



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**Commissie voor de Huisvesting**

\_\_\_\_\_

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 18 JUNI 2020**

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**Commission du logement**

\_\_\_\_\_

**RÉUNION DU  
JEUDI 18 JUIN 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**

Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison 7

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

betreffende "de oprichting van een gewestelijke verzekering 'gewaarborgd wonen' om de eigenaars-bewoners die een verlies van inkomsten lijden te helpen om de afbetaling van hun hypothecaire lening voort te zetten".

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison 18

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

betreffende "de middelgrote en bescheiden woningen verhuurd door de openbare vastgoedmaatschappijen".

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)

**SOMMAIRE**

Demande d'explications de Mme Joëlle Maison 7

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

concernant "la création d'une assurance régionale 'habitat garanti' visant à aider les propriétaires-occupants subissant une perte de revenus à poursuivre le remboursement de leur crédit hypothécaire".

Discussion – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mme Zoé Genot (Ecolo)

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)

M. Arnaud Verstraete (Groen)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de Mme Joëlle Maison 18

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 logements moyens et modérés mis en location par les sociétés immobilières de service public".

Discussion – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)

De heer Mohamed Ouriaghli (PS)		M. Mohamed Ouriaghli (PS)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris		Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Vraag om uitleg van mevrouw Zoé Genot	30	Demande d'explications de Mme Zoé Genot	30
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "het noodplan voor huisvesting en het relanceplan van de Brusselse regering inzake huisvesting".		concernant "le plan d'urgence pour le logement et le plan de relance du gouvernement bruxellois en matière de logement".	
Bespreking – Sprekers:		Discussion – Orateurs :	
Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)		Mme Zoé Genot (Ecolo)	
De heer Martin Casier (PS)		M. Martin Casier (PS)	
De heer Petya Obolensky (PTB)		M. Petya Obolensky (PTB)	
De heer Arnaud Verstraete (Groen)		M. Arnaud Verstraete (Groen)	
De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)		M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris		Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba		Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		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 follow-up van de ordonnantie van 19 april 2018 ter versterking van goed bestuur in de openbare huisvestingssector".		concernant "le suivi de l'ordonnance du 19 avril 2018 relative au renforcement de la bonne gouvernance dans le secteur du logement public".	
Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba		Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		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 interne doorlichtingsopdrachten van de BGHM".		concernant "les missions d'audit internes de la SLRB".	

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison

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

betreffende "de spreiding van de sociale woningen of woningen met een sociaal oogmerk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de uitwerking van de tussen het Gewest en de 19 gemeenten te sluiten "huisvestingscontracten".

Mondelinge vraag van de heer Pierre-Yves Lux

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

betreffende "het project Ninove 2".

Mondelinge vraag van de heer Pierre-Yves Lux

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

betreffende "de vertraagde uitvoeringstermijnen van de werven in de sociale huisvestingssector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".

Mondelinge vraag van de heer Pierre-Yves Lux

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

betreffende "de steun van de OVM's aan de sociale huurders die getroffen worden door de gezondheidscrisis en het bijzonder geval van de specifieke sociale verlaging en de Goedkope Woningen (GW) van Sint-Joost".

Question orale de Mme Joëlle Maison

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

concernant "la répartition des logements sociaux ou à finalité sociale sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et l'élaboration des "contrats logement" devant être conclus entre la Région et les dix-neuf communes".

Question orale de M. Pierre-Yves Lux

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

concernant "le projet Ninove 2".

Question orale de M. Pierre-Yves Lux

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 freins aux délais de réalisation des chantiers dans le secteur du logement social en Région de Bruxelles-Capitale".

Question orale de M. Pierre-Yves Lux

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

concernant "le soutien par les SISF des locataires sociaux touchés par la crise sanitaire et le cas particulier de la réduction sociale spécifique (RSS) et des Habitations à bon marché (HBM) de Saint-Josse".

---

Mondelinge vraag van de heer Pierre-Yves Lux

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

betreffende "de opschorting van erkenningen van VIH's en de evaluatie van het systeem en van de sector".

Question orale de M. Pierre-Yves Lux

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 suspension des agréments AIPL et l'évaluation du dispositif et du secteur".

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

**VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW  
JOËLLE MAISON**

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

betreffende "de oprichting van een gewestelijke verzekering 'gewaarborgd wonen' om de eigenaars-bewoners die een verlies van inkomsten lijden te helpen om de afbetaling van hun hypotheecaire lening voort te zetten".

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *De gedeeltelijke of totale stopzetting van economische activiteiten tijdens de lockdown zal een negatief effect hebben op de koopkracht van veel Brusselse loontrekkenden en zelfstandigen. Volgens schattingen van de federale overheid lijden ongeveer 160.000 Brusselaars inkomensverlies. Een deel van hen dreigt zelfs definitief het werk te verliezen als hun bedrijf er niet in slaagt de economische crisis te boven te komen.*

*Tienduizenden Brusselse huishoudens hebben het moeilijk om de huur of hypotheek voor hun woning te betalen.*

*De overheid kende een eenmalige premie van 214 euro toe aan huurders die inkomensverlies leden door het coronavirus. Daarnaast sloten de federale regering en de Belgische Federatie van de Financiële Sector (Febelfin) in maart een akkoord waardoor eigenaars de terugbetaling van hun hypotheecaire lening met maximaal zes maanden kunnen opschorten. Voor wie definitief zijn baan verliest, zal die tijdelijke maatregel niet volstaan.*

*Meer dan ooit is er een openbare verzekering nodig voor wie zijn hypotheecair krediet niet langer kan terugbetalen, of dat nu komt door ontslag of door werkonbekwaamheid om medische redenen. Zo'n verzekering bestaat al in Vlaanderen en Wallonië. Kredietnemers krijgen er, onder bepaalde*

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

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

concernant "la création d'une assurance régionale 'habitat garanti' visant à aider les propriétaires-occupants subissant une perte de revenus à poursuivre le remboursement de leur crédit hypothécaire".

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- La mise à l'arrêt partiel ou total d'une multitude de secteurs économiques durant cette période de confinement aura probablement un effet négatif sur le pouvoir d'achat de nombreux Bruxellois, qu'il s'agisse de salariés mis au chômage économique temporaire ou de travailleurs indépendants ayant dû suspendre provisoirement leurs activités. D'après les estimations réalisées par l'administration fédérale, près de 160.000 travailleurs bruxellois, salariés et indépendants confondus, enregistrent une baisse de leurs revenus. Un certain nombre d'entre eux pourraient perdre définitivement leur emploi, si leur entreprise ne parvient pas à surmonter la crise économique.

Des dizaines de milliers de ménages bruxellois éprouvent aujourd'hui de réelles difficultés à faire face à leurs dépenses en matière de logement, qu'il s'agisse, pour les locataires, du paiement du loyer ou, pour les propriétaires, des mensualités de leur crédit hypothécaire.

