



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

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

**Commissie voor de Huisvesting**

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 20 FEBRUARI 2020**

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

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

**Commission du logement**

**RÉUNION DU  
JEUDI 20 FÉVRIER 2020**

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 gewestelijke steunmaatregelen voor de samenstelling van een huurwaarborg".

Besprekking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Martin Casier (PS)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van mevrouw Els Rochette 16

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

betreffende "de aanvraag tot verlaging van de onroerende voorheffing voor sociale huurders die er recht op hebben".

Mondelinge vraag van mevrouw Els Rochette 21

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

betreffende "de communicatie en de begeleiding van de bewoners van de vijf woontorens van de Paepenvestwijk".

**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 dispositifs régionaux d'aide à la constitution de la garantie locative".

Discussion – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Martin Casier (PS)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de Mme Els Rochette 16

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

concernant "la demande de réduction du précompte immobilier pour les locataires sociaux qui y ont droit".

Question orale de Mme Els Rochette 21

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

concernant "la communication et l'accompagnement des habitants des cinq tours d'habitations du quartier Rempart des moines".

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

## **INTERPELLATIE VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

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

**betreffende "de gewestelijke steunmaatregelen voor de samenstelling van een huurwaarborg".**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).-** *Een kwart van de Belgen kan geen grote uitgaven doen zonder te moeten lenen. In Brussel ligt dat percentage zeker hoger. Ondertussen bedroeg de gemiddelde huurprijs in Brussel in 2018 739 euro en dat cijfer stijgt nog. De huurwaarborg bedraagt doorgaans twee maanden huur en voor veel gezinnen vormt dat dus een belemmering om te huren.*

*Mensen kunnen daarbij wel hulp krijgen. De OCMW's krijgen jaarlijks zo'n 3.000 vragen om hulp. Die neemt de vorm aan van een voorschot op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder of van een borgstelling. Die laatste is enigszins stigmatiserend omdat de verhuurder ervan op de hoogte is. Voor de OCMW's betekent deze hulp ook een aanzienlijke administratieve en financiële last.*

*Daarnaast is er de renteloze lening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (WFBHG). Die kon in de eerste versie tot 90% van de huurwaarborg vertegenwoordigen en de terugbetaling mocht niet langer duren dan achttien maanden. Mensen met schulden kunnen daar echter geen beroep op doen, wat heel wat huurders uitsluit.*

*In 2017 werd de renteloze lening verbeterd: die kan nu 100% van de huurwaarborg bedragen en de terugbetalingsperiode is verlengd tot 24 maanden. Sommige mensen hebben echter schulden of*

## **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 dispositifs régionaux d'aide à la constitution de la garantie locative".**

**Mme Joëlle Maison (DéFI).-** Plusieurs études démontrent qu'un quart des Belges affirment ne pas être en mesure de pouvoir faire face à une dépense importante sans recourir à l'emprunt. La proportion observée au niveau bruxellois est certainement plus élevée. De même, en 2018, l'Observatoire des loyers nous indiquait que le loyer mensuel moyen sur le marché locatif bruxellois s'élevait à 739 euros. Une hausse a été enregistrée entre-temps.

Le montant de la garantie locative équivaut généralement à deux mois de loyer, soit approximativement 1.500 euros, ce qui constitue pour bon nombre de ménages une entrave évidente à l'accès au marché locatif.

Plusieurs dispositifs existants ont évolué au fil du temps. Je citerai en premier lieu le recours aux CPAS qui enregistrent chaque année quelque 3.000 demandes d'aide en matière de garantie locative. Dans ce cas, l'aide prend la forme d'une avance versée sur un compte bloqué au nom du locataire ou d'un cautionnement au bénéfice du locataire. Le cautionnement présente l'inconvénient d'être stigmatisant pour le locataire, car le bailleur en est informé. En tout état de cause, l'avance sur un compte bloqué comme le cautionnement représentent pour le CPAS une charge administrative et financière assez importante.

Le deuxième dispositif est le prêt à taux zéro accordé par le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC). Dans la première mouture, le prêt pouvait porter sur un montant

*kunnen ook op 24 maanden het bedrag niet terugbetalen, dus die vallen nog steeds uit de boot.*

*Op 1 januari 2018 werd het Brugalfonds opgericht, voor mensen aan wie de gewone renteloze lening geweigerd wordt. Die kunnen lid worden van het fonds voor een maandelijks bedrag tussen 5 en 30 euro. Het Woningfonds zorgt voor de praktische uitvoering en schiet dan de huurwaarborg voor. Als het huurcontract afloopt en de huurwaarborg komt vrij, moet de huurder die terugbetalen aan het Woningfonds, maar hij krijgt dan wel het totale bedrag van zijn maandelijkse bijdragen terug. In geval van schade of huurachterstand, krijgt de huurder noch de huurwaarborg noch de maandelijkse bijdragen terug.*

*Hoeveel aanvragen voor een renteloze lening ontving het Woningfonds in 2017, 2018 en 2019? Hoeveel heeft het er toegekend? Hebben de aangepaste voorwaarden ertoe geleid dat er meer leningen worden toegekend?*

*Wat is het gemiddelde bedrag van de renteloze leningen? Welk percentage van de leningen dekt de volledige huurwaarborg? Hoe lang duurt gemiddeld de terugbetaling? Voor welk percentage van de leningen is de terugbetalingstijd langer dan achttien maanden?*

*Hoeveel gezinnen hebben zich aangesloten bij het Brugalfonds? Wat is het gemiddelde bedrag van het voorschot dat het Brugalfonds uitkeerde in 2018 en 2019?*

*Wat is momenteel het gemiddelde bedrag van de maandelijkse bijdrage? Binnen welke termijn worden aanvragen door het Brugalfonds behandeld? Hoeveel medewerkers van het Woningfonds beheren het Brugalfonds?*

*Bij de oprichting van het Brugalfonds zei minister Fremault dat de regering het na twee jaar zou evalueren. Heeft ze dat inderdaad gedaan? Welke lessen hebt u daaruit getrokken?*

*Beantwoordt het fonds volgens u aan de behoeften van de allerarmsten? Heeft het de administratieve en financiële last voor de OCMW's verlicht?*

*Eind 2017 startten het Woningfonds en de OCMW's onderhandelingen over een kaderakkoord voor hun*

allant jusqu'à 90 % de la garantie locative et la durée de remboursement ne pouvait excéder dix-huit mois. Précisons que de nombreux locataires n'ont pas accès à ce type d'emprunt, qui est régi par la loi sur le crédit à la consommation. Les personnes endettées ne peuvent donc pas y accéder.

Dans sa deuxième mouture, depuis 2017, le dispositif du prêt à taux zéro a été amélioré puisqu'il peut désormais couvrir 100 % de la garantie locative, et que le délai de remboursement a été allongé à 24 mois. Toutefois, un écueil subsistait pour les personnes les plus précarisées, qui ne sont pas en mesure de rembourser la garantie locative au bout de 24 mois, et celles qui ne peuvent pas accéder à cette forme de crédit à la consommation parce qu'elles sont surendettées.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le fonds mutualiste baptisé Fonds Brugal a été créé. Le FLRBC a été chargé de mettre ce système en place et de le proposer aux candidats locataires.

Il s'agit d'un système en cascade : dans un premier temps, les candidats locataires qui ne peuvent faire face à cette dépense introduisent une demande de prêt à taux zéro auprès du FLRBC. Ce n'est que si leur demande est rejetée en raison de leur niveau d'endettement ou de leur faible capacité de remboursement qu'ils peuvent, dans un second temps, s'affilier au Fonds Brugal moyennant une cotisation mensuelle qui varie entre 5 et 30 euros au cours des trois premières années.

À la fin du bail, si le locataire n'a pas d'arriérés de loyer et a respecté le bon usage des lieux, la garantie locative est libérée au profit du locataire qui doit la restituer au fonds. Il récupère ensuite le montant cumulé de ses cotisations mensuelles versées au Fonds Brugal. Par contre, en cas d'éventuels dégâts locatifs ou arriérés de loyer, le locataire ne récupère ni la garantie locative ni les cotisations versées.

Pourriez-vous nous indiquer pour 2017, 2018 et 2019, le nombre de demandes d'octroi d'un prêt à taux zéro introduites auprès du FLRBC par des candidats locataires qui éprouvaient des difficultés à constituer une garantie locative ?

Combien de prêts sans intérêt ont-ils été accordés par le fonds en 2017, 2018 et 2019 ? La réforme des

*samenwerking rond het Brugalfonds. Is dat akkoord er ontdekt? Wat houdt het in? Welke rol moeten de OCMW's spelen binnen Brugal?*

*De maandelijkse bijdragen van de aangesloten huurders volstaan niet om de huurwaarborgen voor te schieten en de wanbetaling van bepaalde huurders op te vangen. Het gewest moet dus bijpassen. Bij de start investeerde het 2 miljoen euro.*

*Heeft het gewest sindsdien nog meer betaald? Welk deel van de uitgaven van het Brugalfonds wordt gedeckt door de maandelijkse bijdragen? Is Brugal op termijn financieel leefbaar?*

*Volgens de beleidsverklaring wil de regering het huidige systeem van hulp bij huurwaarborgen versterken, in partnerschap met de OCMW's? Hoe zal ze dat doen? Zal ze de voorwaarden voor de renteloze lening en voor de toegang tot het Brugalfonds versoepelen?*

*De regering wil bovenindien een universeel fonds voor de huurwaarborgen oprichten, dat alle huurwaarborgen, zowel voor privewoningen als voor openbare woningen, moet bijeenbrengen en mutualiseren. Die instelling moet het unieke loket worden voor zowel huurders als verhuurders en zich ontfermen over de waarborg, het huurcontract en de plaatsbeschrijving. Het fonds zal paritair beheerd worden door huurders en verhuurders.*

*In 2018 bestelde minister Fremault al een eerste haalbaarheidsstudie daarover, maar ze kon de resultaten daarvan niet meer voorstellen aan het parlement. Kunt u daar meer over vertellen?*

*De studie onderzocht acht mogelijke scenario's. Welk daarvan verkiest u? Heeft de huidige regering de krachtlijnen voor het universele fonds al vastgelegd? Is er al een tijdschema? Werkt de regering al aan een voorontwerp van ordonnantie voor de oprichting van het fonds?*

conditions d'octroi des prêts à taux zéro, qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2017, a-t-elle eu pour effet d'entraîner une hausse du nombre de crédits accordés par le FLRBC ?

Quel est le montant moyen des prêts à taux zéro ? Quel est le pourcentage de prêts couvrant l'intégralité de la garantie locative ? Quelle est la durée moyenne de remboursement de ces prêts ? Quel est le pourcentage de crédits dont la durée de remboursement dépasse dix-huit mois ?

