twee kamers in overval telt, moet de OVM een aangepaste woning voorstellen voor zover die beschikbaar is. De huurder is verplicht om die mutatie te aanvaarden als aan drie voorwaarden is voldaan: de woning beschikt over hetzelfde comfort, ze ligt in dezelfde gemeente of binnen een straal van vijf kilometer en de huurprijs is maximaal 15% hoger dan de vorige huurprijs.*

*In 2017 vonden slechts 498 mutaties plaats, waarvan 288 naar een grotere en 210 naar een kleinere woning. In 74 gevallen ging het om een verplichte mutatie.*

*Sinds 2016 moeten de OVM's elk jaar een mutatieplan opstellen en aan de regering meedelen.*

*Hoe zit het met de cijfers voor 2018? Hoeveel woningen waren in overeenstemming met de gezinssamenstelling? Hoeveel woningen waren te groot of te klein? Hoeveel onbezette kamers waren er in totaal?*

*Hoeveel mutaties hebben er plaatsgevonden in 2018? Hoeveel gezinnen zijn naar een grotere of kleinere woning verhuisd? Wat was het aandeel vrijwillige en gedwongen mutaties?*

*Hebt u de jaarlijkse mutatieplannen van alle OVM's ontvangen? Wat staat erin? Welke doelstellingen werden er in de mutatieplannen voor 2019 vastgelegd?*

*Het is voor de OVM's niet altijd gemakkelijk om mutaties door te voeren. In heel wat gevallen zouden de gezinnen naar een kleinere woning moeten verhuizen, maar daarvan zijn er maar een klein aantal beschikbaar in Brussel.*

*Misschien zouden we de vijfkilometerregel kunnen versoepelen. Het is belangrijk dat huurders een*

enfants, tantôt la taille du ménage se réduit à la suite d'un décès, d'une séparation ou du départ des enfants. Peuvent s'ensuivre soit la suroccupation soit la sous-occupation. Les deux phénomènes ont des conséquences délétères sur le ménage mais aussi sur les autres familles en attente d'un logement.

La suroccupation est a priori le phénomène le plus compliqué pour les familles, qui ne disposent pas de suffisamment d'espace par tous leurs membres. La sous-occupation peut aussi être préjudiciable à cette famille qui occupe alors un logement dont le loyer, plus cher, ne correspond plus à ses besoins réels. Par ailleurs, lorsque l'on connaît les listes d'attente en Région bruxelloise, le phénomène de la sous-occupation fait naître un sentiment d'injustice dans le chef de toutes ces familles qui attendent parfois un logement depuis plusieurs années.

Quand une SISP constate une suroccupation ou une sous-occupation, elle a la possibilité - parfois même l'obligation - de procéder à une mutation. Les locataires sociaux peuvent eux aussi introduire une demande de mutation moyennant le respect de certaines conditions.

Lorsqu'un logement social présente au moins deux chambres excédentaires par rapport à la composition actuelle du ménage, la SISP a l'obligation de proposer un logement adapté, dans la mesure de ses disponibilités. Le locataire est, quant à lui, obligé d'accepter cette mutation pour autant que la proposition formulée par la SISP réponde à trois conditions : le logement doit offrir des conditions de confort semblables, être situé dans la même commune ou dans un rayon de cinq kilomètres, et le loyer ne doit pas être supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

Il y a un an, nous avions reçu des statistiques détaillées relatives à l'occupation des logements sociaux et aux mutations effectuées au cours de l'année 2017. Plusieurs constats avaient été dressés. Tout d'abord, le nombre de mutations s'avérait assez faible : seulement 498 en 2017, 288 mutations vers un plus grand logement, 210 vers un plus petit logement. Seules 74 de ces mutations ont été contraintes.

*nieuwe woning in een vertrouwde omgeving krijgen, maar in de huidige context zou het misschien nuttig zijn om die straal uit te breiden en ook mutaties tussen de OVM's toe te staan. Momenteel kunnen die mutaties immers enkel binnen eenzelfde OVM gebeuren.*

*Een ander probleem is dat de woningen waar de gezinnen uit trekken, vaak eerst moeten worden gerenoveerd voordat ze opnieuw kunnen worden verhuurd. Dat vermindert het aanbod en de ontvangsten van de OVM's. Sommige OVM's moedigen huurders aan om te verhuizen door ze een forfaitaire verhuispremie voor te stellen, maar daarvoor krijgen ze geen subsidies. In een studie van Isis Consult wordt ervoor gepleit om de OVM's daarvoor subsidies te geven. Wat denkt u daarvan?*

*Uw voorganger kondigde een werkgroep aan over de mutaties in de sociale huisvestingssector. Heeft die werkgroep u al zijn conclusies meegedeeld? Wat zijn de voornaamste struikelblokken voor een efficiënt mutatiebeleid? Overweegt de werkgroep mutaties tussen OVM's en een versoepeling van de vijfkilometerregel? Welk gevolg zult u aan de voorstellen van Isis Consult geven? Heeft de regering de aanbevelingen van de werkgroep goedgekeurd? Zo ja, heeft de BGHM een actieplan opgesteld om ze uit te voeren?*

Notons encore que, depuis 2016, les SISP doivent élaborer un plan annuel de mutation et le communiquer au gouvernement.

Madame la secrétaire d'État, je souhaiterais vous poser une première série de questions à propos des dernières statistiques disponibles en la matière.

Concernant les statistiques sectorielles relatives à l'année 2018, quel était le pourcentage de logements sociaux adaptés ? Quel était le pourcentage de logements sociaux dits "sous-occupés" et "suroccupés" ? Combien y avait-il de chambres inoccupées dans l'ensemble du parc locatif social en Région de Bruxelles-Capitale ?

Pouvez-vous nous communiquer le nombre total de mutations effectuées en 2018 ? Combien de ménages ont-ils déménagé vers un logement plus grand ou plus petit ? Quel a été le nombre de mutations volontaires et imposées ?

Les SISP vous ont-elles toutes transmis leur plan annuel de mutation - puisque c'est désormais obligatoire - et en quoi consiste-t-il ? Quels sont les objectifs fixés pour l'année 2019 ?

Par ailleurs, il me semble intéressant d'évoquer les différents obstacles auxquels les SISP sont généralement confrontées quand elles tentent de procéder à des mutations. Tout d'abord, elles doivent tenir compte de la réalité du stock de logements disponibles. Dans un grand nombre de cas, la mutation consiste à faire déménager des locataires qui occupent une habitation devenue trop grande par rapport à la composition actuelle de leur ménage vers un logement de plus petite taille - voire trop petit. Or, il importe de rappeler que dans le parc des logements sociaux bruxellois, on ne retrouve qu'un faible pourcentage de petits logements (sans chambre ou ne comptant qu'une seule chambre).