Le gouvernement a accordé une prime unique de 214 euros à certains locataires subissant une perte de revenus en raison de la crise du coronavirus. Pour les propriétaires, l'accord conclu, en mars dernier, entre le gouvernement fédéral et la Fédération belge du secteur financier (Febelfin) permet une suspension du remboursement de leur emprunt hypothécaire pendant une période

*voorwaarden, een premie waarmee ze hun maandelijks aflossingen kunnen voortzetten.*

*Na de financiële crisis van 2008 keurde het Brussels Parlement een ordonnantie goed betreffende de verzekering gewaarborgd wonen. Volgens artikel 112, § 1, 2° van de Brusselse Huisvestingscode moet het Woningfonds "personen met een middelgroot of klein inkomen een gratis verzekering gewaarborgd wonen aanbieden waarvan de voorwaarden door de regering worden vastgesteld."*

*Die verzekering beschermt, onder welbepaalde voorwaarden, mensen die één eigendom hebben die ze ook zelf bewonen. Een loontrekkende die zijn woonkrediet niet langer kan aflossen doordat hij onvrijwillig ontslagen is of arbeidsongeschikt is geworden, kan - tot een bepaald plafond dat afhangt van de waarde van de woning - een beroep doen op de verzekering. Het systeem geldt ook voor arbeidsongeschikte zelfstandigen.*

*Om zo'n verzekering gewaarborgd wonen te kunnen invoeren, moet de Brusselse regering dringend werk maken van een uitvoeringsbesluit. Tot op vandaag zijn bepaalde knopen nog altijd niet doorgehakt, onder meer over de rechthebbenden, de toekenningsvoorwaarden, de maximale handelswaarde van de woningen, de hoogte en de duur van het verzekeringsbedrag. Uw twee voorgangers, de heer Doulkeridis en mevrouw Fremault, hebben het besluit voor onbepaalde tijd uitgesteld.*

*Mevrouw Fremault heeft in extremis wel een haalbaarheidsstudie over de kostprijs van de maatregel besteld. Welke resultaten leverde die studie op? Welke types van verzekering gewaarborgd wonen worden erin voorgesteld? Wat zou de financiële impact ervan zijn? Bleek uit de studie dat het Woningfonds inderdaad het best geplaatst is om het nieuwe systeem onder zijn hoede te krijgen? Als dat niet zo is, vertrouwt de Brusselse regering het systeem dan toe aan een andere speler, of overweegt ze dat te doen?*

*De economische activiteit is afgenomen en dat heeft repercussies op de inkomens van een heleboel Brusselaars. Zet dat de Brusselse regering er mogelijk toe aan om met hoogdringendheid een uitvoeringsbesluit aan te nemen om de verzekering gewaarborgd wonen te kunnen invoeren? Zo ja,*

maximale de six mois. Cette mesure temporaire pourrait toutefois ne pas suffire pour un certain nombre d'emprunteurs qui risquent de perdre définitivement leur emploi à la suite de cette crise et qui se trouveraient alors, de façon structurelle, dans l'impossibilité de rembourser leur crédit hypothécaire.

Par conséquent, il semble plus que jamais nécessaire de mettre en place un mécanisme public d'assurance destiné à couvrir la défaillance dans le remboursement d'un emprunt hypothécaire, lorsque cette défaillance est directement imputable à un licenciement économique ou à une incapacité de travail pour des raisons médicales. Une telle assurance a été prévue en Flandre et en Wallonie, et permet à ces emprunteurs, sous certaines conditions, de se voir octroyer une prime leur permettant de poursuivre le remboursement de leurs mensualités.

En janvier 2009, juste après la récession consécutive à la crise de 2008, le Parlement bruxellois a adopté une ordonnance portant le principe de la création d'une assurance habitat garanti. Ainsi, l'article 112, § 1<sup>er</sup>, 2°, du Code bruxellois du logement, prévoit que le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale doit "fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles une assurance habitat garanti gratuite aux conditions fixées par le gouvernement."

En fonction des crédits inscrits au budget de la Région, l'assurance habitat garanti susmentionnée couvre, toujours sous certaines conditions, les propriétaires d'un logement unique, occupant leur bien personnellement. Dans une certaine limite liée à la valeur de l'immeuble, cette assurance couvre le risque du salarié qui, ayant contracté un crédit, n'est plus en mesure de payer l'intégralité des mensualités à la suite d'un chômage involontaire ou d'une incapacité de travail. Est également couvert le risque de l'indépendant qui se retrouverait dans la même situation à la suite d'une incapacité de travail.

Pour pouvoir instaurer une assurance habitat garanti dans notre Région, il faut impérativement que le gouvernement bruxellois élabore un arrêté d'exécution. En effet, certaines questions n'ont toujours pas été tranchées à ce jour, notamment les catégories des bénéficiaires, les critères d'octroi, la valeur vénale maximale du bien acheté, la hauteur



*heeft de regering de toekenningsvoorwaarden al vastgelegd? Heeft ze al een inkomensgrens ingesteld?*

*Hoeveel huishoudens zouden volgens de ramingen in de haalbaarheidsstudie in aanmerking komen voor zo'n gratis verzekering? Heeft de Brusselse regering de maximale marktwaarde van een woning al vastgelegd? Is al uitgemaakt hoe de hoogte van de maandelijkse premie wordt bepaald? Staat de maximale looptijd van de verzekering al vast?*

*Wordt er gewerkt aan een voorontwerp van uitvoeringsbesluit waarin al deze kwesties aan bod komen? Kan de verzekering gewaarborgd wonen gefinancierd worden uit de middelen die de Brusselse regering onlangs heeft vrijgemaakt om de coronacrisis het hoofd te bieden?*

et la durée de l'intervention, etc. Or vos deux prédécesseurs, M. Doulkeridis et Mme Fremault, ont décidé de reporter sine die l'adoption de cet arrêté.

Au terme de la précédente législature, Mme Fremault a néanmoins lancé une étude de faisabilité, relative notamment aux coûts de l'instauration d'un tel système. Pourriez-vous nous présenter les résultats de cette étude de faisabilité consacrée à l'instauration d'une assurance habitat garanti gratuite en Région bruxelloise ? Quels sont les principaux enseignements de cette étude ? Pourriez-vous nous décrire les différentes modalités de l'assurance habitat garanti qui ont été proposées par ses auteurs ? Ceux-ci ont-ils aussi fourni une estimation de l'impact budgétaire de cette assurance ? Les résultats de l'étude ont-ils confirmé que le Fonds du logement était bien l'opérateur le plus à même d'assurer la gestion de ce nouveau dispositif ? Dans la négative, le gouvernement régional a-t-il élaboré, ou envisage-t-il d'élaborer un projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en vue de confier la gestion de l'assurance habitat garanti à un autre opérateur ?

Le ralentissement de l'activité économique et l'impact négatif de ce ralentissement sur les revenus de nombreux Bruxellois ont-ils conduit, ou pourraient-ils conduire, le gouvernement régional à adopter en urgence l'arrêté d'exécution permettant la mise en œuvre effective de l'assurance habitat garanti qui aiderait les emprunteurs à rembourser leur crédit hypothécaire en cas de perte d'emploi ? Dans l'affirmative, votre gouvernement a-t-il arrêté les conditions d'octroi auxquelles un emprunteur devra satisfaire pour pouvoir bénéficier de cette assurance ? Le gouvernement a-t-il fixé un plafond de revenus ?

D'après les projections réalisées par les auteurs de l'étude de faisabilité, combien de ménages rempliraient-ils les conditions nécessaires pour pouvoir souscrire une telle assurance gratuite ? Le gouvernement bruxellois a-t-il déterminé le montant maximal que ne pourrait pas dépasser la valeur vénale du logement ? L'exécutif régional a-t-il déjà défini le mode de calcul du montant de la prime d'assurance mensuelle versée au

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- De vraag van mevrouw Maison is interessant en terecht.

In Vlaanderen bestaat een gelijkaardige verzekering al sinds 2008. Op 24 mei 2019 is ze uitgebreid naar zelfstandigen. Tijdens de coronacrisis is het systeem tijdelijk versoepeld om zo veel mogelijk mensen te helpen. De essentie ervan is de drempel verlagen om een eigen woning te verwerven en het risico beperken om bij een zware tegenslag in de armoede terecht te komen. Iedereen weet dat een eigen huis het beste appeltje voor de dorst is en het risico op structurele armoede vermindert.