J'en viens aux demandes d'octroi de prêts à taux zéro qui ont été rejetées. Pouvez-vous nous communiquer le nombre de ménages ayant adhéré au Fonds Brugal depuis sa création ? Pouvez-vous également nous fournir une estimation du montant moyen des avances que le Fonds Brugal a accordées à ses bénéficiaires, toujours pour 2018 et 2019 ?

Quel est actuellement le montant moyen de la cotisation mensuelle dont doivent s'acquitter les bénéficiaires du dispositif ? Quel est le délai moyen de traitement des demandes d'aide introduites auprès du Fonds Brugal ? En d'autres termes, combien de jours un ménage doit-il patienter pour obtenir une décision ? Combien d'agents du FLRBC sont-ils actuellement affectés à la gestion du dispositif Brugal ?

Lors de la création de Brugal, la ministre Fremault avait annoncé que ce nouveau mécanisme ferait l'objet d'une évaluation complète au terme de deux ans. Pouvez-vous nous confirmer que le gouvernement régional a bien procédé à une première évaluation du dispositif ? Dans l'affirmative, quels enseignements en avez-vous tirés ?

D'après votre analyse, ce fonds répond-il aux attentes et aux besoins des publics les plus précaires ? A-t-il permis d'alléger la tâche des CPAS, tant d'un point de vue administratif que d'un point de vue financier ?

À la fin de l'année 2017, le FLRBC et les CPAS ont entamé des négociations en vue de conclure un accord-cadre visant à définir les modalités de la collaboration entre ces acteurs dans le cadre du dispositif Brugal. Le FLRBC et la Fédération des CPAS bruxellois sont-ils parvenus à conclure ledit accord ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous

présenter brièvement le contenu de cet accord ? Quel rôle les CPAS doivent-ils jouer dans le cadre du dispositif Brugal ?

S'agissant du financement, il apparaît que les recettes provenant des cotisations mensuelles payées par les adhérents ne forment pas une masse budgétaire suffisante pour pouvoir verser les avances pour les garanties locatives et faire face aux éventuelles défaillances de certains locataires.

La Région doit donc alimenter le fonds. Le lancement du dispositif en 2018 a nécessité un montant de deux millions d'euros. Cette dotation de deux millions a-t-elle été reconduite ? Êtes-vous en mesure de nous fournir une estimation de la part des dépenses du fonds Brugal pouvant être financée grâce aux cotisations mensuelles ? Le dispositif Brugal est-il financièrement viable à terme ?

Dans la déclaration de politique régionale (DPR), le gouvernement bruxellois affirme que "le mécanisme actuel de constitution progressive des garanties locatives, organisé par le Fonds du logement, sera renforcé en partenariat avec les CPAS". Quelles mesures le gouvernement régional a-t-il adoptées ou envisage-t-il d'adopter afin de renforcer ces dispositifs ? Le gouvernement a-t-il décidé d'assouplir les conditions d'octroi des prêts à taux zéro et les conditions d'accès au fonds Brugal dans le but d'accroître le nombre de bénéficiaires potentiels de ces aides régionales ?

Enfin, je souhaiterais vous interroger sur le projet de constitution d'un fonds universel de garantie locative en Région bruxelloise. La DPR dispose qu'"après évaluation de la faisabilité, le gouvernement proposera la création d'un fonds public de garantie locative qui aura pour ambition de centraliser et de mutualiser, à terme, l'ensemble des garanties locatives constituées tant pour les logements publics que pour les logements privés. Cette institution publique fera office de guichet unique en matière de logement pour les bailleurs et les locataires en assurant le dépôt simultané de la garantie locative, du bail et de l'état des lieux de chaque logement. Le modèle de gestion de ce fonds sera paritaire et associera bailleurs et locataires".

En 2018, Mme Fremault avait déjà commandé une première étude de faisabilité consacrée au projet de fonds universel de garantie locative, mais elle

n'avait pas eu l'opportunité d'en présenter les résultats au parlement. Les auteurs de l'étude auraient été chargés de plancher sur huit hypothèses de travail différentes. Pourriez-vous nous présenter les conclusions de cette étude de faisabilité ?

Parmi les huit hypothèses examinées dans le cadre de l'étude, quel est le scénario actuellement privilégié ? Où en est la réflexion du gouvernement régional à propos de la création d'un fonds public de garantie locative ? Votre gouvernement a-t-il défini les grands principes qui devaient le sous-tendre ? Le gouvernement a-t-il fixé un calendrier pour la mise en place de ce fonds ? Un avant-projet d'ordonnance portant création d'un fonds public de garantie locative est-il actuellement en cours d'élaboration ?

**De heer Martin Casier (PS)** (*in het Frans*).- *In Brussel wordt 50% van de woningen verhuurd. Heel wat Brusselaars vinden moeilijk een woning en de wachtlijsten voor een sociale woning zijn lang. De PS is zich ervan bewust dat het voor veel Brusselaars zeer moeilijk is om een huurwaarborg te betalen. Kunt u mij de cijfers daarover bezorgen?*

*Voor de Brusselaars die over onvoldoende middelen beschikken om een huurwaarborg te betalen, moet er een algemeen huurwaarborgfonds komen. Dat laatste vormt trouwens een essentieel element in het model van overeenkomsten met de sector dat er moet komen. Het maakt op termijn immers een regulering van de private huurmarkt mogelijk.*

*Een huurwaarborgfonds kan er dus enerzijds voor zorgen dat meer Brusselaars gemakkelijker een woning vinden en maakt anderzijds een omkadering van de huurmarkt in het Brussels Gewest mogelijk. Dankzij die omkadering vinden gezinnen bovendien woningen aan betaalbare prijzen.*

**M. Martin Casier (PS)**.- Ce sujet majeur est l'une des principales préoccupations de mon groupe politique. Nous savons que le marché locatif représente 50 % du marché immobilier bruxellois. Nous avons par ailleurs connaissance des difficultés liées à l'accès au logement en général, ainsi que des longues listes d'attente pour l'obtention d'un logement social. Nous sommes dès lors conscients des difficultés rencontrées par la grande majorité des Bruxellois dans la constitution d'une garantie locative. Comme Mme Maison, je souhaiterais obtenir des précisions chiffrées dans ce domaine.

La constitution d'un fonds de garantie locative universel me paraît essentielle, car celui-ci offre une voie d'accès au marché locatif pour les citoyens éprouvant des difficultés à constituer leur garantie locative. Ce fonds est également un élément essentiel du modèle de conventionnement que nous voulons mettre en place dans le secteur du logement. Il permettrait, à terme, d'assurer une régulation du marché locatif privé.

À cet égard, l'enjeu est double puisqu'il concerne l'accès au logement et, plus largement, notre capacité d'encadrer le marché locatif en Région bruxelloise. Au-delà de la garantie locative, cet encadrement permettrait à des ménages d'accéder au logement à des prix décents. Ces questions renvoient en définitive à l'un des fondements de la déclaration de politique régionale (DPR), sur lequel je tenais à revenir.

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- In het regeerakkoord kondigt de regering een haalbaarheidsstudie aan.

Tijdens de vorige regeerperiode antwoordde toenmalig minister Fremault echter in de zomer van 2018 op een interpellatie van mevrouw El Yousfi dat er een haalbaarheidsstudie werd uitgevoerd door Idea Consult. Uit die studie zouden acht modellen zijn voortgekomen. Volgens de minister was een juridische studie nodig, vooraleer de regering een besluit zou kunnen nemen. Maar daarover heb ik niets meer teruggevonden.

Het is opmerkelijk dat er tijdens de vorige regeerperiode al een studie is uitgevoerd. Wat is er met de resultaten van die studie gebeurd? Gebeurt er nu dubbel werk? Komt er een nieuwe haalbaarheidsstudie, waaruit moet blijken dat de eerste studie niet goed was? Of bevielen de resultaten van die eerste studie u niet?

Is een nieuwe haalbaarheidsstudie echt nodig?

In de toelichting zegt mevrouw Fremault dat er meningsverschillen qua visie bestaan tussen de OCMW's. En toch blijkt samenwerking nodig.

Hebt u ook vastgesteld dat er door die meningsverschillen een impasse is en dat er geen vooruitgang geboekt wordt? Hoe evalueert u de samenwerking met de OCMW's?

Een ander aspect is het huurbemiddelingsmechanisme. Wat is hier eigenlijk de noodzaak van? Waarom komt een regering, de uitvoerende macht, tussen bij bemiddeling? Er bestaan vandaag al heel veel mechanismen. U lacht, collega Casier?

**De heer Martin Casier (PS).**- Nee, ik luister.

Mme la ministre, je ne doute pas des réponses positives que vous apporterez à tous ces enjeux, ni de votre volonté à cet égard, mais je pense qu'il est primordial de redéfinir ce cadre. Je pense que notre groupe y porte une attention toute particulière, de sorte que j'écouterai attentivement les réponses aux questions posées par Mme Maison.

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *L'accord de gouvernement annonce une étude de faisabilité. Or, durant la précédente législature, la ministre Fremault avait indiqué qu'une telle étude avait été réalisée par Idea Consult. Huit modèles en seraient ressortis. La ministre estimait qu'une étude juridique devait être réalisée avant que le gouvernement ne puisse prendre position, mais je n'en ai plus entendu parler depuis.*

*Si une étude de faisabilité a bien été effectuée sous la législature précédente, est-il vraiment nécessaire d'en refaire une ? Qu'est-il advenu des résultats ? Ne vous convenaient-ils pas ?*

*Mme Fremault affirme qu'il existe des divergences de vues entre les CPAS. Avez-vous également constaté qu'elles les menaient dans une impasse ? Comment évaluez-vous la collaboration avec les CPAS ?*

*Par ailleurs, quelle est l'utilité du mécanisme de conciliation locative ? Pourquoi le gouvernement, autrement dit le pouvoir exécutif, intervient-il ? Il existe déjà tant de mécanismes ! Vous riez, M. Casier ?*

**M. Martin Casier (PS)** (en néerlandais).- *Non, j'écoute.*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- U zou nochtans moeten weten dat er al veel manieren zijn om te bemiddelen bij huurconflicten. Dat kan via rechterlijke stappen, of via bemiddeling, of via OCMW's of andere organisaties. Moeten we daar nu nog nieuwe mechanismen bovenop plaatsen? Mij lijkt dat een verspilling van middelen, dan doe je de zaken dubbel of driedubbel. Het lijkt me beter om eerst bij te sturen in de bestaande systemen dan er een nieuwe laag bovenop te zetten. Daar is niemand vragende partij voor, behalve misschien de aandeelhouder, de PS.