J'aimerais également savoir dans quelle mesure un assouplissement du critère des cinq kilomètres serait possible. Il est certes important pour les occupants de retrouver un logement dans un environnement familial, mais dans le contexte actuel, envisagez-vous d'élargir ce rayon, voire d'autoriser des mutations inter-SISP, alors qu'elles sont actuellement tenues d'effectuer des mutations

exclusivement au sein d'une même société de logement social ?

Un autre obstacle est la question des rénovations. Quand une famille déménage vers un autre logement, le logement qu'elle quitte doit généralement être rénové et reste donc vide. Cette situation diminue l'offre du parc locatif et les recettes des SISP. Certaines SISP exhortent les locataires à déménager en leur proposant parfois une allocation forfaitaire de déménagement. Mais les SISP sont assez démunies car elles ne bénéficient pas de subsides. Une étude d'Isis Consult conseille de proposer une allocation forfaitaire aux SISP. Qu'en pensez-vous ?

Enfin, un groupe de travail chargé de mener une réflexion sur les mutations dans le secteur du logement social avait été annoncé par votre prédécesseure. Ce groupe vous a-t-il transmis ses conclusions ? Et le cas échéant, quels sont les principaux obstacles aux mutations d'après lui ? Envisage-t-il de réaliser des mutations inter-SISP et d'assouplir le critère des cinq kilomètres ? Qu'en est-il des propositions d'Isis Consult ? Enfin, le gouvernement a-t-il approuvé les recommandations de ce groupe de travail ? Dans l'affirmative, la SLRB s'est-elle munie d'un plan d'action pour les mettre en œuvre ?

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik ben het met mevrouw Maison eens dat er zich vier grote problemen kunnen voordoen wanneer een sociale huurder verhuist.

Om te beginnen moet een huurder die verhuist soms van huisvestingsmaatschappij veranderen. Dat kan een drempel vormen.

Daarnaast kan een huurder die naar een andere gemeente verhuist, worden geconfronteerd met het feit dat de Brusselse gemeenten niet allemaal dezelfde werkwijze hanteren.

Het klopt eveneens dat er voor de zestien huisvestingsmaatschappijen een drempel is om tot renovatie over te gaan. Zij beschikken immers niet altijd over de nodige middelen om hun patrimonium te renoveren.

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).**- *J'estime comme Mme Maison que quatre types de problèmes sont susceptibles de se présenter lorsqu'un locataire social déménage.*

*D'abord, il est parfois tenu de changer de société de logement.*

*Ensuite, il devra éventuellement s'adapter à la méthode de travail de sa nouvelle commune.*

*Par ailleurs, les seize sociétés de logement ne disposent pas toujours des moyens nécessaires pour rénover leur patrimoine.*

*Enfin, la sensibilisation et l'accompagnement des locataires sociaux ne sont pas identiques partout.*

*Ces problèmes inutilement complexes émanent de la persistance de seize sociétés de logement à Bruxelles. Si l'on poursuivait la simplification du*

Ten slotte wordt de bewustmaking niet altijd op dezelfde manier aangepakt en worden huurders niet overal op dezelfde wijze benaderd. Ook de manier van omgaan met verscheidene huurders kan uiteenlopen.

Die problemen zijn complexer dan nodig, omdat er in Brussel nog steeds zestien verschillende gewestelijke huisvestingsmaatschappijen bestaan. De oplossing daarvoor schuilt wat mij betreft in het doortrekken van de lijn die de vorige regering heeft getrokken. Als u de sector verder vereenvoudigt, zal het gemakkelijker zijn om die vier grote problemen aan te pakken. Die zestien huisvestingsmaatschappijen zouden moeten samensmelten tot een geheel. Er kunnen dus nog grote efficiëntiewinsten worden geboekt, zeker in het geval van huurders die verhuizen.

Met welke drempels kan iemand die naar een andere huisvestingsmaatschappij wil overstappen nog te maken krijgen? Hoe wilt u die drempels wegwerken?

Hebt u enig idee hoe de verschillende gemeenten met dit probleem zullen omgaan? Hoe verhouden zij zich tot de zestien huisvestingsmaatschappijen? Hanteren de gemeenten een verschillende aanpak? Kunt u die aanpak eenvormiger maken? Wat kost de renovatie? Kan het gewest een rol spelen bij de renovatie?

Kan het gewest een voortrekkersrol spelen en bewustmakingsacties coördineren?

**De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a)** (*in het Frans*).- *Ik sluit me aan bij de vragen van mijn collega's.*

*In Vlaanderen kun je je positie op de wachtlijst nagaan via je riksregisternummer. In Brussel is alles echter veel minder transparant en hebben de mensen geen idee waar ze aan toe zijn. Soms worden mensen om een of andere reden voorbijgestoken door iemand anders en dat zorgt voor bijkomende stress.*

*Een systeem zoals dat in Vlaanderen zorgt voor meer duidelijkheid en minder stress en het ontlast ook voor een deel de administratie. Overweegt u iets dergelijks in Brussel?*

*secteur entamée par le gouvernement précédent et l'on fusionnait ces sociétés, on gagnerait en efficacité et on gérerait mieux ces problèmes.*

*Quels obstacles le locataire qui change de société de logement peut-il rencontrer ? Comment envisagez-vous de les éliminer ?*

*Avez-vous une idée de la manière dont les différentes communes traiteront le problème ? Quels liens ont-elles avec les seize sociétés de logement ? Les communes ont-elles des approches différentes ? Pourriez-vous rendre l'approche plus uniforme ?*

*Quel est le coût de la rénovation ? La Région pourrait-elle intervenir ?*

*La Région pourrait-elle jouer les moteurs et coordonner les actions de sensibilisation ?*

**M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a)**.- Je vais me rallier aux questions de mes collègues, mais j'aimerais ajouter un élément. En Flandre, un système permet de vérifier la position que l'on occupe sur la liste d'attente, simplement grâce au numéro de registre national. Il ne suffit pas d'avoir des règles de mutation et d'expliquer aux gens qu'ils doivent attendre ! À Bruxelles, le stress et le manque de transparence dominent, et certains passent sans savoir pourquoi de la 200e à la 280e place, à cause de dérogations accordées à d'autres. Ce n'est pas directement le sujet de notre conversation, mais la peur d'être doublé cause un stress supplémentaire, comme quand on voit quelqu'un emprunter la bande d'arrêt d'urgence dans un embouteillage.