Ik heb de indruk dat de regering op dat vlak geen stappen wil zetten. Als ik de armoedecijfers in Brussel bekijk, is het hoog tijd om gerichte maatregelen tegen de structurele armoede te nemen. Alles is voorhanden. Mevrouw Maison heeft dat goed toegelicht. Het kader is er, het moet alleen nog ingevuld worden. Ik roep de staatssecretaris op om dat te doen. Ze hoeft daarbij niet opnieuw het warm water uit te vinden. Het systeem kan zich spiegelen aan de verzekeringen in Vlaanderen en Wallonië.

Uit de cijfers blijkt dat het systeem succesvol is. Het is gratis voor wie zich wil aansluiten en biedt een aantal voordelen. Een gewestelijke verzekering 'gewaarborgd wonen' zou een goede zaak zijn voor Brussel en de Brusselaars.

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans)*.- *Ik hoor de heer Vanden Borre graag het belang van armoedebestrijding onderstrepen. Ik hoop dat zijn*

bénéficiaire ? Le gouvernement a-t-il également fixé la durée maximale de l'intervention ?

Un avant-projet d'arrêté d'exécution réglant l'ensemble de ces questions est-il actuellement en cours d'élaboration ? Les moyens servant à financer la création de l'assurance habitat garanti pourraient-ils être prélevés dans la grande enveloppe budgétaire que le gouvernement régional a récemment débloquée afin d'adopter des mesures de soutien aux entreprises et au pouvoir d'achat des ménages dans le cadre de la crise du coronavirus ?

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais)*.- *La Flandre propose déjà une assurance habitat garanti gratuite, et ce depuis 2008. Sa couverture a été élargie aux indépendants en mai 2019 et ses conditions ont également été assouplies lors de la crise du Covid-19. Elle réduit le risque de tomber dans la pauvreté en cas de coups durs.*

*J'ai l'impression que le gouvernement ne souhaite pas avancer dans ce dossier. Si on regarde les chiffres de la pauvreté à Bruxelles, il est pourtant plus que temps de prendre des mesures ciblées pour lutter contre la pauvreté structurelle. Le cadre est prêt, Mme Maison l'a bien expliqué, il ne reste plus qu'à le remplir. J'exhorte donc Mme la secrétaire d'État à s'atteler à la tâche. Le système pourrait prendre pour modèle les assurances flamandes et wallonnes.*

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Je me réjouis d'entendre M. Vanden Borre souligner l'importance de la lutte contre la pauvreté. Je suppose donc qu'il va soutenir

*partij op federaal niveau ook de verhoging van de lonen, de uitkeringen en zo meer zal verdedigen.*

*(Opmerkingen van de heer Vanden Borre)*

*We moeten ervoor zorgen dat we mensen die onverwacht inkomensverlies lijden, kunnen steunen, zodat ze niet door hun kredietgever worden gedwongen hun eigendom te verkopen.*

*In die context zijn twee instrumenten bijzonder nuttig. Een eerste is om de banken te verplichten een formule van uitgestelde aflossing van de lening voor te stellen. Vroeger gebeurde dat wel vaker, maar vandaag is die praktijk in onbruik geraakt. Een verplichting ter zake invoeren, valt onder de bevoegdheid van de federale overheid. In het kader van de Covid-19-crisis hebben we kunnen vaststellen dat de federale regering de bankensector heeft aangesproken, met de bedoeling de verzekeringssector in het Vlaams en het Waals Gewest te sparen.*

*Het tweede instrument, de verzekering gewaarborgd wonen, kan dan weer wel op gewestelijk niveau worden ingevoerd.*

*Dankzij de combinatie van beide instrumenten kan een structurele schok worden opgevangen door federale maatregelen, terwijl voor individuele dossiers de verzekering gewaarborgd wonen kan worden ingezet.*

*Welke organen zouden de verzekering kunnen beheren? Ten behoeve van welk publiek? Hoeveel middelen zouden ervoor worden uitgetrokken?*

*U zou het advies van de Waalse en de Vlaamse overheid kunnen inwinnen om, in overleg met de federale regering, een normatief kader uit te werken dat minder middelen vergt.*

au niveau fédéral l'augmentation du salaire, des allocations et autres, qui sont les outils les plus directs à cet effet.

*(Remarques de M. Vanden Borre).*

Oui, la pauvreté créée à d'autres niveaux est soignée avec des sparadraps, en effet !

Revenons au sujet qui nous occupe aujourd'hui. Il faut clairement faire en sorte de pouvoir disposer d'un outil apte à intervenir lorsque des personnes subissent une perte de revenus de façon inopinée. Il est crucial d'éviter une vente forcée par le prêteur hypothécaire, une telle mesure causant assurément la perte de sommes importantes pour les personnes concernées.

Deux outils sont particulièrement utiles dans ce contexte. Le premier consisterait à obliger les organismes bancaires prêteurs à proposer des formules permettant d'étaler les emprunts à plus long terme. Cette pratique existait par le passé, mais elle a pratiquement disparu. Une telle mesure est néanmoins du ressort du gouvernement fédéral. Le deuxième outil, qui peut être mis en œuvre au niveau régional, implique la mise en place par l'autorité d'une assurance publique gratuite.

Comme nous l'avons constaté, lorsque surviennent de gros chocs, c'est l'échelon fédéral qui décide de solliciter les organismes bancaires pour rechercher des solutions en vue d'amortir ceux-ci, dans le but de préserver les moyens financiers des assurances dans les Régions flamande et wallonne.

La conjonction de ces deux outils est manifestement judicieuse, puisque lorsqu'un choc structurel se produit, le plus utile est de faire intervenir la compétence fédérale, tandis qu'en cas de chocs plus individuels, l'assurance publique s'avère effectivement un instrument privilégié.

Quels sont les organes susceptibles de proposer une telle assurance ?

Quels seraient les publics visés et les budgets nécessaires ?

Il faudrait peut-être consulter la Wallonie et la Flandre pour envisager, avec le gouvernement

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)** (in het Frans).- *Ook ik pleit voor een gewestelijke garantie voor de eigenaars van een woning. Er zijn steeds meer huurders en steeds minder eigenaars in het Brussels Gewest en tegelijkertijd neemt ook het aantal eigenaars van meerdere woningen toe, met 33% tussen 2013 en 2018. De intresten voor hypothecaire leningen op langere termijn zijn extreem laag. Spaarrekeningen leveren niets op, beleggingen zijn dan weer riskant en bovendien werken in het gewest 40.000 ambtenaren, 20.000 lobbyisten en 5.400 diplomaten, wat investeringen in huurwoningen erg interessant maakt.*

*Volgens de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) kent Brussel ook de hoogste gemiddelde prijs voor een appartement. Die steeg in 2019 met 5,7% tot gemiddeld 253.000 euro. Die meerwaarde is interessant voor investeerders, maar maakt de vastgoedsector wel complexer. Volgens de barometer van de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB Vlaanderen) zijn ook de huurprijzen in Brussel veel sterker gestegen dan elders in België.*

*Tussen de toename van het aantal eigenaars van meerdere woningen en de stijging van de huurprijzen is dus een rechtstreekse correlatie, al spelen ook andere factoren een rol, zoals de prijzen in de bouwsector en de evoluties op de financiële markten.*

*Mevrouw de staatssecretaris, ik begrijp dat u veel prioriteiten hebt, maar ook deze situatie is belangrijk en u mag die niet uit het oog verliezen.*

fédéral, un outil normatif qui serait bien plus économique.