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- Veel Brusselaars hebben het moeilijk om twee maanden huurwaarborg te betalen. Vaak staat hun vorige waarborg nog geblokkeerd en hebben ze veel andere kosten voor hun verhuizing. Sommigen betalen een tijde dubbele huur.

*Om die moeilijkheden op te vangen, kunnen ze voor steun terecht bij het OCMW. Voorts gaf het Brussels Parlement het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (WFBHG) de opdracht om gezinnen twee soorten steun te bieden om een huurwaarborg te kunnen samenstellen.*

*Om te beginnen kunnen Brusselse gezinnen een renteloze lening krijgen. Daarnaast kan het Brugalfonds hun huurwaarborg voorschieten. In dat geval betaalt de huurder een maandelijkse bijdrage van 5 tot 30 euro, die hij aan het einde van de huurperiode terugkrijgt als hij het voorgeschoten bedrag terugbetaalt.*

*Voor beide types steeg is het aantal aanvragen de voorbije twee jaar aanzienlijk: in 2017 ging het om 403 aanvragen, in 2018 waren dat er 1.206 en in 2019 al 1.880. Dat heeft te maken met de start van het Brugalfonds begin 2018 en de informatiecampagnes van de OCMW's en het fonds zelf.*

*In 2018 en 2019 werd voor beide steunmaatregelen 1% van de aanvragen geweigerd. In 2017 werden er 189 renteloze leningen toegekend, in 2018 waren dat er 340 en in 2019 kregen 529 gezinnen een renteloze lening. In 2018 kregen ze gemiddeld een bedrag van 1.182 euro, in 2019 was dat 1.180 euro.*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).**- Vous devriez pourtant savoir qu'il existe déjà de nombreuses formes de conciliation en matière locative : actions en justice, médiation, appel aux CPAS ou à d'autres organisations.

*Je pense qu'il vaudrait mieux améliorer les systèmes existants qu'en rajouter un autre. Personne n'est demandeur, sauf peut-être le PS.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- La constitution d'une garantie locative peut représenter une difficulté majeure pour de nombreux Bruxellois et Bruxelloises. En effet, débourser deux mois de loyer alors que la garantie locative du précédent logement n'est pas encore débloquée est souvent matériellement impossible pour bon nombre de ménages. Par ailleurs, la garantie locative vient s'ajouter aux frais liés au déménagement, ainsi qu'à un possible double débours de loyer durant la période de transition.

Je partage les inquiétudes que vous avez exprimées sur ce point. Pour répondre à ces difficultés, le CPAS offre diverses aides. En complément, votre assemblée a également confié au Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC) la mission d'utilité publique de proposer aux ménages deux types d'aide à la constitution d'une garantie locative.

Dans le premier cas, les personnes peuvent se voir octroyer un prêt à taux zéro. Dans le second, les ménages bénéficient d'une avance du montant de la garantie locative via le Fonds Brugal. Ils payent alors une cotisation mensuelle allant de 5 à 30 euros. À la fin du bail, le locataire récupère les cotisations qu'il a payées, à condition de rembourser la garantie locative qui lui a été avancée par le fonds.

Pour les deux types d'aide, le nombre de demandes a sensiblement augmenté ces deux dernières années, passant de 403 en 2017 à 1.206 en 2018, pour atteindre 1.880 en 2019. Cette forte croissance est évidemment liée à l'entrée en vigueur du dispositif Brugal au début de 2018, ainsi qu'au

*In 2019 namen alle huurders een lening ter hoogte van hun huurwaarborg. De terugbetalingen gebeurden voor 2018 en 2019 over een periode van gemiddeld negentien maanden. Bovendien bedroeg de termijn voor de terugbetaling in 2019 meer dan achttien maanden voor 53% van de leningen.*

*De toename van het aantal toegekende leningen is te verklaren door de mogelijkheid die sinds 2017 wordt geboden om de terugbetaling te spreiden over 24 maanden, waardoor de maandelijkse bijdragen lager worden.*

*De invoering van het Brugalfonds leidde eveneens tot een toename van het aantal renteloze leningen. Wie zich tot het fonds richt, krijgt eerst een lening aangeboden. Wie geen lening kan aangaan, kan steun krijgen via het Brugalfonds.*

*Die laatste groep kampt gewoonlijk met schulden of een te laag of te onzeker inkomen. In 2018 kregen 393 gezinnen steun via het Brugalfonds. In 2019 waren dat er 603. In 2018 werd er gemiddeld 1.197 euro voorgeshoten, in 2019 ging het om een gemiddeld voorschot van 1.221 euro. De gemiddelde maandelijkse bijdrage bedroeg 11 euro.*

*Bij het WFBHG zijn 7,2 voltijdse equivalenten (VTE) bezig met het beheer van de steun bij het samenstellen van een huurwaarborg.*

*In verband met de wachttijd laat het fonds weten dat wanneer een dossier volledig is, het zijn beslissing binnen de 48 uur neemt en aan de aanvrager meedeelt. Daarmee respecteert het de in het besluit opgenomen maximale termijn van 15 dagen.*

*Twee jaar na de oprichting van het Brugalfonds is de balans positief. Het bracht verlichting bij de OCMW's omdat het personen die geen renteloze lening kunnen krijgen, steun biedt. Daarnaast heeft het het voordeel dat de verhuurders niet op de hoogte zijn van de steun, waardoor discriminatie op basis van inkomen kan worden vermeden.*

*Het zal echter nog minstens een jaar duren voor ik een volledige evaluatie kan opmaken. De eerste huurcontracten zijn immers nog maar net verlopen.*

travail d'information du public mené par les CPAS et le fonds à cette occasion.

Pour les deux formes d'aide, le taux de refus s'élevait en 2018 et en 2019 à 1 % des demandes introduites. En ce qui concerne le crédit à taux zéro, 189 demandes ont été octroyées en 2017, 340 en 2018 et 529 en 2019. Le montant moyen des crédits était de 1.182 euros en 2018 et de 1.180 euros en 2019.

En 2019, 100 % des emprunteurs ont contracté un crédit équivalent à la totalité de la garantie locative. La durée moyenne des remboursements était de dix-neuf mois, tant en 2018 qu'en 2019. Par ailleurs, en 2019, la durée de remboursement était supérieure à dix-huit mois pour 53 % des crédits.

La croissance du nombre de crédits octroyés s'explique notamment par la possibilité offerte, depuis 2017, d'étaler le remboursement du crédit sur 24 mois, ce qui permet de réduire les mensualités.

La mise en place du Fonds Brugal a également entraîné une augmentation du nombre de crédits à taux zéro, car le système est organisé en cascade. Autrement dit, chaque personne qui s'adresse au fonds se voit d'abord proposer un prêt. L'aide de Brugal n'est proposée que dans les cas où le demandeur est dans l'incapacité de contracter un emprunt.

L'impossibilité de contracter un prêt s'explique notamment par des situations d'endettement ou de ressources trop faibles ou trop précaires. Ainsi, 393 ménages ont reçu une aide via le Fonds Brugal en 2018, et 603 ménages en 2019. Le montant moyen avancé était de 1.197 euros en 2018 et de 1.221 euros en 2019. La cotisation mensuelle moyenne s'élevait, quant à elle, à 11 euros.

Afin de fournir ce service, 7,2 équivalents temps plein (ETP) sont affectés par le FLRBC à la gestion des aides pour la constitution d'une garantie locative. Il n'y a pas de distinction entre les tâches liées à un contrat de crédit et celles liées à une affiliation au Fonds Brugal.

En ce qui concerne le délai d'attente, le fonds a indiqué que lorsqu'un dossier est complet, la décision est prise et communiquée au demandeur

*De cijfers over de terugbetaalde steun zullen dus nog evolueren.*

*De steun bij de samenstelling van de huurwaarborg wordt tot nu gefinancierd door recupererbare voorschotten die het gewest in 1998, 1999 en 2001 afwikkende, voor een gecumuleerd bedrag van 2 miljoen euro. Er is dus geen sprake van een dotatie van 2 miljoen euro in de gewestbegroting van 2018, zoals u in uw schriftelijke versie van uw vraag om uitleg stelde.*

*Het gewest betaalt daarnaast jaarlijks een werkingsdotatie voor de financiering van deze dienst van openbaar nut. In 2019 bedroeg die dotatie 528.000 euro in vereffeningsskredieten. In 2020 gaat het om 620.000 euro.*

*Wanneer er voldoende gegevens over de reeds toegekende steun beschikbaar zijn, wordt het mogelijk om de financieringsbehoeften tijdens de volgende begrotingsjaren te evalueren op basis van de toenemende vraag en de niet-terugbetaalde bedragen.*

*Daarnaast onderhandelen het WFBHG en de OCMW's nog over een samenwerkingsprotocol met het oog op de ondersteuning van aanvragers die hun bijdrage niet kunnen betalen.*

*In de algemene beleidsverklaring staat dat de regering na de evaluatie van de haalbaarheid zal voorstellen om een openbaar huurwaarborgfonds op te richten dat op termijn alle huurwaarborgen moet centraliseren. Dat fonds zal fungeren als uniek loket waar verhuurders en huurders terechtkunnen voor de huurwaarborg.*

*Idea Consult beschreef in 2018 in een studie de verschillende scenario's voor de oprichting van een universeel waarborgfonds. Er zijn acht scenario's in te vinden, die verschillen naargelang van variabelen zoals het dekkingsniveau van het fonds, het bedrag van de te storten huurwaarborg, de werkingskosten, de diensten die het fonds biedt of het rendement van de vastgezette bedragen.*

*Ik bezorg die studie ter informatie aan de commissiesecretaris.*

*Een eerste aanbeveling houdt een evaluatie van de werking van het Brugalfonds in. Die voer ik de komende maanden uit. De studie vormt een*

dans les 48 heures. Le délai maximal de 15 jours tel que fixé dans l'arrêté est donc respecté.

Deux ans après la mise en place du Fonds Brugal, nous pouvons donc tirer un premier bilan positif de ce système innovant, qui a permis de soulager les CPAS en proposant une aide aux personnes qui n'ont pas accès au crédit à taux zéro. Le Fonds Brugal présente également l'avantage d'offrir une aide invisible pour les bailleurs, ce qui permet d'éviter toute discrimination basée sur l'origine du revenu.

Il faudra toutefois encore attendre au moins un an pour effectuer une évaluation complète. Les premiers baux locatifs n'étant arrivés à échéance que récemment, les statistiques de récupération de l'aide sont encore partielles et sont susceptibles d'évoluer dans les mois qui viennent.

Au niveau budgétaire, les aides à la constitution d'une garantie locative sont, à ce stade, financées par des avances récupérables liquidées par la Région en 1998, 1999 et 2001, pour un montant cumulé de deux millions d'euros. Il n'y a donc pas eu de dotation de deux millions d'euros dans le budget de la Région pour l'année 2018, comme évoqué dans la version écrite de votre demande d'explication.