**De heer Martin Casier (PS)** (*in het Frans*).- *In plaats van politieke spelletjes te spelen, zoals discussies over het aantal OVM's, moeten we de reële problemen van de mensen aanpakken. Het huidige wetgevende kader beschermt al een aantal personen, met name de ouderen. Voor de anderen moeten we de beschikbare huurwoningen optimaliseren.*

*Hoe ziet u de kwestie van de grote sociale woningen? Volgens mij moeten mutaties tussen verschillende OVM's gemakkelijker gemaakt worden. Denkt uw kabinet daarover na?*

*Ongetwijfeld wilt u de grootste woningen in het woningbestand van de OVM's houden. In het verleden werden die soms voor andere doeleinden gebruikt. Daar moeten we voorzichtig mee zijn, zodat gezinnen die zich uitbreiden, niet extra onder druk komen te staan.*

*Het precieze aantal OVM's is een bijzaak. Met een goede coördinatie kun je ook een coherent beleid voeren.*

Cela ne me dérange pas d'attendre, si tout le monde attend ! Mais ce facteur de stress et d'énerver pourrait être supprimé en employant un système tel celui utilisé en Flandre. Non seulement c'est rassurant, mais cela décharge l'administration de cette tâche d'accueil et de renseignement. Pensez-vous exploiter cette piste à Bruxelles ?

**M. Martin Casier (PS)**.- La question de Mme Maison est fondamentale, car elle concerne la vie quotidienne de la population.

Je profite de mon intervention pour rappeler la nécessité de s'abstenir de toute politique purement politicienne dans ce domaine, qui reviendrait par exemple à discuter du nombre de SISP nécessaires. Il est en revanche primordial de répondre aux problèmes réels et quotidiens de la population, par rapport à ces mutations. Or, aujourd'hui, le cadre législatif en vigueur protège déjà un certain nombre de personnes, notamment les personnes âgées. Pour les autres, il convient d'optimiser les logements disponibles dans le parc locatif, ce qui entraîne en effet des mutations problématiques.

La question des grands logements sociaux est au cœur du débat et je serais curieux de savoir comment madame la secrétaire d'État compte aborder cette question. D'une manière plus générale, les mutations entre SISP devraient aussi, à mon avis, être facilitées et j'aurais aimé savoir si votre cabinet réfléchissait à la question.

Par ailleurs, il convient de préserver les plus grands logements, qui doivent demeurer dans le parc de nos SISP - même si je ne doute pas que cela figure dans vos intentions. Il faut rappeler que, par le passé, de grands logements ont parfois été affectés à d'autres utilisations, comme à Woluwe-Saint-Lambert, par exemple. Or, il convient d'être attentif à ce qu'une telle situation ne survienne plus, afin de ne pas mettre plus de pression encore sur une famille qui grandit. Il n'est en effet pas possible d'imposer aux familles concernées de conserver la même structure.

En fait, j'estime que la question du nombre de SISP est très accessoire et que rien ne fait obstacle ni à une bonne coordination entre les SISP ni à une politique parfaitement cohérente en la matière. Je pense qu'il faut être le plus proche possible des

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- Aangezien er zo veel vragen zijn over de mutaties bij de OVM's, zal ik de parlementaire diensten een overzichtstabel met alle cijfers bezorgen.

Op 31 december 2018 was de toestand als volgt:

- 57,4% van de woningen is geschikt voor de gezinnen die er wonen;
- 17,4% van de woningen is te klein;
- 19,4% van de woningen is te groot, met een overtollige kamer;
- 5,67% van de woningen heeft twee ongebruikte kamers;
- 11.000 kamers staan leeg.

De cijfers blijven dus constant, ook al is de bezetting van geschikte woningen met drie procentpunten gestegen ten opzichte van 2017.

De mutaties die in 2018 zijn goedgekeurd en uitgevoerd, staan in een precieze tabel per OVM, net zoals de goedgekeurde mutaties van dit jaar.

In 2018 vonden er 496 mutaties plaats bij de OVM's, waaronder:

- 55,7% naar een grotere woning;
- 44,3% naar een kleinere woning.

48 van de mutaties naar een kleinere woning waren opgelegd. Van alle mutaties gebeurden er 448 vrijwillig. Het aantal voorgestelde mutaties bedroeg 22,75%, maar het percentage uitgevoerde mutaties ligt hoger, namelijk 25,7%.

Het aantal mutaties varieert van OVM tot OVM. Dat valt te verklaren door:

- het percentage woningen dat te groot is;

demandes formulées, ce que permet l'existence de plusieurs SISP.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Au vu des nombreuses questions relatives aux mutations au sein des SISP, nous ferons parvenir un tableau récapitulatif des chiffres aux services du parlement.

Concernant votre première question, les taux globaux d'occupation des logements au 31 décembre 2018 sont les suivants :

- 57,4 % des logements occupés du secteur sont adaptés à la composition des ménages qui les occupent ;
- 17,4 % des logements occupés sont sous-adaptés, c'est-à-dire trop petits ;
- 19,4 % des logements occupés sont sous-occupés, avec une chambre excédentaire ;
- 5,67 % des logements occupés sont suradaptés, avec deux chambres excédentaires ;
- 11.000 chambres sont inoccupées.

Les chiffres restent donc sensiblement les mêmes, même si nous pouvons noter l'augmentation de trois points du taux de logements adaptés par rapport à 2017.

Concernant les mutations, un tableau précis par SISP reprend les taux de mutations validés et réalisés en 2018, ainsi que les taux de mutation validés en 2019.

En 2018, les SISP ont réalisé 496 mutations, dont :

- 55,7 % vers un logement plus grand ;
- 44,3 % vers un logement plus petit.

Parmi ces mutations vers des logements plus petits, 48 étaient des mutations forcées. Sur l'ensemble des mutations, 448 étaient volontaires. Ainsi, il faut noter que si le taux moyen de mutations proposées était de 22,75 %, le taux de mutations réalisées est de 25,7 %, c'est-à-dire supérieur aux prévisions.

- het aantal mutatieaanvragen;
- het woningenbestand waarmee al dan niet op verzoeken kan worden ingegaan;
- de noodzaak om woningen vrij te houden voor herhuisvestingsplannen.