**M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).**- Je remercie les membres du Bureau d'avoir requalifié la question de Mme Maison en demande d'explications. Ce sujet est, en effet, très important et l'actualité le montre bien. Mme la secrétaire d'État, faire partie d'un exécutif durant cette crise sanitaire n'est pas facile et votre compétence n'est pas des moindres. Je plaide également en faveur de l'instauration d'un instrument de garantie régional pour les propriétaires d'un bien immobilier résidentiel.

Nous observons, depuis plusieurs années, une diminution du nombre de propriétaires en Région bruxelloise, au profit des locataires. En parallèle, le nombre de multipropriétaires augmente ! Selon le journal L'Écho, et sur la base des statistiques du service public fédéral (SPF) Finances, leur nombre a grimpé de 33 % entre 2013 et 2018. Les taux hypothécaires à long terme sont extrêmement bas. En outre, le faible rendement de l'épargne, le risque des investissements boursiers ainsi que la présence sur notre petit territoire, de moins de 200 km<sup>2</sup>, de 40.000 fonctionnaires, de 20.000 lobbyistes et de 5.400 diplomates travaillant à Bruxelles, rendent notre territoire particulièrement attractif pour les investisseurs et surtout pour les multipropriétaires.

Selon les chiffres de la Fédération royale du notariat belge (Fednot), c'est d'ailleurs à Bruxelles que le prix moyen des appartements est le plus élevé, avec une hausse atteignant 5,7 % en 2019 et une moyenne de 253.000 euros par appartement. En l'espace d'une année, la valeur d'un appartement a donc augmenté d'environ 11.000 euros à Bruxelles, contre à peine 1.500 euros en Wallonie.

Cette plus-value intéresse les investisseurs mais complique notre marché de l'immobilier ainsi que votre travail de secrétaire d'État chargée du logement. Ces chiffres sont par ailleurs confirmés par le baromètre annuel complet de la confédération flamande des professions immobilières (Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, CIB Vlaanderen), qui a analysé plus de 5.000 baux dans toutes les communes de la Région et a constaté que les loyers y ont augmenté plus rapidement et plus

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- De vraag van mevrouw Maison komt op het juiste moment. Nu bij de afwikkeling van de coronacrisis plots heel wat Brusselse gezinnen inkomensverlies lijden, is het relevant dat we ons afvragen met welke maatregelen we kunnen voorkomen dat gezinnen die hun eerste woning moeten afbetalen, in de problemen komen.

Een waarborg voor gegarandeerd wonen is zeker het overwegen waard. Dat systeem bestaat al in Vlaanderen en kent er een dusdanig groot succes, dat er op slechts 10% van de aanvragen kan worden ingegaan. In 2018 waren er bijvoorbeeld meer dan 11.000 aanvragen en werden er tegemoetkomingen uitbetaald in 627 dossiers. Ook andere jaren lagen de cijfers in die lijn. Het is dan ook een goede zaak dat u de situatie grondig laat bestuderen alvorens beslissingen te nemen.

Ik ben benieuwd naar de resultaten van de studie die vorig minister van Huisvesting Fremault aankondigde. Is die studie afgelopen? Kunnen we ze inzien?

Daarnaast vind ik het idee van mevrouw Genot ook interessant. We maken uitzonderlijke tijden mee en misschien is een federale maatregel op korte termijn wel interessanter. Banken zouden bijvoorbeeld de toelating kunnen krijgen om hun klanten een opschorting van betaling te verlenen. Dat zou voor de volledige doelgroep sneller

significativement que partout ailleurs en Belgique, y compris à Gand et à Anvers.

Il existe donc une corrélation directe et positive entre l'augmentation du nombre de multipropriétaires et la hausse des prix du marché locatif, même s'il ne s'agit pas de l'unique critère qui entre en jeu. En effet, le marché immobilier est complexe et lui-même lié à d'autres marchés tels que la construction ou la rénovation, voire les marchés financiers.

Mme Maison a rappelé que votre prédécesseur a lancé une étude de faisabilité. Nous comprenons que vous ayez de nombreuses priorités, mais nous nous inquiétons de vous voir perdre de vue que cette situation est, elle aussi, prioritaire.

**M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- *Aujourd'hui, alors que de nombreux propriétaires bruxellois ont subi une perte de revenus à la suite de la crise du Covid-19 et éprouvent des difficultés à rembourser leur prêt hypothécaire, il est pertinent de s'interroger sur les mesures à mettre en œuvre pour éviter les drames.*

*Une assurance habitat garanti mérite d'être étudiée en profondeur. Le système existe déjà en Flandre. Il y connaît un vif succès, à tel point que seules 10 % des demandes peuvent être satisfaites.*

*Je suis impatient de connaître les résultats de l'étude de faisabilité commandée par votre prédécesseur. Cette étude est-elle terminée ?*

*Par ailleurs, l'idée avancée par Mme Genot est intéressante : nous traversons une période exceptionnelle et une mesure fédérale pourrait en effet se révéler plus efficace à court terme. Pourquoi, par exemple, ne pas autoriser les banques à accorder une suspension de paiement à leurs clients ? Un mécanisme n'exclut cependant pas l'autre.*

*Le gouvernement envisage-t-il de venir en aide aux propriétaires en difficulté de remboursement de prêts hypothécaires par le truchement des banques ou d'une autre manière ?*

resultaat opleveren. Het ene mechanisme hoeft het andere trouwens niet uit te sluiten.

Heeft de regering overwogen om via de banken of op een andere manier mensen te helpen die het moeilijk hebben om hun lening af te betalen?

Welke stappen overweegt u nog? Wat is het tijdschema?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De ordonnantie van 22 januari 2009 gaf het Woningfonds de opdracht een gratis verzekering gewaarborgd wonen aan te bieden aan mensen met een laag of middelgroot inkomen. Een loontrekkende of zelfstandige die een hypothecaire lening afsluit, kan zich daardoor verzekeren tegen het risico van een verlies aan inkomen door tijdelijke werkloosheid of werkonbekwaamheid. Dat kan wel alleen als het gaat om de eigen en enige woning van de ontlener.*

*Die ordonnantie is echter nooit uitgevoerd, bij gebrek aan een uitvoeringsbesluit. Mijn voorgangers riepen verschillende moeilijkheden in als reden daarvoor. De heer Doulkeridis en mevrouw Fremault verwezen met name naar bezwaren van het Woningfonds zelf. Het fonds vindt immers dat het over te weinig interne expertise beschikt en te weinig personeel dat specifiek opgeleid is op het vlak van verzekeringen. Het zou dan ook een hele nieuwe dienst moeten oprichten.*

*Aan het einde van de vorige regeerperiode ontving minister Fremault een juridisch advies, met een overzicht van de wetgeving in de verschillende gewesten en van de verschillende juridische opties voor de uitvoering van de ordonnantie van 2009. Ik zal dat bezorgen aan het secretariaat van de commissie.*

*Het document bevat geen informatie over de eventuele doelgroep, het ogenblik en de duur van de hulp, de hoeveelheid personeel die ervoor nodig is of de budgettaire aspecten. Ter illustratie: het Vlaams Gewest heeft in 2019 7,5 miljoen euro uitgegeven aan een dergelijke verzekering en het Waals Gewest trekt er dit jaar 4,6 miljoen euro voor uit.*

*Naast de organisatorische moeilijkheden en het niet onaanzienlijke budget voor een dergelijke*

*Quelles autres démarches envisagez-vous ? Quel en est le calendrier ?*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- *L'ordonnance du 22 janvier 2009 a attribué au Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale la mission de fournir une assurance habitat garanti gratuite aux personnes à revenus moyens ou faibles.*