Chaque année, une dotation de fonctionnement est également versée par la Région en vue du financement de ce service d'utilité publique. En 2019, celle-ci s'élevait à 528.000 euros en crédits de liquidations. Pour 2020, le chiffre est de 620.000 euros.

Lorsque nous disposerons d'un retour d'expérience suffisant, nous serons en mesure de procéder à une évaluation des besoins de financement lors des prochains exercices budgétaires, en fonction de l'augmentation de la demande et du taux de défaut, que ce soit au niveau des cotisations ou au niveau du remboursement des avances.

Enfin, nous sommes également attentifs aux négociations entre le FLRBC et les CPAS, qui n'ont pas encore abouti à la finalisation d'un protocole de collaboration dans le but d'aider les demandeurs qui ont des difficultés à payer leur cotisation.

*waardevolle bijdrage voor het bepalen van de werkingsmodaliteiten van een algemeen fonds. In overleg met verhuurders en huurders ga ik na welke de betrokken partijen en de mogelijke partnerschappen bij dit project zijn.*

*Vorige week zat ik samen met de Deposito- en Consignatiekas (DCK) van de FOD Financiën. De kas richtte in november 2019 een gratis dienst voor de deponering van huurwaarborgen op.*

*Ik zet mijn werk voort om ervoor te zorgen dat de huurwaarborg voor de Brusselaars niet langer een rem vormt voor het vinden van een woning.*

*(verder in het Nederlands)*

Mijnheer Vanden Borre, uit de haalbaarheidsstudie kwamen verschillende positieve elementen met uiteenlopende scenario's naar voren. De hypothesen waarop de aanbevelingen zijn gebaseerd, hebben echter hun limieten. Een voorbeeld is het beoogde rendement van 3,5% om het systeem financieel haalbaar te maken.

Als u het onderzoek had opgevraagd, dan had u het via e-mail ontvangen en had u het grondig kunnen doornemen.

Comme l'a rappelé Mme Maison dans son interpellation, la déclaration de politique générale (DPG) précise qu'"après évaluation de la faisabilité, le gouvernement proposera la création d'un fonds public de garantie locative qui aura pour ambition de centraliser et mutualiser, à terme, l'ensemble des garanties locatives constituées, tant pour les logements publics que pour les logements privés. Cette institution publique agira comme guichet unique en matière de logement pour les bailleurs et les locataires en assumant le dépôt simultané de la garantie locative".

Effectivement, ma prédécesseure a confié à Idea Consult la réalisation d'une étude, datée du 26 juin 2018, qui décrit différents scénarios de constitution d'un fonds universel de garantie.

L'étude identifie huit scénarios en fonction de variables telles que le niveau de couverture du fonds, le montant de la garantie locative à verser, le niveau des coûts de fonctionnement, les services offerts par le fonds, ou encore le rendement des capitaux immobilisés.

Je transmettrai au secrétariat de la commission pour information.

La première recommandation de cette étude est d'évaluer la mise en œuvre du Fonds Brugal, ce que je compte faire durant les prochains mois. Cette étude est une contribution utile aux travaux à mener en vue de définir les modalités d'un fonds universel. Dans une logique de concertation avec les bailleurs et les locataires, nous identifierons l'ensemble des acteurs concernés et les partenariats à nouer, en ce compris avec le secteur bancaire, afin de concrétiser ce projet d'envergure.

À cet égard, mon cabinet a rencontré la semaine dernière la Caisse des dépôts et consignations (CDC) du service public fédéral Finances (SPF Finances), qui a créé, en novembre dernier, un service gratuit de dépôt des garanties locatives. Nous poursuivons notre travail afin de faire en sorte que la garantie locative ne soit plus un frein à l'obtention d'un logement.

*(poursuivant en néerlandais)*

*M. Vanden Borre, l'étude de faisabilité a fait ressortir des éléments positifs dans plusieurs*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (*in het Frans*).- *Het gemiddelde bedrag van de renteloze leningen bedroeg de voorbije twee jaar respectievelijk 1.182 en 1.180 euro. Voor het Brugalfonds is dat 1.197 en 1.221 euro.*

*Nochtans dekken die bedragen telkens de volledige huurwaarborg. Het lijkt mij vreemd dat het fonds dat bestemd is voor de armsten, hogere bedragen toekent.*

**De heer Martin Casier (PS)** (*in het Frans*).- *Het gaat niet om dezelfde personen.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (*in het Frans*).- *Het gaat om gemiddelde huurprijzen. Die zouden in principe lager moeten zijn voor het Brugalfonds, omdat het daar om een armer publiek gaat.*

**De heer Martin Casier (PS)** (*in het Frans*).- *Een gemiddelde kan sterk vertekend worden door enkele extreme gevallen.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (*in het Frans*).- *Ik merkte eerder op dat de maandelijkse bijdragen niet volstaan om het Brugalfonds te financieren. Ik vroeg welk percentage door die bijdragen gedekt was en welk deel de overheid dus moest bijpassen. Kunt u dat zeggen?*

*scénarios. Cependant, les hypothèses sur lesquelles reposent les recommandations ont leurs limites. C'est par exemple le cas du rendement de 3,5 % pour que le système soit viable financièrement.*

*Si vous m'aviez demandé l'étude, je vous l'aurais envoyée et vous auriez pu la lire en détail.*

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Je m'étonne d'un paradoxe : le montant moyen des prêts accordés dans le cadre des prêts à taux zéro s'élevait à 1.182 euros, puis à 1.180. Pour le Fonds Brugal, les montants accordés étaient de 1.197 et 1.221 euros.

Or, vous avez indiqué qu'il s'agissait de 100 %. Il me semble donc paradoxalement qu'un dispositif qui s'adresse aux personnes les plus précarisées, le Fonds Brugal, accorde des montants plus élevés. Il est vraiment surprenant que le montant moyen de la garantie locative, directement proportionnel au montant du loyer, soit plus élevé dans le cadre du Fonds Brugal.

**M. Martin Casier (PS)**.- Il ne s'agit pas des mêmes personnes.

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Il s'agit de loyers moyens. On peut donc se dire que les loyers couverts par le Fonds Brugal sont inférieurs, puisqu'il s'adresse à un public plus précarisé. En tout état de cause, cette situation m'interpelle.

**M. Martin Casier (PS)**.- Une moyenne peut être fortement influencée par quelques cas extrêmes.

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- J'affirmais dans mon intervention que les cotisations des affiliés au Fonds Brugal, qui variaient de cinq à 30 euros durant les trois premières années, pour être ensuite plafonnées à cinq euros, n'étaient pas suffisantes pour alimenter le fonds.

Plus précisément, je vous demandais la proportion de la partie du financement public, quelle que soit sa forme, qu'elle figure ou non dans un budget, et de la partie couverte par les cotisations des affiliés. Êtes-vous en mesure de me communiquer cette proportion ?

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

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *De heer Casier is erg enthousiast over het universele huurwaarborgfonds. DéFI onderzoekt vooral hoe het fonds wordt opgebouwd, zonder zich uit te spreken over eventuele andere implicaties.*

(Samenspraak)

*De aanbeveling is om het Brugalfonds te evalueren en u beschikt daarvoor over de nodige informatie.*

*U hebt positieve stappen gezet bij de Deposito- en Consignatiekas (DCK).*

*Als ik het goed begrijp, is een gemiddelde van 3,5% nodig om het systeem leefbaar te houden. Dat is een van de resultaten van de studie.*

(Opmerkingen van mevrouw Ben Hamou)

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Zult u een bijkomende studie bestellen om een van de acht scenario's verder uit te diepen of volstaat de huidige studie momenteel?*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- Ik waardeer het dat u mij de studie zult bezorgen en het stelt mij gerust dat u geen bijkomende studie laat uitvoeren omdat de resultaten u niet bevielen.

Mevrouw Fremault zei destijds echter dat er nog een bijkomende juridische studie zou worden uitgevoerd. Is het mogelijk om mij ook die studie te bezorgen?

Naar welk scenario uit de studie gaat uw voorkeur uit? Sprak de regering zich daar al over uit? Heeft

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

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- J'ai bien perçu l'enthousiasme de M. Casier concernant la constitution du fonds universel de garantie locative. Pour sa part, mon groupe se limite à des investigations par rapport à la constitution de ce fonds, sans extrapolier sur ses autres implications éventuelles.

(Colloques)

Si j'ai bien compris, les recommandations consistent à évaluer le Fonds Brugal. Vous disposez de certaines informations et comptez poursuivre votre travail à cet égard.

Vous avez accompli des démarches positives auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

Si j'ai bien compris votre réponse à M. Vanden Borre, un taux moyen de 3,5 % est nécessaire pour que le système soit viable. Ce constat fait partie des résultats de l'étude.

(Remarques de Mme Ben Hamou)

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Envisagez-vous de commander une autre étude pour affiner un des huit paramètres ou ce scénario de 3,5 %, qui paraît compliqué ? À court terme, l'étude actuelle est-elle suffisante ou comptez-vous lancer une autre étude ?

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *J'apprécie que vous m'envoyiez l'étude et je me réjouis d'entendre que vous ne comptez pas la rééditer parce que les résultats ne vous convenaient pas.*

*Pourriez-vous également me fournir l'étude juridique dont parlait Mme Fremault à l'époque ?*

*Le gouvernement a-t-il déjà discuté des scénarios envisagés par l'étude ? Lequel privilégiez-vous ?*

de regering de studie al een eerste maal besproken, of moet ze dat debat nog voeren?

Voorts zei u niets over het huurbemiddelingsmechanisme. Ik zou daar toch graag nu of in de toekomst een overzicht van ontvangen, want het verontrust mij enigszins dat daar nog middelen en energie in worden gestoken.

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).-** *Mevrouw Maison, ik zal geen bijkomende studie laten uitvoeren.*

(verder in het Nederlands)

Mijnheer Vanden Borre, ik zal aan mijn medewerkers vragen om u de juridische studie te bezorgen.

Voorts gaat het hier inderdaad nog om een open debat binnen de regering.

**De voorzitter.-** Alle volksvertegenwoordigers zullen de studie ontvangen.

- *Het incident is gesloten.*

#### MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ELS ROCHELINE

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

betreffende "de aanvraag tot verlaging van de onroerende voorheffing voor sociale huurders die er recht op hebben".

**Mevrouw Els Rochette (one.brussels-sp.a).-** De onroerende voorheffing is een belasting die de eigenaar jaarlijks moet betalen. Ze kan niet ten laste gelegd worden van de huurder, die er zich in principe dus niets hoeft van aan te trekken. De openbare vastgoedmaatschappijen zijn daarom verplicht om een verlaging van de onroerende

*Quant au mécanisme de conciliation locative, j'aimerais tout de même avoir quelques précisions. Je ne suis pas rassuré d'entendre que l'on y consacre encore des moyens et de l'énergie.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.-** Pour répondre à Mme Maison, aucune étude complémentaire ne sera commandée.