*Een groot aantal OVM's heeft zich ertoe verbonden om woningen toe te kennen op basis van overeenkomsten met de OCMW's of verenigingen. Het aantal woningen dat op die manier wordt toegekend, mag echter niet hoger zijn dan 40% van het aantal woningen dat het jaar voordien werd toegekend.*

*Met uitzondering van Goedkope Woningen (GW) in Sint-Joost-ten-Node en de Alliantie van de Brusselse Coöperatieven hebben de OVM's het zelfopgelegde mutatiepercentage nageleefd.*

*Alle OVM's hebben hun mutatieplan voor het jaar 2019 voor advies voorgelegd aan de sociaal afgevaardigde en het vervolgens ter goedkeuring naar de regering gestuurd. De regering heeft alle voorstellen in de tabel goedgekeurd.*

*De OVM's hebben zich ertoe verbonden om in 2019 191 mutaties uit te voeren. De werkgroep rond het thema mutaties heeft haar conclusies nog niet bekendgemaakt.*

*Volgens het verslag van 26 januari 2018 van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) over de evolutie van vraag en aanbod in de sociale huisvesting zijn de belangrijkste hinderpalen waarmee OVM's bij al dan niet gedwongen mutaties te maken krijgen:*

- huurders die niet willen verhuizen;
- de kosten van renovatie en leegstand;
- de begeleidingskosten;
- het gebrek aan incentives;
- geen grip op de evolutie van de gezins-samenstelling;

Le nombre de mutations varie d'une SISP à l'autre. Ces variations s'expliquent par différentes contraintes, comme :

- le pourcentage de logements suradaptés ;
- le nombre de demandes de mutation ;
- la typologie du patrimoine permettant de répondre ou non aux demandes ;
- la nécessité de réserver des logements aux plans de relogement.

Il faut également souligner qu'un grand nombre de SISP se sont engagées à attribuer des logements par le biais de conventions passées avec des CPAS ou des associations. Ces attributions - en ce compris les attributions dérogatoires - ne peuvent toutefois dépasser un quota de 40 % des logements attribués l'année précédente.

À deux exceptions près - les Habitations à bon marché (HBM) de Saint-Josse-ten-Noode et l'Alliance bruxelloise coopérative -, les SISP ont respecté le pourcentage de mutations qu'elles s'étaient fixé.

Toutes les SISP ont soumis leur plan annuel de mutation pour l'année 2019 pour avis au délégué social et l'ont ensuite transmis à la ministre pour que le gouvernement le valide, conformément à l'article de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 26 septembre 1996. Le gouvernement a validé l'ensemble des propositions reprises dans le tableau que nous ferons parvenir aux services du parlement.

Pour 2019, les SISP s'engagent à réaliser 191 mutations. Quant au groupe de travail chargé de la thématique des mutations, à ce jour, il n'a pas encore transmis ses conclusions au gouvernement et poursuit son travail.

Toutefois, d'après le rapport du 26 janvier 2018 de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) sur l'évolution de l'offre et de la demande de logements sociaux en Région bruxelloise, les principaux obstacles auxquels les SISP sont confrontées lorsqu'elles veulent

- een woningenbestand dat nauwelijks beantwoordt aan het frequentste huurdersprofiel.

*Artikel 140, § 7 van de Brusselse Huisvestingscode belet OVM's niet om huurders een geschikte woning aan te bieden die op meer dan vijf kilometer afstand ligt, maar ze kunnen de huurder niet dwingen om op het aanbod in te gaan.*

*Sinds de fusies is het aantal mutaties niet toegenomen. De werkgroep heeft de forfaitaire financiële steun per mutatie en de haalbaarheid van mutaties tussen de OVM's nog niet geanalyseerd. Ze heeft zich toegelegd op de ontwikkeling van gemeenschappelijke software voor de zestien OVM's om het beheer van de mutaties te vergemakkelijken.*

*De regering gaat bekijken hoe ze mensen in privéwoningen kan onderbrengen, zodat het renovatieritme opgevoerd kan worden.*

*Mijnheer Vanden Borre, ik stel voor dat u een nieuwe mondelinge vraag of interpellatie indient, zodat ik daar een nauwkeuriger antwoord op kan geven. De fusie van de OVM's staat niet in het regeerakkoord, ook al komt u daar elke week op terug.*

*Mijnheer Ahidar, ik ben het eens met wat u zei. Ik hoor overigens vaak hetzelfde van mensen uit het veld. Uw interessante denkspoor moet verder worden bestudeerd.*

*U krijgt straks de tabellen met de cijfers.*

effectuer des mutations, a fortiori forcées, sont les suivants :

- réticences des locataires à déménager ;
- coûts de la rénovation et du vide locatif ;
- coût de l'accompagnement ;
- absence d'incitants ;
- aucune maîtrise de l'évolution des compositions des ménages ;
- parc peu en phase avec le profil dominant des locataires.

L'article 140, § 7 du Code bruxellois du logement n'empêche pas les SISP de proposer aux locataires un logement adapté et situé dans un rayon supérieur à 5 km du logement occupé. Par contre, elles ne disposeront d'aucun argument pour contraindre le locataire à accepter le logement. Cependant, dans l'état actuel de la réglementation sur les mutations entre SISP, la contrainte spatiale n'est pas bloquante.

J'en viens à vos dernières questions. Depuis la mise en œuvre des fusions et la fin des processus, nous ne constatons pas d'augmentation du nombre de mutations. L'aide financière forfaitaire par mutation et la faisabilité des mutations inter-SISP n'ont pas encore été analysées par le groupe de travail sur les mutations. Celui-ci s'est concentré sur l'élaboration d'un outil informatique commun aux seize SISP qui vise à harmoniser et à faciliter la gestion des mutations, permettant ainsi une meilleure analyse préalable, indispensable à toute nouvelle proposition réglementaire.

Enfin, dans sa déclaration de politique régionale, le gouvernement s'est engagé à étudier les pistes de relogement dans le parc immobilier privé afin d'accélérer la mise en œuvre des rénovations.

M. Vanden Borre, s'agissant de vos questions complémentaires, je vous propose d'introduire une question orale ou une interpellation, ce qui me permettra d'y répondre de manière précise. La fusion des SISP ne figure pas dans l'accord de

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (*in het Frans*).- *Het aantal aangepaste woningen is dus met 3% gestegen. Dat is weinig, maar het is een begin. Vreemd genoeg is het aantal mutaties echter niet gestegen. U moet uitzoeken hoe dat komt, want dat lijkt tegenstrijdig.*

*De informatiestroom binnen de OVM's kan beter, niet alleen om de mensen bewust te maken van de wachtlijsten, maar ook om duidelijk te maken dat een goedkopere woning in hun belang is.*

*U hebt geen standpunt meegedeeld over een eventuele versoepeling van de regel van vijf kilometer. We zullen de aanbevelingen van de werkgroep afwachten, maar het verheugt me alvast dat de verschillende fracties allemaal positief staan tegenover mutaties tussen verschillende OVM's.*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- Blijkbaar evolueert er zo goed als niets. Er bestaat een verslag van een werkgroep van 26 januari 2018, maar die werkgroep heeft sindsdien nog geen conclusies kunnen formuleren. Ondertussen is de situatie geëvolueerd. Ik vraag me af of een werkgroep die op anderhalf jaar tijd geen resultaten produceert, nog wel operationeel is en of die niet bijgestuurd moet worden.