*Cette assurance permet à un salarié ou un indépendant qui contracte un crédit hypothécaire de couvrir le risque d'une perte de son revenu professionnel à la suite d'un chômage involontaire ou d'une incapacité de travail. Seul un crédit hypothécaire portant sur l'habitation propre et unique de l'emprunteur serait assurable.*

*À ce jour, cette ordonnance n'a pas été mise en œuvre, faute d'arrêté d'exécution pris par le gouvernement. Pour expliquer cette situation qui perdure depuis 11 ans, mes prédécesseurs ont mis en avant diverses difficultés lors de réponses à des questions parlementaires sur le sujet. Le secrétaire d'État Christos Doulkeridis et la ministre Céline Fremault ont notamment évoqué les objections du Fonds du logement.*

*Le Fonds du logement estime en effet ne pas être en mesure d'assurer une telle mission, faute d'expertise interne et de personnel formé au domaine spécifique des assurances. Il serait dès lors contraint de créer de toutes pièces un nouveau service pour accueillir cette mission.*

*Ces blocages organisationnels posent la question de la pertinence de confier cette mission au Fonds du logement et expliquent sans doute qu'aucun arrêté d'exécution n'ait été pris à ce jour.*

*À la fin de la législature précédente, la ministre Fremault a reçu une consultation juridique sur la mise en œuvre de l'ordonnance de 2009. Ce document n'est pas à proprement parler une étude de faisabilité mais plutôt un état des lieux des*

*operatie, moeten we er ook rekening mee houden dat het systeem onmogelijk snel genoeg kan worden ingevoerd om de slachtoffers van de coronacrisis te ondersteunen. In Vlaanderen en Wallonië wordt een tijdelijke werkloosheid als gevolg van die crisis overigens niet gedekt door de verzekering, maar enkel een definitief ontslag.*

*Een dergelijke maatregel sluit niet aan bij de behoeften van de Brusselaars en dus hebben we voor andere steunmaatregelen gekozen, zoals een uitstel van de terugbetaling van een lening, een moratorium op uithuiszettingen, een verlaging van de huur voor sociale woningen en een premie van 214 euro voor sommige huurders.*

*In het regeerakkoord is ook sprake van een openbaar huurwaarborgfonds. Ik zal de suggesties van mevrouw Genot daarover zeker analyseren.*

*(verder in het Nederlands)*

Mijnheer Vanden Borre, het klopt dat de regering de structurele armoede moet aanpakken, maar misschien bent u vergeten dat uw partij vorige vrijdag de superkern heeft verlaten toen het voorstel ter tafel kwam om 100 miljoen euro aan de OCMW's te geven.

législations en vigueur dans les trois Régions et des différentes options juridiques de mise en œuvre de l'ordonnance de 2009. Il sera disponible auprès du secrétariat de la commission.

Les questions relatives à la définition du public cible, au moment et à la durée de l'aide ou encore aux ressources humaines nécessaires pour traiter les dossiers, ne sont pas abordées dans ce document. Il n'évoque pas non plus les aspects budgétaires.

À titre d'illustration, en 2019, la Région flamande a dépensé 7,5 millions d'euros pour financer cette assurance. En Région wallonne, ce budget s'élève à 4,6 millions d'euros cette année.

À côté des difficultés organisationnelles et de l'impact budgétaire non négligeable d'une telle mesure, le facteur temps doit aussi être pris en compte. Il n'est pas réaliste d'imaginer qu'une telle mesure puisse être mise en œuvre dans un délai compatible avec la rapidité avec laquelle le gouvernement entend répondre à la crise.

Précisons que tant en Flandre qu'en Wallonie, l'assurance habitat garanti n'intervient pas pour les personnes se retrouvant, à la suite du confinement, en chômage temporaire. En effet, seule l'hypothèse d'une perte d'emploi définitive est couverte dans les deux Régions.

Cette mesure n'est pas prévue par l'accord de gouvernement et ne répond pas aux besoins actuels des Bruxellois. Par conséquent, nous avons privilégié d'autres mesures de soutien, comme le possible report de six mois du remboursement des crédits hypothécaires, le moratoire sur les expulsions, les réductions de loyer octroyés dans les logements à finalité sociale et la prime de 214 euros pour certains locataires.

Par ailleurs, à la page 16 de notre accord de gouvernement, nous avons prévu de mettre en œuvre le fonds public relatif à la garantie locative. J'ai bien pris note des pistes suggérées par Mme Genot. Elles méritent d'être creusées et éventuellement de faire l'objet d'une analyse.

*(poursuivant en néerlandais)*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Verscheidene financiële instellingen deden al voorstellen, zoals de opschorting van de terugbetaling van een lening gedurende maximaal zes maanden, nog voor het federale akkoord met de bankensector was gesloten.*

*U vindt het voorstel van mevrouw Genot misschien interessant, maar we hebben er geen enkele greep op, aangezien het om een federale bevoegdheid gaat. Sommige Brusselaars hebben een lening afgesloten omdat ze zich met de aankoop van een woning voor armoede wilden behoeden. Zij dragen geen verantwoordelijkheid voor het feit dat ze momenteel hun lening niet kunnen afbetalen. Deze zorgwekkende toestand vergt een structurele oplossing.*

*Tijdens de gezondheids crisis heeft het Brussels Gewest dringende maatregelen getroffen die driemaal duurder waren dan de Waalse maatregelen. Vandaag moeten we een duurzaam beleid voeren.*

*Het Woningfonds meent zelf geen geschikte partner te zijn. Misschien moet er een andere speler worden aangesproken.*

*De kostprijs van enkele miljoenen euro's is relatief gezien niet enorm, aangezien we de doelgroep van personen met een gemiddeld inkomen die hun enige onroerende goed bewonen, structureel zouden kunnen helpen.*

*M. Vanden Borre, le gouvernement doit bien sûr lutter contre la pauvreté structurelle mais vous oubliez que votre parti a claqué la porte, vendredi dernier, lorsque le conseil des ministres restreint élargi aux dix partis soutenant le gouvernement fédéral a proposé de dégager une enveloppe de 100 millions d'euros à destination des CPAS.*

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Dans mon intervention, j'ai insisté sur les effets à long terme de la crise du coronavirus, c'est-à-dire l'ensemble des conséquences économiques qui frapperont après coup. De nombreux établissements financiers proposent déjà certaines possibilités, dont la suspension du remboursement du prêt hypothécaire pendant une durée maximale de six mois, indépendamment de l'accord conclu avec le gouvernement fédéral pour des raisons conjoncturelles. L'idée serait de l'accorder de manière plus structurelle, plus systématique.

Vous trouvez la piste de Mme Genot intéressante. Toutefois, comme cette piste dépend du gouvernement fédéral, nous n'avons aucune prise dessus. Certaines personnes ont contracté un emprunt, considérant que le fait d'être propriétaire était une assurance contre la précarité. Aujourd'hui, elles n'arrivent pas à assumer leurs engagements pour des raisons totalement indépendantes de leur volonté. C'est pourquoi il faudrait une solution structurelle, pour répondre à cette situation véritablement préoccupante.

Vous avez évoqué les montants déployés par la Région wallonne, qui sont conséquents. De notre côté, nous avons mis en œuvre des mesures ponctuelles qui ont coûté trois fois plus cher pendant la crise du coronavirus, mais nous devons également songer à des mesures sur le long terme.

Vous avez également souligné que le Fonds du logement estime ne pas être l'opérateur approprié. Il serait peut-être judicieux d'envisager de faire appel à un autre opérateur. Par rapport aux coûts-bénéfices, pour viser des propriétaires à revenus moyens et ayant acheté seuls le bien immobilier qu'ils habitent, ces quelques millions d'euros ne constitueraient pas une très grosse dépense pour faire face aux difficultés structurelles engendrées par la crise du coronavirus.