(poursuivant en néerlandais)

*M. Vanden Borre, je demanderai à mes collaborateurs de vous envoyer l'étude juridique. Et en effet, le débat est encore en cours au sein du gouvernement à ce propos.*

**M. le président.-** Tous les députés recevront bien entendu l'étude.

- *L'incident est clos.*

#### QUESTION ORALE DE MME ELS ROCHELINE

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

concernant "la demande de réduction du précompte immobilier pour les locataires sociaux qui y ont droit".

**Mme Els Rochette (one.brussels-sp.a) (en néerlandais).-** *Le précompte immobilier (PI) est une taxe annuelle à charge du propriétaire. Le locataire n'est en principe pas concerné. Dans le cas de logements sociaux, les sociétés immobilières de service public (SISP) ont donc l'obligation de*

voorheffing aan te vragen voor de sociale huurders die daarvoor in aanmerking komen.

De volgende drie situaties hebben verschillende gevolgen voor de vermindering van de onroerende voorheffing:

- een gezin met kinderen ten laste;
- een gezin met één of meer gehandicapte volwassenen, maar zonder kinderen ten laste;
- een gezin met één of meer gehandicapte volwassenen, en met kinderen ten laste.

Verschillende verenigingen die zich bezighouden met huisvesting hebben kunnen vaststellen dat deze verlaging niet werd toegekend aan een aantal sociale huurders met een handicap. Een voorbeeld daarvan is Le Logement Bruxellois, die de verlaging van de onroerende voorheffing niet zou hebben aangevraagd voor 2017. Men kan daar nog de verschillende gebreken aan toevoegen die in 2018 werden vastgesteld door Brussel Fiscaliteit inzake de kortingen voor gezinnen met kinderen en personen met een handicap. We staan voor een groot probleem dat al meer dan vier jaar aanhoudt.

Hoe verklaart Le Logement Bruxellois het feit dat ze een verlaging van de onroerende voorheffing niet heeft aangevraagd voor de periode 2017?

Hoeveel sociale huisvestingsmaatschappijen hebben deze verlaging van de onroerende voorheffing niet aangevraagd?

Hoeveel sociale huurders die in aanmerking komen voor een verlaging, wachten op de betaling van achterstallige verlagingen van de onroerende voorheffing?

Hoe komt het dat Le Logement Bruxellois haar sociale huurders niet heeft geïnformeerd over dit probleem, dat al jaren aanhoudt?

Welke stappen zult u ondernemen om het probleem op te lossen?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.-**  
Volgens de informatie die ik ontving van de

*demande une réduction du PI pour les locataires sociaux qui y ont droit.*

*Selon que la famille compte des enfants à charge, un ou plusieurs adultes handicapés sans enfant à charge ou un ou plusieurs adultes handicapés avec enfants à charge, l'impact sur la réduction accordée est différent.*

*Plusieurs associations qui s'occupent de logement ont constaté que certains locataires sociaux atteints d'un handicap ne bénéficiaient pas de la réduction. Le Logement bruxellois, par exemple, n'aurait pas introduit de demande de réduction du PI en 2017. De même, Bruxelles Fiscalité a constaté en 2018 divers manquements liés aux réductions pour familles avec enfants et pour personnes atteintes d'un handicap. Le problème dure depuis plus de quatre ans.*

*Combien de sociétés de logement social ont-elles omis de demander cette réduction ? Comment Le Logement bruxellois l'explique-t-il ? Pourquoi n'a-t-il pas informé ses locataires du problème ?*

*Combien de locataires sociaux ayant droit à la réduction attendent-ils le remboursement du trop-perçu ? Que comptez-vous entreprendre pour remédier au problème ?*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- D'après les informations que m'a**

Brusselse Woning heeft de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) in maart 2017 alle verminderingaanvragen voor elke kadastrale legger ingediend bij de federale belasting-administratie. Daarop ontving de Brusselse Woning een deel van de betrokken aanslagbiljetten.

Los van het feit dat de Brusselse Woning niet alle aanslagbiljetten ontving, werd ook nog eens een deel van de wel ontvangen aanslagen tegen het gewone tarief, zonder vermindering, belast.

Op 14 september 2017 werd bij de FOD Financiën een bezwaarschrift ingediend over dat verkeerde tarief. De FOD Financiën antwoordde daarop dat de klacht en het dossier werden doorgegeven aan Brussel Fiscaliteit.

In de loop van het vierde kwartaal van 2017 diende de Brusselse Woning 22 bijkomende bezwaarschriften in voor ontvangen aanslagen waarin geen rekening werd gehouden met het verlaagde tarief.

In 2018 deed zich een gelijkaardige situatie voor. In dat jaar werd de onroerende voorheffing door Brussel Fiscaliteit overgenomen. Die overname hield een overschakeling in van een veeleer archaïsch beheer van de aanvragen voor een verlaagd tarief bij de FOD Financiën naar een geautomatiseerde fiscale procedure bij Brussel Fiscaliteit.

Het kadaster voerde in 2015 een wijziging door in de gegevensbanken. Sindsdien is het begrip 'kadastrale legger' vervangen door 'patrimoniumpercelen'. De voorbije jaren had de FOD Financiën gezien de nakende overname door de gewesten klaarblijkelijk zijn informatica-toepassing niet aan die wijziging aangepast. Daardoor waren de lijsten die de OVM doorstuurde, niet altijd compatibel met het nieuwe, geautomatiseerde proces. Daardoor ontbraken er gegevens bij de inkohiering, wat leidde tot bijkomende procedures voor het aanvragen van een verlaagd tarief.

In de loop van 2019, dus bijna twee jaar later, werd de Brusselse Woning door Brussel Fiscaliteit ervan op de hoogte gebracht dat er correcties zouden worden doorgevoerd voor het dienstjaar 2018. Daarna zou 2019 worden ingekohierd en uiteindelijk 2017 verbeterd.

*transmises Le Logement bruxellois, cette SISP a introduit toutes les demandes de réduction pour chaque matrice cadastrale en mars 2017 auprès de l'administration fiscale fédérale. Elle n'a ensuite reçu qu'une partie des avertissements-extraits de rôle concernés, dont certains ne tenaient pas compte de la réduction.*

*Le 14 septembre 2017, une réclamation a été déposée à ce sujet auprès du service public fédéral Finances (SPF Finances). Ce dernier a répondu avoir transmis le dossier à Bruxelles Fiscalité.*

*Durant le dernier trimestre 2017, Le Logement bruxellois a introduit 22 réclamations supplémentaires pour des avertissements-extraits de rôle erronés.*

*La même situation s'est produite l'année suivante, lorsque Bruxelles Fiscalité a repris le service du précompte immobilier. Cela a marqué le passage d'une gestion relativement archaïque des demandes de réduction par le SPF Finances à une procédure automatisée au sein de Bruxelles Fiscalité.*

*Depuis la modification des bases de données en 2015, la notion de "matrice cadastrale" est remplacée par les "parcels patrimoniales". À l'approche de la reprise par les Régions, sans doute le SPF Finances n'a-t-il pas mis à jour son programme informatique. De ce fait, les listes transmises par la SISP n'étaient pas parfaitement compatibles avec la nouvelle procédure automatisée et certaines données n'ont pas été enrôlées.*

*Près de deux ans plus tard, Le Logement bruxellois a été informé par Bruxelles Fiscalité que des corrections seraient effectuées pour l'exercice 2018, que 2019 serait enrôlé ensuite, et que 2017 serait corrigé. Nous voilà en 2020 et Le Logement bruxellois attend toujours.*

*La société a déjà versé les montants non contestés du précompte immobilier pour 2018. Pour 2017 en revanche, l'intégralité a été payée et Le Logement bruxellois attend toujours de récupérer plus de 400.000 euros. La SISP ne pourra rembourser les locataires qui ont droit à la réduction de PI qu'après avoir retouché elle-même le trop-perçu.*

Het is nu februari 2020 en de Brusselse Woning wacht nog steeds op de verdere afhandeling van dit dossier.

De Brusselse Woning meldt mij dat het steeds de onbetwiste bedragen heeft betaald op de onroerende voorheffing voor het jaar 2018. Voor het jaar 2017 daarentegen is het totaal betaald, waardoor de Brusselse Woning vandaag nog steeds wacht op een ontheffing van meer dan 400.000 euro.

Bovendien zijn alle huurders voor wie de Brusselse Woning verminderingen heeft gekregen, terugbetaald via een vermindering op de huur. Voor de dossiers in behandeling kan de Brusselse Woning haar huurders pas terugbetalen, zodra ze zelf de vermindering van onroerende voorheffing heeft ontvangen.

Wat betreft uw vraag over de OVM die geen aanvraag tot verlaging van de onroerende voorheffing ingediend zouden hebben, moet ik erop wijzen dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), op grond van § 7 van artikel 59 van het besluit van 26 september 1996, onderzoekt of de vermindering van onroerende voorheffing deel uitmaakt van de terugbetalingsaanvraag die de huisvestingsmaatschappijen indienen.

Als de BGHM vaststelt dat een OVM een verminderingssbedrag op de onroerende voorheffing is vergeten voor een bepaalde huurder wordt het totaal bedrag van de terugbetaling bevroren.

De OVM's hebben twee jaar om de hogervermelde terugbetalingsaanvraag in te dienen. 2017 is het laatste jaar waarvoor alle OVM's hun aanvraag hebben ingediend. Aanvragen voor het jaar 2018 kunnen worden ingediend tot eind 2020; die voor 2019 tot eind 2021.

Wat uw vraag betreft over het aantal sociale huurders van de Brusselse Woning die hiervoor in aanmerking komen en die de betaling van hun achterstal nog niet ontvangen hebben, herinner ik u eraan dat elke OVM de huurders pas kan terugbetalen als zij zelf de vermindering van onroerende voorheffing heeft ontvangen.