Iedereen is het erover eens dat de situatie erg slecht is. Het is onze taak om op een open en kritische manier na te gaan hoe we die situatie kunnen verbeteren. Een van de belangrijkste stappen is om

gouvernement. Vous y revenez toutes les semaines, mais ce sujet n'est aucunement à l'ordre du jour.

M. Ahidar, je partage vos remarques. Elles me reviennent souvent de la part des acteurs de terrain. Ces pistes retiennent toute mon attention et doivent être explorées.

Les tableaux chiffrés vous seront remis tout à l'heure.

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Le groupe DéFI sera évidemment attentif à toutes les informations chiffrées que vous nous transmettrez. D'après ces premières esquisses de réponse, le nombre de logements adaptés a augmenté de 3 %. C'est peu, mais c'est encourageant. En revanche, le nombre de mutations n'a pas augmenté. C'est un paradoxe à résoudre.

Selon vous, les cinq kilomètres ne sont pas un frein, mais l'information pourrait être améliorée au sein des SISP, tant pour rappeler l'intérêt de bénéficier d'un logement moins cher que dans un esprit de sensibilisation collective par rapport aux listes d'attente.

Vous n'avez pas vraiment donné votre point de vue sur l'assouplissement éventuel du critère des cinq kilomètres. Nous attendrons les recommandations du groupe de travail, mais je me réjouis qu'il y ait une certaine unanimité entre les différents groupes politiques pour envisager favorablement les mutations inter-SISP.

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (*en néerlandais*).- *Cela n'évolue manifestement pas. Le groupe de travail n'a plus rien produit depuis son rapport du 26 janvier 2018 alors que la situation a évolué. Je me demande s'il est encore opérationnel.*

*Tout le monde estime que la situation est mauvaise. Il nous incombe de voir comment l'améliorer. Il est fondamental de mieux attribuer les moyens limités des pouvoirs publics.*

*Comme le suggère la secrétaire d'État, je poserai mes questions dans une interpellation.*

de beperkte middelen van de overheid op een efficiëntere manier in te zetten.

Ik zal mijn vragen, zoals de staatssecretaris suggerereert, indienen als een interpellatie.

- *Het incident is 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,**

**betreffende "de cohousing in Brussel".**

**De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a).** - De kleine maar belangrijke vraag die ik zal stellen, kan een grote impact hebben op het leven van vele mensen. Sinds 2017 heeft Brussel een cohousinglabel, dat zowel eigenaars als medehuurders moet geruststellen over de financiële gevolgen van samenhuizen. Het label heeft tot doel eigenaars gerust te stellen, zodat ze sneller geneigd zijn samenhuizen toe te laten in hun woning. Het initiatief beoogt een versterking van de rechtspositie van de huisgenoten onderling en in hun relatie met de eigenaar.

Het label kan het pleidooi kracht bijzetten om samenhuizers met betrekking tot hun sociale rechten niet als samenwonend te beschouwen. Tijdens de vorige regeerperiode hebben we daar meermalen over gedebatteerd, helaas zonder concreet resultaat. Het is echter van essentieel belang om de sociale rechten te individualiseren.

Hoeveel cohousinglabels werden er aangevraagd en toegekend? Hoe zult u de verschillende vormen van cohousing promoten? Wat doet u om de sociale rechten van mensen die voor cohousing kiezen, te individualiseren?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.** - Ik ben het met u eens dat de obstakels voor cohousing moeten worden weggewerkt. Die vorm

- *L'incident est clos.*

#### QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR

**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'habitat groupé (cohousing) à Bruxelles".**

**M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a) (en néerlandais).** - Depuis 2017, Bruxelles possède un label habitat groupé, censé rassurer à la fois les propriétaires et les colocataires quant aux conséquences financières de cette forme d'habitat. L'initiative vise à renforcer le statut juridique des colocataires entre eux et dans leur relation avec le propriétaire. Ce label peut renforcer le plaidoyer visant à ne pas assimiler les colocataires à des cohabitants, eu égard à leurs droits sociaux.

*Combien de labels habitat groupé ont-ils été demandés et octroyés ? Comment comptez-vous encourager les différentes formes d'habitat groupé ? Que faites-vous pour individualiser les droits sociaux de ses adeptes ?*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).** - Tout comme vous, je suis d'avis que les obstacles à l'habitat groupé doivent être levés.

van samenleven biedt immers verscheidene voordelen, zowel voor de samenwoners als voor de gemeenschap. Ik denk dan aan de voordelen op het gebied van sociale samenhang, betaalbaarheid en compact ruimtegebruik.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest was het eerste gewest dat een juridisch kader voor cohousing uitwerkte. Ik doel dan in het bijzonder op de regeling op het gebied van medehuur, die op 1 januari 2018 in werking trad en medehuurders meer zekerheid biedt.

Gemeenschappelijk wonen biedt weliswaar heel wat voordelen, maar we mogen niet blind blijven voor de risico's. Uit de recentste enquête over de huurprijzen, die van 2018 dateert, blijkt dat 11% van de Brusselse woningen gedeeld gehuurd wordt. Bij woningen waarvoor het huurcontract in de voorbije drie jaar werd gesloten, loopt dat aandeel op tot 18%.

Een woning van dezelfde grootte wordt aan meerdere huurders in medehuur tegen een aanzienlijk hogere prijs verhuurd dan aan één gezin. Het gewest moet er dan ook voor zorgen dat de opmars van medehuuren niet ten koste gaat van klassieke gezinnen, die dreigen uit de markt te worden geprijsd. Er moet een goed evenwicht zijn.

In 2016 kreeg Brussel Huisvesting de opdracht om een haalbaarheidsstudie naar een label voor samenhuizen en studentenwoningen uit te voeren. Die opdracht werd aan KPMG toevertrouwd.

Na deze studie werd er een label voor studentenwoningen ingevoerd door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI).

Wat een label voor samenhuizen betreft, bleken de verschillende vormen van cohousing echter zo uiteenlopend te zijn dat het niet mogelijk was om gemeenschappelijke criteria voor een label vast te leggen. Als gevolg daarvan werd het idee van een samenhuislable niet in praktijk gebracht. Wel werden verschillende initiatieven genomen om cohousing te stimuleren:

- Sociale verhuurkantoren ontvangen een subsidie voor de verhuring van solidaire woningen.