**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Het klopt totaal niet dat de N-VA de federale onderhandelingstafel heeft verlaten. Dat weet u ook. De fractievoorzitter is tot op het einde mee blijven onderhandelen, maar hij is geen voorstander van sinterklaaspolitiek. Daar is niemand bij gebaat, niet op de korte en middellange, en al helemaal niet op de lange termijn.

Ik roep u en uw partijvoorzitter op om niet als een Waalse windhaan voortdurend van mening te veranderen, maar om na te denken over structurele oplossingen, zowel in Brussel als op federaal niveau.

Het is bijzonder jammer dat het systeem er niet zal komen. Op korte termijn kan het misschien niet de noden lenigen, maar op middellange en lange termijn heeft het systeem succes. Dat is gebleken in Vlaanderen en Wallonië. De kostprijs bedraagt in Vlaanderen 7,5 miljoen euro en in Wallonië 4,6 miljoen euro. Grosso modo zal die in Brussel 1 tot 1,5 miljoen euro zijn. Zoals mevrouw Maison zegt, is dat geen onoverkomelijke investering en ze heeft echt wel een meerwaarde.

Ik herhaal dat er een politieke wil moet zijn om de structurele armoede in het gewest aan te pakken. Helaas zie ik die niet, en ook u maakt het verschil niet.

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Ook ik ben overtuigd van het nut van een verzekering gewaarborgd wonen.*

*Als we het Woningfonds met deze taak zouden belasten, moeten we die instelling de nodige middelen ter beschikking stellen. Maar misschien moet er aan een andere partner worden gedacht? Of misschien kan het Brussels Gewest door middel van een interregionaal samenwerkingsverband met een instelling uit een ander gewest samenwerken?*

*Het gewest heeft inderdaad geen federale bevoegdheid, maar op een interministeriële conferentie Huisvesting zouden de drie gewesten de gezamenlijke wens kunnen uiten om elke hypothecaire lening gepaard te laten gaan met een verzekering gewaarborgd wonen.*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Mon parti ne peut soutenir une politique du Père Noël, qui n'aide personne à court et moyen termes et certainement pas à long terme.*

*Il est temps que vous et votre président de parti cessiez de changer constamment d'avis et commencez à réfléchir à des solutions structurelles, aussi bien au niveau bruxellois que fédéral.*

*Il est regrettable que cette assurance habitat garanti ne soit pas mise en œuvre. Son succès en Flandre et en Wallonie démontre pourtant sa pertinence. En Région de Bruxelles-Capitale, son coût s'élèverait grosso modo à 1 ou 1,5 million d'euros. Comme l'a souligné Mme Maison, ce n'est pas un investissement colossal pour une mesure ayant une réelle plus-value.*

*Je le répète, il faut s'attaquer à la pauvreté structurelle dans notre Région. Malheureusement, la volonté politique n'existe pas à Bruxelles.*

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Je pense également qu'il s'agit d'un outil utile. Il y a donc lieu de décider si le Fonds du Logement est bien l'endroit adéquat. Si tel est le cas, nous devons lui donner les moyens pour exercer ses nouvelles missions.

Un autre endroit à Bruxelles serait-il opportun ? De même, une coopération interrégionale, impliquant le paiement d'un organisme d'une autre Région, serait-elle envisageable et intéressante ? Nous devons entamer une réflexion globale sur ce sujet.

Nous ne sommes effectivement pas compétents au niveau fédéral. Toutefois, si, à l'occasion d'une conférence interministérielle du logement, les trois Régions expriment leur souhait de voir le gouvernement fédéral généraliser l'assortiment de tout prêt hypothécaire d'une telle sécurité, je ne vois pas pourquoi le gouvernement fédéral ne suivrait

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)** (*in het Frans*).- *U krijgt veel steun, ook vanuit de oppositie. Die kans moet u grijpen. Gentrificatie is niet het probleem, het gaat erom de stadsvlucht tegen te houden. Uw cijfergegevens stellen mij gerust in de idee dat een dergelijke verzekering ook niet overdreven duur hoeft te zijn.*

**De heer Arnaud Verstraete (Groen)**.- *Het is nu wel duidelijk dat er geen sprake is van een studie en dus ook niet van nieuwe inzichten over de beste aanpak. U moet dan ook verder onderzoeken hoe groot het probleem is en wat de beste oplossing is. Dat Vlaanderen bijvoorbeeld op amper 10% van de aanvragen kan ingaan, roept vragen op.*

Het voorstel van mevrouw Genot blijft relevant omdat steun aan personen in nood de overheid niet noodzakelijk geld hoeft te kosten. De banken konden nog niet zo lang geleden trouwens zelf op steun van de bevolking rekenen, dus zo gek is dat idee niet.

Het Brussels Gewest is nog niet klaar om al een beslissing te nemen. Ik wil u dan ook aanmoedigen om er werk van te blijven maken.

- *Het incident is gesloten.*

**VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW  
JOËLLE MAISON**

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

pas leurs recommandations. Nous pourrions donc être les instigateurs en la matière.

**M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)**.- *Vous bénéficiez d'un soutien ferme, y compris de l'opposition. Saisissez donc cette opportunité pour éviter l'exode, l'épuration financière. Il ne s'agit pas de gentrification. Les gens traversent la chaussée Romaine pour acheter là où ils bénéficient d'avantages. Et quand ils ne peuvent pas se rendre de l'autre côté, ils descendent vers la Région wallonne.*

Vos chiffres nous ont rassurés. Une telle assurance est une belle opportunité qui ne vous coûterait pas grand-chose.

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** (*en néerlandais*).- *Il n'est donc pas question d'étude de faisabilité.*

*Il faut néanmoins continuer à étudier le problème, son ampleur et les meilleures solutions à y apporter. Il est par exemple interpellant que la Flandre arrive à satisfaire à peine 10 % des demandes introduites.*

*La proposition de Mme Genot reste pertinente : la mesure ne doit pas forcément coûter de l'argent au gouvernement fédéral. Il n'y a pas si longtemps les banques elles-mêmes ont d'ailleurs pu compter sur le soutien de la population.*

*La Région n'est pas encore prête à prendre une décision. Je vous encourage à poursuivre votre travail en la matière.*

- *L'incident est clos.*

**DEMANDE D'EXPLICATIONS 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,**

**betreffende "de middelgrote en bescheiden woningen verhuurd door de openbare vastgoedmaatschappijen".**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Om de sociale mix in de sociale wooncomplexen te bevorderen, heeft de Brusselse wetgever in 2013 artikel 67 van de Brusselse Huisvestingscode gewijzigd.*

*Dankzij het nieuwe punt 9° kunnen de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) ook woningen voor bescheiden en middeninkomens te huur stellen, weliswaar met een maximum van 20% van het aantal gebouwde woningen en 10% van het geheel van woningen dat de OVM beheert. In geval van met redenen omklede omstandigheden kan de regering de eerste grens optrekken tot 40%.*

*Voor de woningen voor bescheiden en middeninkomens gelden dezelfde toegangsvoorwaarden als voor de sociale woningen, met uitzondering van de inkomensvoorwaarden. Woningen voor bescheiden inkomens zijn bestemd voor kandidaat-huurders met een inkomen dat tussen 100% en 150% van de inkomensgrens voor een sociale woning ligt. Voor woningen voor middeninkomens is dat tussen 150% en 200%.*

*De huurprijs komt overeen met de huurprijs die de sociale vastgoedkantoren (SVK's) toepassen voor huurders van wie het inkomen hoger ligt dan de inkomensgrens voor een sociale woning. De huurprijs van woningen voor middeninkomens ligt tussen de huurprijs van een woning voor bescheiden inkomens en 6,5% van de kostprijs van de woning. Sowieso mag de huurprijs van woningen voor bescheiden en middeninkomens niet lager liggen dan de minimale rendabiliteitsdrempel die de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voor dat soort woningen vaststelt.*

*De bepalingen met betrekking tot de woningen voor bescheiden en middeninkomens die door de OVM's worden beheerd, zijn op 1 maart 2018 in werking getreden.*

*Tijdens de vorige regeerperiode duurde het soms maanden voor de OVM's een huurder vonden voor bepaalde woningen voor bescheiden inkomens.*

**concernant "les logements moyens et modérés mis en location par les sociétés immobilières de service public".**

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- En 2013, le législateur bruxellois, soucieux de renforcer la mixité sociale dans les cités de logements publics, a décidé d'offrir aux sociétés immobilières de service public (SISP) la possibilité de développer, au sein de leur parc locatif, des logements moyens et modérés, c'est-à-dire des habitations destinées à des ménages disposant de revenus supérieurs aux plafonds de revenus d'admission au logement social.