*Quant aux SISP qui n'ont pas demandé de réduction du PI, je rappelle qu'en vertu de l'article 59, § 7 de l'arrêté du 26 septembre 1996, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) vérifie si la réduction du PI fait également l'objet de la demande de remboursement introduite par les sociétés de logement.*

*Si la SLRB constate qu'une SISP a omis d'octroyer une réduction du PI à un locataire, la totalité du remboursement est gelée.*

*Les SISP ont deux ans pour demander le remboursement évoqué plus haut. Elles ne peuvent donc remonter plus loin que 2017.*

*En ce qui concerne le nombre de locataires sociaux du Logement bruxellois qui attendent encore un remboursement, je vous rappelle que les SISP ne peuvent les rembourser qu'après avoir elles-mêmes retouché l'argent.*

*Les réclamations déposées par Le Logement bruxellois n'ayant pas été traitées, 314 locataires n'ont pu être remboursés en 2017 et 282 en 2018.*

*Il faut dire, à la décharge de Bruxelles Fiscalité, que les informations requises n'ont pas été communiquées, entre autres en raison du passage des matrices cadastrales aux parcelles patrimoniales, que les SISP ne connaissaient pas.*

*Le Logement bruxellois ne peut encore rien dire sur un calendrier de remboursement, car celui-ci dépend du traitement du dossier par l'administration fiscale.*

*Pour faire face à de semblables situations à l'avenir, je suis de près les développements au sein de la SLRB. Celle-ci a opté pour le logiciel Prodigit, une plate-forme de services ambitieuse qui vise, entre autres, à améliorer le lien entre les citoyens et les autorités grâce à la numérisation et à la création d'un service public supplémentaire.*

*Prodigit facilitera l'échange de données structurées entre la SLRB et Bruxelles Fiscalité pour les besoins du précompte immobilier et au bénéfice de la SLRB, des sociétés de logement, de leurs locataires et de Bruxelles Fiscalité.*

Omdat de door de Brusselse Woning ingediende bezwaren niet werden behandeld, konden in 2017 314 huurders niet worden terugbetaald. In 2018 ging het om 282 huurders. De Brusselse Woning ging er bij de indiening van de bezwaren te goeder trouw van uit dat ze wellicht niet snel, maar toch binnen een redelijke termijn zouden worden behandeld, zodat het daarna de betrokken huurders zou kunnen terugbetalen.

Ter verontschuldiging van Brussel Fiscaliteit moet ik zeggen dat voorafgaand aan de inkohiering de vereiste informatie niet werd meegeleerd, onder meer door de omslag van kadastrale leggers naar patrimoniumpercelen, waar de OVM's niet mee vertrouwd waren. Dat bezorgt de belasting-administratie veel tijdverdrijf manueel werk. Er zijn bijkomende contacten tussen het kadaster en de OVM nodig, waardoor de termijnen ook langer worden.

De Brusselse Woning liet weten dat ze nog niets kan zeggen over een terugbetalingssplanning, aangezien die laatste afhankelijk is van de afhandeling van het dossier door de belastingdiensten.

Met het oog op de afhandeling van vergelijkbare situaties in de toekomst, volg ik de ontwikkelingen bij de BGHM nauwlettend. De BGHM koos immers voor de Prodigit-software, geïmplementeerd door Brussel Fiscaliteit om een nieuwe oplossing voor de huurders uit te werken.

Prodigit is een ambitieus dienstenplatform dat onder meer bedoeld is om via digitalisering en bijkomende openbare dienstverlening de band tussen de burgers en de overheden te verbeteren.

Deze vernieuwende partnerwerking is - langs digitale weg - ook bedoeld om een uitwisseling van gestructureerde gegevens op gang te brengen tussen de BGHM en Brussel Fiscaliteit met het oog op de onroerende voorheffing. Zo krijgt Brussel Fiscaliteit rechtstreeks toegang tot de nummers van de patrimoniumpercelen, het kadastraal inkomen en het rijksregisternummer. Deze samenwerking komt iedereen ten goede: de BGHM, de huisvestingsmaatschappijen, hun huurders en Brussel Fiscaliteit.

Het project is momenteel in ontwikkeling. Er wordt dit jaar nog gestart met de concrete uitvoering, en

*La mise en œuvre effective du projet commencera cette année, en plusieurs phases et avec une partie seulement des SISP.*

*Parallèlement, en attendant la mise en œuvre complète du projet de numérisation, Bruxelles Fiscalité s'est engagée à envoyer ses listes aux SISP, afin qu'elles puissent les vérifier, les mettre à jour et communiquer les éventuelles mutations.*

dit in verschillende fasen en met slechts een deel van de openbare vastgoedmaatschappijen.

Parallel hiermee heeft Brussel Fiscaliteit zich ertoe verbonden om tot het digitaliseringssproject volledig is doorgevoerd, zijn lijsten door te sturen naar de OVM zodat zij deze kunnen controleren en actualiseren en eventuele mutaties meedelen.

**Mevrouw Els Rochette (one.brussels-sp.a).**- Het is een heel technisch en moeilijk dossier. Blijkbaar is er toch een van die zowat driehonderd personen die nog altijd wacht op zijn korting van 50 euro, voor 2017 en 2018. Mensen verwachten dat geld nu eenmaal op hun rekening, en drie jaar is dan een lange tijd.

Ik heb alleszins begrepen dat niet de Brusselse Woning verantwoordelijk is, maar eerder Brussel Fiscaliteit. Maar iedereen zal hopelijk het geld terugkrijgen, want bij sommigen loopt het bedrag al op tot 150 euro.

Zal Brussel Fiscaliteit die lijsten doorgeven? Is daar overleg?

(Instemming van mevrouw Ben Hamou)

Oké, dat is heel belangrijk.

Het nieuwe digitale platform Prodigit lijkt me inderdaad een handig instrument om in de toekomst problemen te voorkomen.

Maar ik kan alleszins aan de mensen doorgeven dat er een oplossing in de maak is en dat ze niet vergeten worden.

- *Het incident is gesloten.*

#### MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ELS ROCHETTE

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

**Mme Els Rochette (one.brussels-sp.a) (en néerlandais).**- *C'est un dossier très technique et complexe. Quelque 300 personnes attendent de l'argent sur leur compte depuis trois ans, c'est long.*

*Bruxelles Fiscalité a-t-elle accepté de transmettre ces listes ?*

(Assentiment de Mme Ben Hamou)

*C'est très important.*

*La nouvelle plate-forme numérique Prodigit me semble en effet un instrument ingénieux pour éviter des problèmes à l'avenir.*

*Je peux en tout cas informer les personnes concernées qu'une solution est en cours d'élaboration et qu'elles ne sont pas oubliées.*

- *L'incident est clos.*

#### QUESTION ORALE DE MME ELS ROCHETTE

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

**betreffende "de communicatie en de begeleiding van de bewoners van de vijf woontorens van de Paepenvestwijk".**

**Mevrouw Els Rochette (one.brussels-sp.a).**- Op 23 januari vond een debat plaats in de commissie Huisvesting over de afbraak van de vijf woontorens van de Papenvestwijk. Aanvullend op het debat dat toen plaatsvond, vraag ik uw aandacht voor de zeer onzekere en penibele situatie van de bewoners van de vijf gebouwen.

Persoonlijk ken ik de vijf woonblokken goed. Als twintigjarige student sociaal werk deed ik er stage bij het lokaal dienstencentrum Forum, dat sinds eind januari verhuisd is naar de Muggenstraat aan het Fontainasplein. Ook de voorbije jaren stond ik in nauw contact met de organisaties van de wijk en met haar bewoners vanwege mijn functie bij het Open Kunstenhuis Globe Aroma, dat in dezelfde buurt gelegen is.

Vijfentwintig jaar geleden al was ik gechoqueerd door de verhalen van de bewoners over de erbarmelijke situatie van hun woningen en over de staat van de woontorens, die toen al letterlijk begonnen af te brokkelen. Toen al was er sprake van een renovatie. Deze kwestie sleept al heel lang aan. Uiteindelijk blijkt de enige oplossing om ze af te breken en een nieuwbouwproject op te zetten.

De beslissing om de blokken af te breken, kan ik vandaag goed begrijpen. Renovatie bleek immers niet meer mogelijk. Wat ik echter erg betreurt, en wat ik hoorde van verschillende bewonersorganisaties en actiecomités, is dat de voorbije jaren de communicatie met de bewoners heel veel te wensen overliet. Sommige mensen wonen daar al dertig jaar. Zij verkeren niet alleen in een precaire situatie in hun huidige woonst, maar kampen tevens met grote onzekerheid over hun toekomstige woonst. Ondertussen zijn veel bewoners van blok 1 en 2 vrij halsoverkop en verplicht moeten verhuizen. Veel bewoners wisten wel sinds een paar jaar dat ze zouden moeten verhuizen, maar nietwanneer, hoe en wat. Plots is het dan snel moeten gaan. De bewoners van de andere woonblokken hebben de vrije keuze om te blijven of om te vertrekken.

**concernant "la communication et l'accompagnement des habitants des cinq tours d'habitations du quartier Rempart des moines".**

**Mme Els Rochette (one.brussels-sp.a) (en néerlandais).**- *Dans le prolongement du débat qui s'est tenu dans cette commission le 23 janvier à propos de la démolition des cinq tours de logements du quartier Rempart des moines, j'aimerais aujourd'hui attirer votre attention sur la situation très précaire et pénible des habitants de ces immeubles.*

*Il y a vingt-cinq ans, il était déjà question de rénover ces tours en raison de leur état déplorable. Au bout du compte, la démolition s'impose comme seule solution.*

*Si la décision de démolir est compréhensible, le manque de communication avec les habitants, dont certains vivent là depuis trente ans, est très regrettable, d'autant que tout se fait dans la précipitation.*

*Le déménagement fut chaotique, par manque d'organisation et d'information.*

*Les habitants ont été informés très tardivement du déménagement dans un logement temporaire rue du Poinçon. Les problèmes techniques se sont succédé, et certains se sont vu réclamer deux loyers.*

*Dans le nouveau bâtiment, l'escalier de secours a dû être utilisé pour le déménagement car certains appartements ne sont pas accessibles avec un ascenseur de déménagement.*

*Heureusement, les habitants semblent satisfaits et se sentent bien dans le nouveau bâtiment. Les quelques personnes qui vivent encore dans les blocs 1 et 2 souffrent de ne pas savoir où elles seront relogées et ne se sentent pas en sécurité dans un bâtiment en grande partie vide.*

*Comment allez-vous améliorer la communication avec les habitants qui vivent encore dans les cinq immeubles au Rempart des moines ? Prévoyez-vous des moyens supplémentaires pour l'accompagnement des habitants qui sont contraints de déménager temporairement ?*

De verhuizing verliep zeer chaotisch, heb ik vernomen van verscheidene bewoners. De zaak was slecht georganiseerd en de betrokkenen onvoldoende geïnformeerd. Voor de senioren heeft het lokaal dienstencentrum Forum het gebrek aan begeleiding opgevangen.

Hoewel de renovatie zelf al jaren geleden werd aangekondigd, zijn de bewoners pas heel kort op voorhand ingelicht over de verhuis naar een tijdelijk onderkomen in de Priemstraat. Bovendien hebben er zich veel technische problemen voorgedaan, onder meer bij het overzetten van elektriciteitsmeters. Ook is er bij sommigen twee keer huur geïnd, wat voor mensen met een laag inkomen nefast is.