*Cette forme de cohabitation offre des avantages en matière de cohésion sociale, de loyer abordable et d'utilisation compacte de l'espace.*

*La Région de Bruxelles-Capitale a été la première à élaborer un cadre juridique pour l'habitat groupé, à travers notamment la réglementation en matière de colocation, entrée en vigueur le 1er janvier 2018.*

*Cependant, malgré ces nombreux avantages, nous ne pouvons fermer les yeux sur les risques de cette forme d'habitat. Selon la dernière enquête sur les loyers, qui date de 2018, 11 % des logements bruxellois sont partagés en location. Ce pourcentage grimpe même à 18 % pour les logements dont le bail a été conclu au cours des trois dernières années.*

*Un logement de même taille est loué à plusieurs locataires à un loyer sensiblement plus élevé qu'à une famille. La Région doit dès lors veiller à ce que la progression des colocations ne se fasse pas au détriment des ménages classiques, qui risquent d'être évincés du marché.*

*En 2016, Bruxelles Logement a été chargée de réaliser une étude de faisabilité relative à un label habitat groupé et logement étudiant. À la suite de cette étude, un label pour le logement étudiant a été introduit par la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL).*

*Pour ce qui est du label habitat groupé, les différentes formes que peut prendre l'habitat groupé se sont avérées si diverses qu'il n'a pas été possible de fixer des critères communs, empêchant sa mise en pratique. Plusieurs initiatives ont cependant été prises :*

- les agences immobilières sociales reçoivent un subside pour la mise en location de logements solidaires ;*

- pour le logement social, un objectif de 5 % de logements innovants, définis comme des logements communautaires ou intergénérationnels, a été repris dans le cadre de l'alliance habitat ;*

- le projet d'habitat groupé intergénérationnel Calico, proposé par Bruxelles Logement, a été*

- Voor sociale huisvesting werd een doelstelling van 5% innovatieve woningen, gedefinieerd als gemeenschappelijke of intergenerationale woningen, opgenomen in het kader van de Alliantie Wonen. Er worden verschillende projecten uitgevoerd;

- Het intergenerationale cohousingproject Calico werd door Brussel Huisvesting voorgesteld en bekroond in het kader van het Europese programma 'Urban Innovative Actions'.

- In 2015 en 2017 werden twee projectoproepen inzake 'intergenerationale woningen' gedaan. Alle verenigingen voor integratie via huisvesting, sociale verhuurkantoren, gemeenten en OCMW's werden uitgenodigd om een project in te dienen met betrekking tot de ontwikkeling van intergenerationale huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Negentien projecten werden geselecteerd en worden nu verwezenlijkt.

Uit dit overzicht blijkt dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest reeds ruime inspanningen levert om cohousing te stimuleren. Ik ben mij ervan bewust dat daarmee niet alle obstakels uit de weg zijn geruimd. Ik denk dan in het bijzonder aan obstakels op het vlak van de sociale uitkeringen.

De politieke partij waartoe ik behoor, is een overtuigd voorstander van de individualisering van de sociale rechten, zelfs indien de uitwerking daarvan - en daarmee vertel ik u wellicht niets nieuws - onder de bevoegdheid valt van de federale overheid.

**De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a).**- Uw antwoord begon goed maar stelt me uiteindelijk toch teleur. Jammer! U start met veel enthousiasme, somt de vele voordelen op, zoals de sociale samenhang, betaalbare woningen, dat Brussel het eerste gewest in België is met dergelijk initiatief. Ik verwachtte iets positiefs, maar dan verdween plots uw enthousiasme.

(verder in het Frans)

*Voordat ik de cijfers hoorde, dacht ik dat u een duizendtal gezinnen direct of indirect had gesteund. U zegt evenwel dat er te veel projecten*

*couronné dans le cadre du programme européen Actions innovatrices urbaines ;*

*- en 2015 et 2017, deux appels à projets ont été dédiés au logement intergénérationnel et les dix-neuf projets sélectionnés sont en cours de réalisation.*

*La Région de Bruxelles-Capitale déploie donc déjà de grands efforts pour encourager l'habitat groupé, même si j'ai conscience que tous les obstacles ne sont pas levés, notamment en matière d'allocations sociales. Mon parti politique est un fervent partisan de l'individualisation des droits sociaux, mais il s'agit d'une compétence fédérale.*

**M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a) (en néerlandais).**- *Votre réponse avait bien débuté, en relevant avec enthousiasme les nombreux avantages du système.*

*(poursuivant en français)*

Ce fut ensuite la chute. Je citerai cette phrase tirée du film La Haine : "Le plus important n'est pas la chute, mais l'atterrissement". Avant d'entendre vos chiffres, je croyais que vous seriez venue en aide à un millier de familles, directement ou indirectement. Or, vous dites développer plusieurs projets et ne pas vouloir les regrouper sous une

*zijn om ze onder een gemeenschappelijke noemer samen te brengen.*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.-** U vroeg mij niet naar cijfers over het aantal personen.

**De heer Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a).-** Ik vroeg hoeveel cohousinglabels er werden aangevraagd en toegekend. In uw antwoord komt u aanzetten met sociale verhuurkantoren (SVK) en intergenerationale woningen, maar dat wil ik allemaal niet weten!

Het enige waar ik naar vroeg, is cohousing. Mensen kiezen daarvoor omdat ze het moeilijk hebben. U zegt dat u dat label niet wilt invoeren omdat er een risico bestaat dat de huurprijzen zullen stijgen.

U was nochtans goed begonnen, toen u het had over sociale samenhang en betaalbare woningen, maar nu zegt u dat het cohousinglabel er niet komt.

- *Het incident is gesloten.*

#### MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER TRISTAN ROBERTI

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

betreffende "de stand van zaken in de renovatie van woningen in de tuinwijk Floreal".

**De heer Tristan Roberti (Ecolo) (in het Frans).-** *De tuinwijk Floréal, gebouwd vanaf de jaren twintig, werd in 2001 als monument beschermd. Het is een tijdloze locatie, die voor verschillende films als decor gebruikt werd. Er wonen echter ook mensen. Sinds een ernstig ongeluk in de jaren negentig, hebben de beheerders van de coöperatieve beslist om geen woningen meer te verhuren voor ze volledig gerenoveerd zijn.*

dénomination commune, en raison du nombre trop élevé. Je n'ai pas bien compris.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).-** *Vous ne m'avez pas demandé de chiffres.*

**M. Fouad Ahidar (one.brussels-sp.a) (en néerlandais).-** *Je vous ai interrogée sur le nombre de labels habitat groupé demandés et octroyés. Vous avez parlé des agences immobilières sociales et des logements intergénérationnels, mais je vous interrogeais uniquement sur l'habitat groupé. Vous aviez bien commencé en parlant de cohésion sociale et de loyers abordables, mais vous dites à présent que le label habitat groupé ne sera pas introduit.*

- *L'incident est clos.*

#### QUESTION ORALE DE M. TRISTAN ROBERTI

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 de la rénovation des logements dans la cité-jardin Floréal".