À cette fin, le législateur a ajouté un point 9° à l'article 67 du Code bruxellois du logement, lequel autorise les SISP à "donner en location, moyennant l'accord de la SLRB, des logements modérés et moyens (au sens de l'article 2, § 2, du présent Code), dans le cadre de projets de construction et de rénovations d'ensemble (qui résultent en une augmentation du nombre de logements). Le nombre de ces logements modérés et moyens ne peut dépasser un double seuil : 20 % des logements construits (ou, en cas de rénovation, du nombre de logements supplémentaires par rapport à la situation antérieure) et 10 % de l'ensemble des logements gérés par la SISP. Dans des circonstances motivées, le gouvernement peut relever le premier seuil (jusqu'à 40 %). Dans la proportion ainsi autorisée, la SISP peut dédier au logement moyen ou modéré des habitations situées ailleurs qu'au sein du nouvel ensemble. Des conditions supplémentaires pourront être établies par le gouvernement, liées à la taille du parc immobilier de la SISP ou au taux de logements sociaux déjà présents au sein de la commune".

Les conditions d'admission au logement modéré et au logement moyen sont similaires à celles du logement social, à l'exception de la condition de revenus. Pour pouvoir introduire une demande d'obtention d'un logement modéré, le candidat locataire devra percevoir des revenus se situant entre 100 % et 150 % du plafond de revenus d'admission au logement social. Pour pouvoir solliciter l'obtention d'un logement moyen, le candidat locataire devra disposer de revenus

*Volgens de experts komt dat omdat de gevraagde huurprijs bijna net zo hoog was als op de privémarkt.*

*Heeft de regering de nieuwe maatregel al geëvalueerd? Levert hij de verwachte resultaten op?*

*Hoeveel OVM's hebben een aanvraag ingediend om woningen voor bescheiden en middeninkomens te creëren in het kader van bouw- of renovatieprojecten? Heeft de BGHM die projecten allemaal goedgekeurd?*

*Hoeveel woningen voor bescheiden en middeninkomens stellen de OVM's in totaal te huur? Wat is het aandeel in elk van de zestien OVM?*

*Hebben sommige OVM's een uitzondering gevraagd om dat aandeel te kunnen optrekken? Welke bijzondere redenen hebben zij daarvoor aangevoerd? Heeft de regering die afwijkingen systematisch toegekend?*

*Hoeveel gezinnen staan op de wachtlijst voor een woning voor bescheiden of middeninkomens? Wat is de gemiddelde wachttijd?*

*Wat is de gemiddelde huurprijs?*

*Klopt het dat de OVM's soms problemen hebben om kandidaat-huurders met middeninkomens te vinden? Hoeveel woningen voor middeninkomens staan er momenteel leeg? Hoe lang duurt de leegstand gemiddeld?*

*Overweegt de regering om de huurprijzen van woningen voor middeninkomens te verlagen om ze aantrekkelijker te maken voor gezinnen uit de middenklasse?*

*Volgens het regeerakkoord wil de regering een deel van de woningen van de OVM's voor middeninkomens socialiseren. Betekent dat dat het niet is gelukt om een grotere sociale mix in de sociale woonwijken te creëren door kwetsbare personen en personen met een bescheiden of middeninkomen te laten samenleven?*

compris entre 150 % et 200 % du plafond de revenus d'admission au logement social.

En ce qui concerne les loyers, ceux-ci doivent être identiques à ceux pratiqués par les agences immobilières sociales (AIS) pour leurs locataires dont les revenus excèdent les plafonds d'admission au logement social. Pour leur part, les loyers des logements moyens appartenant aux SISP doivent être compris entre les loyers applicables aux logements modérés et 6,5 % du coût de revient. Dans tous les cas, le loyer d'une habitation moyenne ou modérée ne peut pas être inférieur au seuil minimal de rentabilité défini par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour ce type de logement. Il importe encore de préciser que les dispositions organisant la location des habitations moyennes et modérées gérées par les SISP sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2018.

Plusieurs parlementaires sont intervenus durant la précédente législature et il a été constaté qu'un certain nombre d'habitations moyennes mises en location par les SISP ne trouvaient pas preneur et pouvaient ainsi rester inoccupées pendant plusieurs mois. Ce constat est interpellant, d'autant qu'un peu plus de 47.000 ménages sont en attente d'un logement social.

Selon certains experts, cela s'expliquerait par le fait que les loyers exigés par les SISP sont presque aussi élevés que ceux exigés sur le marché locatif privé. C'est assez dissuasif, car les locataires potentiels préfèrent alors demeurer dans la sphère du logement privé plutôt que d'intégrer une cité de logements publics qui a une étiquette de cité sociale.

Le gouvernement régional a-t-il procédé à une première évaluation de cette nouvelle politique ? Ce dispositif a-t-il rencontré le succès escompté ?

Combien de SISP ont-elles introduit une demande pour pouvoir mettre en location des habitations moyennes ou modérées dans le cadre de projets de construction ou de rénovation d'ensembles ? La SLRB a-t-elle apporté une réponse positive à toutes ces demandes ? S'il y a eu des réponses négatives, pourquoi ?

Combien de logements moyens et modérés sont-ils actuellement mis en location par l'ensemble des

*Welke maatregelen heeft de regering al genomen met betrekking tot dat socialiseringsproces?*

*Werden er al woningen voor middeninkomens omgevormd tot sociale woningen?*

SISP ? Pourriez-vous nous indiquer la proportion pour chacune des seize SISP ?

Une dérogation afin de pouvoir rehausser la proportion maximale a-t-elle été sollicitée par certaines SISP ? Dans l'affirmative, quelles circonstances particulières ces sociétés ont-elles excipées ? Le gouvernement régional a-t-il systématiquement accepté d'octroyer ces dérogations ?

Combien de ménages ayant introduit une demande de logement modéré et moyen sont-ils actuellement inscrits sur la liste d'attente des SISP ? Pourriez-vous nous fournir une estimation du délai moyen d'attente pour l'obtention d'une habitation modérée et moyenne ?

Quel est le loyer moyen des logements modérés et moyens mis en location par les SISP ?

Pouvez-vous nous confirmer que les SISP éprouvent parfois de réelles difficultés à attirer des candidats locataires à revenus moyens ? Combien de logements moyens sont-ils actuellement inoccupés ? Quelle est la durée de ce vide locatif ?

Le gouvernement bruxellois a-t-il examiné la possibilité de revoir les loyers des habitations moyennes à la baisse afin de les rendre plus attractives pour les ménages de la classe moyenne ?