In het nieuwe gebouw moest voor de verhuizing de brandtrap worden gebruikt omdat sommige appartementen niet bereikbaar zijn met een verhuislift aan de buitenkant. Dat is toch merkwaardig voor een gebouw dat nog maar enkele jaren oud is.

Gelukkig blijken de bewoners wel tevreden te zijn en zich goed te voelen in het nieuwe gebouw. Zo stellen ze bijvoorbeeld de conciërge op prijs. Er wonen nog mensen in blok 1 en 2. Deze achterblijvers lijden onder de onzekerheid over waar ze terecht zullen komen, en voelen zich onveilig in een gebouw dat grotendeels leegstaat.

Hoe zult u zorgen voor een betere communicatie met de bewoners die nog in de vijf appartementsgebouwen aan de Papenvest wonen? Voorziet u in extra middelen voor de begeleiding van bewoners die noodgedwongen tijdelijk moeten verhuizen? Welke garanties zult u bieden dat de bewoners met respect worden behandeld, met oog voor de onzekerheid waarin zij hebben moeten leven?

Klopt het dat de appartementsgebouwen één na één zullen worden afgebroken? Als ik me niet vergis, hebt u daarop bij een vorige gelegenheid al geantwoord. Honderden bewoners zullen dus jaren op een bouwwerf leven. Hoe zult u ervoor zorgen dat de overlast beperkt blijft?

*Comment allez-vous garantir que ceux-ci soient traités avec respect, eu égard à l'incertitude dans laquelle ils ont dû vivre ?*

*Est-il exact que les immeubles à appartements seront démolis un par un ? Comment ferez-vous en sorte de réduire les nuisances pour les centaines d'habitants qui vivront sur un chantier durant des années ?*

*Le nouveau complexe au Rempart des moines abritera-t-il un centre de services ?*

*Que pensez-vous de la proposition d'une mise à disposition temporaire des espaces vides à des artistes, afin d'améliorer le sentiment de sécurité ?*

Zal er in het nieuwe gebouwencomplex op de Papenvest ook weer ruimte zijn voor een lokaal dienstencentrum?

Wat vindt u van het voorstel om in de leegstaande ruimten tijdelijk kunstenaars ruimte te bieden teneinde voor een veiliger gevoel te zorgen?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Ik heb de nodige informatie opgevraagd bij de Brusselse Woning, en u bent gewaarschuwd: ik heb een héél lang antwoord gekregen.

De sociale verhuurder heeft bij de ontwikkeling van de Papenvest echt wel tal van maatregelen genomen om met de bewoners te communiceren. Ik schets even hoe de zaken tot nu toe zijn verlopen.

Bij iedere belangrijke fase van het renovatieproject vond een informatieve bijeenkomst voor de bewoners plaats: op 21 maart 2018, 20 juni 2018, 3 april 2019 en 22 oktober 2019.

Bovendien kregen twee huurders de vraag om deel uit te maken van de technische commissie die was opgericht om het renovatieproject te onderzoeken, te evalueren en toe te wijzen. De commissie kwam samen op 22 januari 2019, 7 februari 2019 en 4 april 2019.

Op 12, 13 en 20 november 2019 werden in zes inkomhallen van de gebouwen contactmomenten georganiseerd om het door de technische commissie geselecteerde project te bespreken met de huurders.

Vervolgens vond op 26 november 2019 een algemene overlegvergadering plaats. Daarop konden de bewoners hun mening geven over de inrichting van de buitenruimten van het toekomstige project.

Daarnaast bracht de Brusselse Woning een nieuw krantje uit voor de Papenvest, dat specifiek voor de inwoners van de site bestemd is. Het is de eerste keer dat de Brusselse Woning een dergelijke actie onderneemt.

Het volledig intern gemaakte infoblad verschijnt bij belangrijke momenten tijdens het project. Het eerste nummer ging over de vorderingen van het project, de woontorens die eerst afgebroken

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *Le Logement bruxellois m'a transmis une réponse circonstanciée.*

*Pendant le développement du projet Rempart des moines, le bailleur social a pris quantité de mesures pour communiquer avec les habitants.*

*Chaque phase importante du projet de rénovation a donné lieu à une séance d'information à destination des habitants : le 21 mars 2018, le 20 juin 2018, le 3 avril 2019 et le 22 octobre 2019.*

*En outre, deux locataires ont été invités à faire partie de la commission technique mise en place pour examiner, évaluer et attribuer le projet de rénovation. Celle-ci s'est réunie le 22 janvier, le 7 février et le 4 avril 2019.*

*Les 12, 13 et 20 novembre 2019, des moments de contact ont été organisés dans six halls d'entrée des bâtiments pour discuter avec les locataires du projet sélectionné par la commission technique.*

*Une assemblée générale de concertation s'est tenue le 26 novembre 2019, à l'occasion de laquelle les habitants ont pu donner leur avis sur la conception des espaces extérieurs du futur projet.*

*En outre, Le Logement bruxellois a conçu un nouveau bulletin d'information à l'intention des habitants du site, qui paraît à des moments clés du projet. Pour chaque numéro, les responsables de la communication se sont rendus sur place pour interroger personnellement les locataires.*

*Tous les locataires des deux premières tours d'habitation ont reçu la visite à domicile de l'assistante sociale et d'un collaborateur du département de gestion locative, qui leur ont fourni des informations sur le déroulement du déménagement, les ont aidés à choisir au moins deux quartiers dans lesquels ils souhaitaient déménager ou être déplacés, et ont vérifié s'ils*

worden en de herhuisvesting. In het tweede nummer werd het geselecteerde project voorgesteld.

Voor ieder nummer gingen de communicatieverantwoordelijken van de Brusselse Woning ter plaatse om de huurders persoonlijk te bevragen. Op die manier konden ze de vragen van de huurders beantwoorden en in een aparte rubriek de geruchten die in de wijk de ronde deden, bevestigen of ontkennen.

Alle huurders van de eerste twee woontorens kreeg thuis bezoek van de sociale assistente en een medewerker van de dienst Huurbeheer. Zij gaven de huurders informatie over het verloop van de verhuizing, hielpen hen om minstens twee wijken te kiezen waarnaar ze het liefst wilden doorstromen of overgeplaatst worden en ze gingen na of de huurders specifieke begeleiding nodig hadden voor hun verhuizing.

Alle huurders die elders onderdak kregen, kwamen terecht in een van de wijken van hun voorkeur.

Een groot aantal huurders heeft ervoor gekozen om te verhuizen naar een nieuw gebouw dat in mei 2019 door de Brusselse Woning werd opgeleverd.

Om de gezinnen zo goed mogelijk te begeleiden werd intern een speciale brochure ontworpen met allerlei praktische verhuis tips. Deze biedt een overzicht van: de verschillende 'sectoren' waarnaar de huurders kunnen verhuizen - het gaat dan om de plaats en het aantal slaapkamers -, de formaliteiten die vervuld moeten worden bij de keuze van een sector, de toewijzing, het beheer van de huurwaarborg, en ten slotte de financiële en sociale ondersteuning.

U stelt dat de bewoners van de blokken 1 en 2 verplicht waren om binnen een veel te korte termijn te verhuizen. Ik merk daarbij op dat de eerste mensen uit de verschillende blokken begonnen te verhuizen vanaf maart 2018. Het ging om huurders in een sociale of technische noodituatie. Vanaf oktober 2019 ging de aandacht naar de verhuis van de huurders uit de twee woontorens die eerst afgebroken zullen worden.

Iedere huurder kreeg minstens een volledige maand de tijd om te verhuizen en moest enkel huur betalen

*avaient besoin d'un accompagnement spécifique pour leur déménagement.*

*Tous les locataires ont été relogés dans l'un des quartiers de leur choix.*

*De nombreux locataires ont choisi de déménager dans un nouveau bâtiment qui a été achevé par Le Logement bruxellois en mai 2019.*

*Afin d'accompagner au mieux les familles, une brochure spéciale a été conçue en interne, qui comporte toutes sortes de conseils pratiques sur le déménagement.*

*Les premiers déménagements ont eu lieu en mars 2018 et concernaient des locataires en situation d'urgence sociale ou technique. À partir d'octobre 2019, l'attention s'est portée sur le déménagement des locataires des deux tours qui seront démolies en premier lieu.*

*Chaque locataire disposait d'un délai d'un mois minimum pour déménager et n'a eu à payer que le loyer du nouveau logement. De plus, chaque situation a fait l'objet d'une évaluation individuelle et certains locataires ont eu plus de trois mois pour déménager.*

*La SISP a offert aux locataires des cartons de déménagement gratuits.*

*Elle a repris tous les compteurs d'électricité du nouveau complexe à La Roue avec un contrat "maison vide", auquel elle a mis fin au fur et à mesure que les locataires emménageaient.*

*Parmi les nouveaux locataires se trouvaient quatre personnes âgées qui n'avaient pas rempli les formalités nécessaires pour mettre le compteur d'électricité à leur nom. Grâce à l'intervention rapide du concierge et du service social, il a été possible de remédier à cette situation et aucun compteur n'a été mis sous scellés par Sibelga.*

*Le service de maintenance de la SISP n'est pas encore chargé de la gestion des deux ascenseurs sur le site de La Roue, car les travaux de construction ne sont pas encore terminés. Ce problème sera résolu dès la réception définitive, prévue en mars.*

voor de nieuwe woning. Ze hadden in die maand dus toegang tot twee woningen, zodat ze voldoende tijd hadden om al hun spullen te verhuizen. Iedere situatie werd daarenboven afzonderlijk beoordeeld en sommige huurders kregen meer dan drie maanden om te verhuizen. De Brusselse Woning heeft dus nooit twee keer huur aangerekend.

De Brusselse Woning bood de huurders gratis verhuisdozen aan. Bewoners van een flat kregen er 20, die van een éénkamerappartement 25, die van een tweekamerappartement 35 en die van een driekamerappartement 40.

Verder had de Brusselse Woning alle elektriciteitsmeters in het nieuwe complex aan Het Rad overgenomen met een leegstandscontract. Naarmate de huurders er geleidelijk hun intrek namen, stuurde de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) de nodige documenten op om deze contracten stop te zetten.

Onder de nieuwe huurders bevonden zich vier oudere bewoners, die van de Papenvest kwamen en die niet de nodige formaliteiten hadden vervuld om de elektriciteitsmeter op hun naam te laten zetten. Sibelga dreigde er daarom mee om vier meters te verzegelen wegens “levering zonder contract”. Dankzij het snelle optreden van de conciërge en de sociale dienst kon deze situatie verholpen worden. Er werd geen enkele meter verzegeld.