**M. Tristan Roberti (Ecolo).-** La cité-jardin Floréal, construite à partir des années 1920, a été classée en 2001 par le gouvernement. Il s'agit d'un lieu hors du temps, véritable décor de cinéma, au sens propre. En effet, plusieurs œuvres cinématographiques y ont été tournées, dont "Toto le héros" de Jaco Van Dormael. C'est un de ses lieux de prédilection.

Mais la cité-jardin Floréal n'est pas qu'un décor de cinéma, ni même un musée. C'est avant tout un lieu

*Sindsdien is de wijk er stelselmatig op achteruitgegaan.*

*Door de zware administratieve verplichtingen, heeft de coöperatieve een grote vertraging opgelopen, waardoor er steeds meer woningen leeg zijn komen te staan. In 2012 waren er 171 woningen die wachten op een renovatie, op een totaal van 716.*

*Nadat deze commissie tijdens de vorige regeerperiode een bezoek had gebracht aan de wijk, is het aantal leegstaande woningen wel beginnen te dalen. In 2016 waren het er nog 139 en de coöperatieve Le Logis-Floréal heeft aangekondigd dat ze alle renovaties achter de rug wil hebben tegen 2020.*

*Tienduizenden gezinnen wachten op een publieke woning in het Brussels Gewest en dus is er terecht weinig begrip voor het feit dat woningen jarenlang leegstaan. Er worden momenteel veel woningen gebouwd en dat zorgt in verschillende wijken voor problemen. Het is dus van groot belang om ook de renovatie van de tuinwijk voort te zetten en binnen een redelijke termijn af te ronden.*

*De woningen in kwestie scoren vaak slecht qua energieprestatie. Hun renovatie moet echter aan strenge voorwaarden voldoen op het vlak van erfgoed en dus valt er aan die energieprestatie weinig te doen. De gezinnen mogen daar niet voor opdraaien door hogere energierekeningen te moeten betalen.*

*Hoeveel woningen staan er leeg in de tuinwijk Floréal? Hoeveel daarvan worden er gerenoveerd en wanneer zullen ze weer beschikbaar zijn op de huurmarkt?*

*Zullen de renovaties de energieprestatie van de gebouwen gevoelig verbeteren? In welke categorie vallen de gerenoveerde woningen qua energieprestatie?*

où les gens vivent. Or, malheureusement, depuis une quinzaine d'années, ce quartier a perdu de son éclat dans la mesure où, à la suite d'un très grave accident survenu dans les années 90, les gestionnaires de la société coopérative avaient décidé de ne pas remettre les logements sur le marché locatif avant qu'ils n'aient fait l'objet d'une rénovation complète.

La machine s'est un peu emballée parce que les très nombreuses contraintes administratives auxquelles les gestionnaires de la coopérative devaient faire face ont entraîné une augmentation du nombre de logements inoccupés. Ils ne sont plus parvenus à suivre le rythme.

Un important retard s'est accumulé. En 2012, on comptait 171 logements en attente de rénovation sur un total de 716. La société Floréal, qui a fusionné depuis lors avec Le Logis, a eu du mal à faire face à cette situation.

Au départ, j'ai hésité à poser cette question par crainte d'être accusé de sous-localisme, puisque je vis à Watermael-Boitsfort. Mais cette question a un intérêt régional, comme en témoigne la visite du quartier effectuée sous la législature précédente par cette commission, alors alarmée par la situation.

Le nombre de logements en attente de rénovation s'est progressivement réduit. En 2016, d'après les chiffres dont je dispose, il était passé à 139.

Le Logis-Floréal avait alors annoncé sa volonté de rénover tous les logements dont question à l'horizon 2020.

Plusieurs dizaines de milliers de ménages sont en attente d'un logement public dans notre Région, et le fait de laisser des logements inoccupés pendant plusieurs années génère, dans ce contexte, un fort sentiment d'incompréhension auprès du public. En effet, une série de projets de construction de logements sont en cours à Bruxelles et nous savons qu'ils posent problème dans les quartiers. Il est dès lors indispensable de poursuivre la dynamique de rénovation de la cité-jardin et d'aboutir dans un délai raisonnable.

Par ailleurs, les logements concernés sont généralement de faible qualité en termes de performance énergétique. Or, leur rénovation doit malheureusement se faire dans le cadre très

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).-** *Een volledige renovatie van de tuinwijk Floréal, binnen een redelijke termijn, is inderdaad noodzakelijk. Uiteraard moet de wijk daarbij haar uitstraling behouden.*

*Momenteel telt Le Logis-Floréal 83 leegstaande woningen. Daarvan ondergaan er 23 een lichte renovatie voor ze weer op de markt komen. Dat gebeurt in 2020.*

*Een zekere leegstand is onvermijdelijk en heeft te maken met het verloop van huurders. Door de verschillende procedures duurt het enkele maanden vooraleer een nieuwe huurder zijn intrek neemt.*

*De andere zestig woningen ondergaan een zware renovatie, die door het gewest gefinancierd wordt. Ook al die woningen komen in principe in de loop van 2020 weer op de markt.*

*Oorspronkelijk had alles klaar moeten zijn tegen 2018, maar de aannemer is in gebreke gebleven. In juli werd de openbare aanbesteding opgezegd en dus moet er een nieuwe worden uitgeschreven. De architect werkt momenteel aan een inventaris van de werken die nog moeten gebeuren.*

restrictif du plan de gestion patrimoniale des cités-jardins, lequel n'autorise pas d'amélioration significative de cette même performance énergétique. Il ne faudrait pas faire peser sur ces ménages des charges énergétiques trop élevées.

Combien de logements sont inoccupés dans la cité-jardin Floréal ? Combien parmi eux sont en cours de rénovation ou inscrits dans un programme de rénovation, et à quelle échéance seront-ils remis sur le marché locatif ?

Les travaux réalisés permettent-ils d'améliorer significativement la performance énergétique des logements ? Pour nous permettre de bien comprendre votre réponse, pourriez-vous nous indiquer sur quel degré de l'échelle de performance énergétique, de A à G, sont référencés ces logements une fois rénovés ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.-** Je vous remercie pour votre question sur la cité-jardin Floréal qui est, en effet, un élément remarquable du patrimoine bruxellois.

Comme vous le signalez, une rénovation complète de ce fleuron architectural, dans un délai raisonnable, est indispensable. Cette cité-jardin, pour reprendre vos termes, doit garder tout son éclat. Je vous rejoins tout à fait sur ce point. C'est pourquoi j'ai demandé à mon administration d'y être très attentive.