De onderhoudsafdeling van de Brusselse Woning staat nog niet in voor het beheer van twee liften op de site aan Het Rad, omdat de bouwwerken er nog niet definitief zijn opgeleverd. De twee liften staan dus nog op naam van de algemene aannemer Franki. Bij de melding van een defect door een huurder vindt het herstelbedrijf de lift dus niet terug op het adres van Het Rad en op naam van de Brusselse Woning. Dit zal in orde gebracht worden zodra de definitieve oplevering, die gepland is in maart, plaatsvindt.

De Brusselse Woning stelt alles in het werk om de communicatie met de bewoners die nog op de site wonen, zo vlot mogelijk te laten verlopen. Het krantje voor de Papenvest en de infovergaderingen blijven behouden. In de inkomhal van alle gebouwen op de site zijn infoschermen geplaatst. Zo kan de vastgoedmaatschappij vanuit de hoofdzetel in realtime informatie doorsturen.

*Le Logement bruxellois met tout en œuvre pour assurer la communication la plus fluide possible avec les habitants qui vivent encore sur le site. Le bulletin d'information du Rempart des moines et les réunions d'information sont maintenus et des écrans d'information ont été installés dans le hall d'entrée de tous les bâtiments.*

*Une assistante sociale a été engagée à plein temps pour aider les résidents, et les agents de prévention et de sécurité de la SISP passent régulièrement sur le site.*

*Depuis janvier 2018, les locataires qui ont déménagé bénéficient d'une réduction de loyer de 5 %, soit une moyenne annuelle de 150 euros. Ils ont également reçu des cartons de déménagement et du ruban adhésif, des informations sur une entreprise de déménagement qui applique des tarifs bas et forfaitaires. Les ménages dont les revenus sont inférieurs au revenu de référence et qui ne bénéficient pas d'une allocation de relogement de la Région bénéficient en outre d'une réduction de loyer, conformément à l'article 57, § 2 de l'arrêté du gouvernement du 26 septembre 1996.*

*Enfin, une allocation de relogement a été accordée aux locataires à bas revenus qui ont échangé un logement inadéquat contre un logement adéquat.*

*Les résidents sont traités avec respect, en tenant compte de l'incertitude dans laquelle ils vivent. Toutes sortes d'interventions techniques ont ainsi déjà été effectuées dans les cinq tours d'habitation.*

*Les espaces communs seront peints cette année. Dans les trois tours résidentielles situées rue du Rempart des moines 135, rue Notre-Dame-du-Sommeil 29 et rue du Grand-Serment 12-14 et 20-22, les installations d'électricité et de gaz seront mises en conformité et les portes des appartements seront remplacées par des portes coupe-feu.*

*Les travaux par bloc d'habitations devraient commencer en 2022 et se dérouleront en quatre phases successives :*

*- la première phase durera 24 mois. Elle comprend la démolition de deux tours résidentielles, qui seront remplacées par 103 logements sociaux et 62 logements moyens ;*

Daarnaast schakelde de Brusselse Woning een voltijdse sociaal assistent in om de bewoners van de site te begeleiden. De buurt- en gemeenschapsagenten van de OVM gaan bovendien regelmatig langs op de site. De huurder kunnen hen steeds contacteren wanneer er zich een probleem voordoet, bijvoorbeeld in verband met het samenleven.

De huurders die verhuisd zijn, kregen sinds januari 2018 een huurkorting van 5%, waardoor ze jaarlijks gemiddeld 150 euro minder moeten betalen. Voorts kregen ze ook verhuisdozen en kleefband, informatie over een verhuisfirma die lage, forfaitaire tarieven hanteert, een vermindering van de huurprijs overeenkomstig artikel 57, § 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996. Die vermindering bedraagt maximaal 728,88 euro in de eerste drie huurmaanden. Alleen gezinnen met een inkomen lager dan het referentie-inkomen en die geen herhuisvestingstoelage krijgen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, kunnen op de vermindering aanspraak maken.

Ten slotte werd een herhuisvestingstoelage toegekend aan huurders met een laag inkomen die een ongeschikte woning inruilden voor een geschikte woning.

De bewoners worden inderdaad respectvol behandeld met voldoende oog voor de onzekerheid waarin zij leven. Zo zijn in de vijf woontorens reeds allerlei ingrepen uitgevoerd: de liften werden gemoderniseerd, de verwarmingsketels werden vervangen, en 's morgens en 's avonds doen hondengeleiders een toezichtsronde.

Dit jaar zullen ook de gemeenschappelijke delen geschilderd worden. In de drie woontorens (A-B-C) die gelegen zijn aan de Papenvest 135 / Onze-Lieve-Vrouw van Vaakstraat 29, aan de Grootsermentstraat 20-22 en aan de Grootsermentstraat 12-14 zullen de elektriciteits- en gasinstallaties conform gemaakt worden en de deuren van de appartementen vervangen worden door brandwerende deuren.

De werken per woonblok zouden van start moeten gaan in 2022. De werken zullen volgens de huidige planning verlopen in vier opeenvolgende fases:

*- la deuxième phase durera 18 mois. Elle comprend la démolition de la tour résidentielle C rue du Grand-Serment 12-14 et la construction de 58 logements sociaux ;*

*- la troisième phase durera 15 mois. Elle comprend la démolition de la tour résidentielle B rue du Grand-Serment 20-22 et la construction d'une nouvelle salle de sport ;*

*- la quatrième phase durera 18 mois. Elle comprend la démolition de la tour résidentielle rue du Rempart des moines 135 et rue Notre-Dame-du-Sommeil 29. La salle de sport existante sera également démolie pour laisser la place à 49 logements sociaux et 78 logements moyens.*

*Pour les locataires qui continueront à vivre sur place pendant les travaux dans les tours résidentielles D et E, les installations de gaz et d'électricité seront mises en conformité et les portes des appartements seront remplacées par des portes coupe-feu.*

*Le futur projet prévoit des fonctions nombreuses et variées pour les locataires, dont un local PCS (projet de cohésion sociale) avec une salle polyvalente, un point d'appui de la SISP et trois salles qui pourraient accueillir, par exemple, un centre de services. Il y aura également un centre de jour pour personnes âgées, trois magasins, une salle de sport, deux crèches, un atelier de réparation de vélos, une épicerie et une brasserie.*

*La SISP est en pourparlers avec plusieurs partenaires au sujet d'un projet d'occupation temporaire par des artistes. Depuis 2012, elle a régulièrement mis gratuitement des logements à la disposition d'artistes, en échange de leur participation à des projets de cohésion sociale.*

- de eerste fase zal 24 maanden in beslag nemen. Zij omvat de sloop van twee woontorens. In de plaats daarvan komen er 103 sociale woningen en 62 woningen voor middeninkomens;
- de tweede fase zal 18 maanden duren en omvat de afbraak van woontoren C aan de Grootsermentstraat 12-14. Vervolgens zullen op die plaats 58 sociale woningen gebouwd worden;
- de derde fase zal 15 maanden duren en omvat de afbraak van woontoren B aan de Grootsermentstraat 20-22. Op die plaats zal een nieuwe sportzaal gebouwd worden;
- de vierde fase zal 18 maanden in beslag nemen en omvat de afbraak van woontoren A (aan de Papenvest 135 en de Onze-Lieve-Vrouw van Vaakstraat 29). Ook de bestaande sportzaal zal worden gesloopt. In de plaats daarvan komen er 49 sociale woningen en 78 woningen voor middeninkomens.

Bij de huurders die tijdens de werken in de woontorens D en E op de site blijven wonen, worden de elektriciteits- en gasinstallaties in overeenstemming gebracht met de normen en worden de deuren van de appartementen vervangen door brandwerende deuren.

In het toekomstige project zijn heel wat uiteenlopende functies voor de huurders opgenomen, waaronder een PSC-lokaal (project voor sociale cohesie) met een polyvalente zaal, een steunpunt van de Brusselse Woning en drie lokalen waar bijvoorbeeld een lokaal dienstencentrum in kan worden ondergebracht. Voorts komt er een dagcentrum voor bejaarden met een leefruimte voor activiteiten, een rustruimte, een badkamer met medische voorzieningen en een verpleegpost. Daarnaast is er ook ruimte voor drie handelszaken, een sportzaal, twee kinderdagverblijven, een fietsherstelatelier, een kruidenierszaak en een brasserie.

U oppert het idee om in de leegstaande gebouwen tijdelijk onderdak te bieden aan kunstenaars, om op die manier het veiligheidsgevoel te verhogen. Momenteel heeft de Brusselse Woning met meerdere partners gesprekken lopen over een tijdelijk gebruiksproject voor kunstenaars.

Blijkbaar organiseert de OVM al sinds 2012 dergelijke projecten. Zo werden bij grootschalige renovatieprojecten, zoals op de site Pottenbakkers of de site Huidevetters-Wasserij al tijdelijke gebruiksovereenkomsten gesloten met kunstenaars. De Brusselse Woning stelt de woningen gratis ter beschikking. In ruil werken de kunstenaars 30 uur per jaar mee aan de socialecohesieprojecten van de Brusselse Woning, die zo culturele activiteiten voor haar huurders organiseert.

**Mevrouw Els Rochette (one.brussels-sp.a).**- Ik trek zeker niet in twijfel dat de sociale woningmaatschappij alles in het werk stelt - of denkt dat te doen - om een goede communicatie met de bewoners op te zetten. Informatievergaderingen en krantjes zijn belangrijk, maar er moet ook rekening gehouden worden met de kwetsbare mensen die er wonen en die misschien niet kunnen lezen, geen Nederlands of Frans spreken en niet naar de vergaderingen komen. Ik had opgevangen dat er in de wijk maar één sociaal assistent is. Dat is natuurlijk veel te weinig om al die gezinnen en families en alleenstaanden op te vangen en te begeleiden. Zij zal zeker wel haar best gedaan hebben, maar één persoon is te weinig.

Gelukkig wordt ook de elektriciteit conform gemaakt, want in de keukens is daar soms maar één stopcontact, en dat is niet leefbaar.

Het is belangrijk dat die mensen met veel respect behandeld worden.

*- Het incident is gesloten.*

**Mme Els Rochette (one.brussels-sp.a) (en néerlandais).**- Je ne mets aucunement en doute la volonté de la SISP d'assurer une bonne communication avec les habitants, mais il faut tenir compte des personnes vulnérables, qui ne parlent ni le français ni le néerlandais et qui n'assistent pas aux réunions. Une seule assistante sociale pour tout le quartier, c'est trop peu.

*La mise en conformité de l'installation électrique est une bonne nouvelle.*

*Ces personnes doivent être traitées avec respect.*

*- L'incident est clos.*