J'en viens plus précisément à vos questions. Aujourd'hui, le Logis-Floréal comporte 83 logements inoccupés. Parmi les logements vides, 23 font ou feront l'objet de travaux de rénovation légère avant remise en location. Il s'agit essentiellement de travaux de mise à niveau et de mise en conformité des logements.

Ce nombre de logements inoccupés est inhérent au taux de rotation locative. Il représente un taux incompressible et est lié aux délais de remise en location, qui sont généralement de quelques mois. Ces délais dépendent des procédures auxquelles nous sommes soumis (marchés de travaux, attribution, bons de commande).

Ces 23 logements seront remis en location en 2020. Onze d'entre eux le seront au plus tard le 1 février

*Kortom, tegen eind 2020, zal de jarenlange leegstand opgelost zijn.*

*Wat de energieprestaties van gerenoveerde woningen betreft, herinner ik me dat er bij de start van het renovatieplan voor de tuinwijken Le Logis en Floréal een nieuw overhedsinstrument werd gebruikt, namelijk het Plan voor erfgoedbeheer. Dat plan werd op 15 maart 2013 aangenomen door de regering en is bedoeld om de renovatie van omvangrijke beschermd gebouwencomplexen in goede banen te leiden. Het betreft onder meer de stedenbouwkundige vergunningen voor de werkzaamheden en werd voor de eerste keer toegepast voor de renovatie van de tuinwijken Le Logis en Floréal, die sinds 2001 beschermd zijn.*

*De voorschriften van het plan zijn wel erg beperkend. Qua energieprestatie kun je niet dezelfde vooruitgang boeken als in nieuwe of niet-beschermde gebouwen. Veertien woningen uit de wijk die in 2018 gerenoveerd werden, kregen daarna een EPB-coëfficiënt gaande van D tot F.*

*Wij zullen publieke woningen echter blijven renoveren om hun energieprestatie te verbeteren en de energiefactuur voor de huurders te verlagen.*

2020. Les 60 autres logements font l'objet de rénovations lourdes, financées par la Région bruxelloise. Parmi ceux-ci, 12 seront remis en location en février 2020, 3 en juin 2020, 21 entre mai et octobre 2020, 9 fin 2020 et les 15 derniers le seront, en principe, fin 2020 également.

Ces logements devaient être remis dans le parc locatif fin 2018, mais l'entrepreneur s'est avéré défaillant, après plusieurs relances, procès-verbaux de manquement, etc. Le marché de travaux a été résilié en juillet de cette année. Un nouveau marché de travaux sera relancé. L'architecte établit actuellement l'inventaire des travaux restant à réaliser.

Fin 2020, la situation des logements inoccupés de longue durée sera donc résorbée.

En ce qui concerne la performance énergétique des logements rénovés, je rappelle qu'au moment du lancement du plan de rénovation, le Logis-Floréal a fait, comme vous le savez, l'objet d'un nouveau dispositif : le plan de gestion patrimoniale.

Cet outil a été adopté par le gouvernement le 15 mars 2013 afin de gérer la restauration de grands ensembles patrimoniaux protégés. Il permet notamment de dispenser de permis d'urbanisme les travaux qui y sont décrits. Il a été testé pour la première fois sur les cités-jardins Le Logis et Floréal, classées en 2001.

Si ce plan de gestion apporte de nombreuses pistes d'amélioration dans la restauration d'immeubles protégés, ses prescriptions n'en restent pas moins restrictives.

En effet, le difficile équilibre entre préservation patrimoniale et performance énergétique de ces prescriptions, ne permet pas de bénéficier des mêmes avancées techniques que dans les logements neufs ou non classés. Ainsi, en 2018, quatorze logements ayant fait l'objet de travaux de rénovation similaires aux logements neufs ou non classés, se sont vus décerner des coefficients PEB entre, D et F. Une performance énergétique moindre, comme vous pouvez en convenir.

Cependant, nous persévérons dans la nécessité de rénover les logements publics, afin d'améliorer leur

**De heer Tristan Roberti (Ecolo)** (*in het Frans*).- *Ik ben blij dat het aantal leegstaande woningen nog steeds daalt. We zien stilaan het eind van de tunnel.*

*In tijden waarin het klimaat een belangrijke bekommernis is, lijkt het mij overdreven om miljoenen euro's subsidies te krijgen en toch maar EPB-certificaten van D tot F te bekomen. Bovendien geven we sociale huurders dan wel een woning, maar zij zullen een enorme energiefactuur moeten betalen.*

*Met zulke slechte resultaten heeft het geen zin om voort te renoveren. Bij de besprekking van het Plan voor erfgoedbeheer, hebben wij ervoor gepleit om bij de renovatie meer aandacht te besteden aan energiebesparende maatregelen. Heel wat architecten en technici hebben bevestigd dat dat mogelijk is zonder de erfgoedwaarde van een gebouw in het gedrang te brengen.*

*Dat is echter een bevoegdheid van de minister-president en ik zal met hem de mogelijkheid bespreken om het Plan voor erfgoedbeheer aan te passen.*

- *Het incident is gesloten.*

performance énergétique, mais également de réduire la facture énergétique des locataires.

**M. Tristan Roberti (Ecolo)**.- Je suis d'abord ravi de constater que le nombre de logements inoccupés a diminué ces dernières années. Il était temps car la situation était catastrophique. Nous commençons à apercevoir le bout du tunnel.

Concernant la performance énergétique, il me paraît difficile, à une époque où les mobilisations pour le climat sont nombreuses, d'obtenir plusieurs millions d'euros de subsides et d'aboutir à des certificats PEB allant de D à F. Ces logements sont en effet rénovés principalement grâce à des subsides alloués par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

Nous faisons un drôle de cadeau aux locataires sociaux : certes, nous leur offrons un logement et mettons ainsi en œuvre une bonne politique sociale mais leurs factures d'énergie sont exorbitantes ! Selon certains témoignages, les montants de ces factures dépassent parfois les loyers !

Cela n'a aucun sens de continuer à rénover en obtenant d'autant mauvais résultats sur le plan de la performance énergétique. À l'époque du plan de gestion patrimoniale, nous avions plaidé pour aller un peu plus loin dans les mesures prises. Une série d'architectes et de techniciens confirment d'ailleurs que l'on peut faire mieux tout en préservant le patrimoine.

Vous n'êtes pas responsable de la situation. Il en va de la compétence du ministre-président. Nous relancerons donc le débat avec ce dernier au sujet du plan de gestion patrimoniale. Ne pourrions-nous pas le revoir pour permettre la réalisation de travaux économiseurs d'énergie ? Il est vraiment dommage d'investir des millions d'euros de subsides dans des rénovations qui ne donnent pas satisfaction sur le plan énergétique.

- *L'incident est clos.*