Dans sa déclaration de politique régionale, le gouvernement bruxellois annonce vouloir "socialiser" une partie du parc de logements moyens appartenant aux différents opérateurs immobiliers publics. Cette volonté doit-elle s'analyser comme un constat d'échec de la politique qui visait à introduire une certaine dose de mixité sociale au sein des cités de logements publics en y faisant cohabiter des personnes précarisées et des ménages aux revenus moyens ou modérés ?

Quelles initiatives le gouvernement bruxellois a-t-il prises en ce début de législature en vue de préparer et d'entamer ce fameux processus de socialisation du parc locatif moyen des opérateurs immobiliers publics ?

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** *(in het Frans).*- *De woningen voor bescheiden en middeninkomens van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) werden enkele jaren geleden ingevoerd om een grotere sociale mix te creëren binnen de wooncomplexen en de wijken. Dat doel lijkt evenwel moeilijk te bereiken.*

*Het gaat om openbare woningen met een sociaal karakter, ook al zijn ze niet bedoeld voor hetzelfde publiek als de sociale woningen. Het creëren van de woningen lijkt in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie wonen echter vertraging op te lopen.*

*Bovendien staan er nog altijd tienduizenden gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning en wordt die lijst alsmaar langer. De OVM's zouden zich dus in de eerste plaats op hun kerntaak moeten concentreren, namelijk woningen creëren voor de meest kwetsbare personen in onze samenleving. Zij zouden zich dus enkel met sociale woningen moeten bezighouden, niet met woningen voor bescheiden en middeninkomens. Heel wat sociale woningen moeten bovendien worden gerenoveerd, waardoor de druk op de sector nog zal toenemen.*

*Ik pleit dan ook voor een grondige evaluatie van de maatregel. Sommige OVM's hadden een afwijking gevraagd, maar trokken die nadien in. Het lijkt mij belangrijk om naar hun verzuchtingen te luisteren.*

*Bovendien lijkt het moeilijk om die woningen te verhuren. Geven de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de OVM's wel voldoende ruchtbaarheid aan die maatregel?*

*Dragen de woningen voor bescheiden en middeninkomens bij aan de doelstelling om iedereen toegang te geven tot een woning? Zijn daarover studies uitgevoerd of gepland?*

*In de gewestelijke beleidsverklaring is sprake van een socialisering van een deel van de openbare woningen. Gaat het om de omvorming van normale sociale woningen tot woningen met een sociaal oogmerk of om de omvorming van woningen voor*

Des logements moyens appartenant aux SISP ont-ils déjà été requalifiés en logements sociaux ?

**M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Je vais rejoindre ma collègue Mme Maison qui a présenté le contexte global d'un dispositif faisant déjà débat. Il y a deux ans, nos prédécesseurs se sont déjà posé diverses questions qui sont manifestement restées sans réponse. Il est dès lors compréhensible que nous revenions à la charge aujourd'hui.

Les logements moyens et modérés en société immobilière de service public (SISP) sont un dispositif mis en œuvre il y a quelques années pour atteindre l'objectif louable de mixité sociale, tant au sein des lieux d'habitat que des quartiers. Cet objectif semble compliqué à atteindre, notamment parce que le logement social, pour celles et ceux qui peuvent accéder aux logements moyens et modérés, semble être un frein à l'accès à ces derniers. J'espère obtenir prochainement des chiffres nous permettant d'objectiver quelque peu la situation.

Il est important de garder à l'esprit que les logements modérés et moyens sont également inclus dans le concept de logement public à finalité sociale, même s'ils ne touchent pas le même public que les logements sociaux.

Le dernier contrôle des projets de logements publics à Bruxelles révèle que, dans le plan régional du logement (PRL) ou l'alliance habitat, ce sont notamment les logements moyens et modérés qui sont à la traîne lors de la mise en œuvre des projets.

Enfin, n'oublions pas les dizaines de milliers de ménages toujours en attente d'un logement social. Leur nombre continue d'augmenter et peut, selon moi, nous amener à dire que les SISP doivent avant tout se consacrer à leur métier, qui est de créer et de gérer des logements à destination des plus vulnérables de notre société. Elles devraient dès lors se consacrer au logement social plutôt qu'au logement modéré et moyen. D'autant que de nombreux complexes de logements sociaux vont faire l'objet de rénovations lourdes, ce qui aura pour effet d'augmenter la pression sur le secteur.

En conclusion, je plaide pour une évaluation en profondeur de ce dispositif et pour sa révision, le cas échéant. S'agissant du recours à ce dispositif,

*bescheiden en middeninkomens tot sociale woningen?*

certaines sociétés immobilières de service public (SISP) avaient demandé des dérogations et sont revenues en arrière, et j'estime qu'il faut pouvoir entendre leurs revendications à cet égard.

Par ailleurs, le calcul du taux de mise en location de ces logements semble compliqué. Peut-être la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les SISP ne communiquent-elles pas suffisamment autour de ce dispositif ?

De manière plus générale, les logements publics moyens et modérés permettent-ils, dans leur conception actuelle, de répondre aux enjeux majeurs en matière de droit d'accès au logement ? Des études à ce sujet ont-elles déjà été réalisées ou peuvent-elles être envisagées à l'échelle de la Région ?

Enfin, la déclaration de politique régionale, avec ses ambitions en matière de logements publics, prévoit une socialisation importante du parc de logements publics. S'agit-il de la transition de logements publics normaux vers des logements à finalité sociale ou du passage de logements moyens et modérés vers des logements sociaux, ce qui est sensiblement différent ?

**De heer Mohamed Ouriaghli (PS)** *(in het Frans).*- Sinds 1 maart 2018 kunnen de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) mits toestemming van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) drie types van woningen verhuren: sociale woningen, maar ook woningen voor bescheiden inkomens en woningen voor middeninkomens, in het kader van bouw- en renovatieprojecten (artikel 67 van de Brusselse Huisvestingscode).

*Een kandidaat-huurder kan zich maar opgeven voor een categorie van woning. Die keuze wordt bepaald door het inkomen. Afgezien van het inkomen zijn de overige toelatingsvoorwaarden voor alle drie de types van woning gelijk. Ik verwijs naar de vraag van mevrouw Maison voor meer details.*

*De beslissing werd niet positief onthaald door de verenigingen, die de bouw van woningen voor middeninkomens op terreinen van de OVM's betreuen. De bedoeling van de overheid is om*

**M. Mohamed Ouriaghli (PS).**- Je suis heureux que la question des logements moyens et modérés mis en location par les sociétés immobilières de service public (SISP) revienne sur la table de notre commission, grâce à Mme Maison.

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2018, en vertu de l'article 67 du Code bruxellois du logement et moyennant l'accord de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), les SISP peuvent mettre en location trois types de logements : des logements sociaux, bien sûr, ainsi que des logements dits modérés et des logements moyens, dans le cadre de projets de construction et de rénovation d'ensembles.

Un candidat locataire peut s'inscrire uniquement dans une catégorie de logement, dont le choix est déterminé en fonction des revenus dudit candidat. Les conditions d'admission aux logements modérés et moyens sont identiques à celles en vigueur dans la catégorie des logements sociaux, à l'exclusion des revenus du candidat locataire concerné. Je ne

*daardoor de sociale mix te versterken in grote sociale woningblokken.*

*Ik vind dat niet echt noodzakelijk. De overheid moet ook zorgen voor voldoende woningen voor de groeiende middenklasse, die anders misschien geneigd is om uit de stad weg te trekken.*

*Toen ik schepen voor Huisvesting was van Brussel-Stad, bouwde de grondregie voornamelijk middenklassewoningen, naast een aantal gemengde projecten. Ze stelde het gewest echter ook terreinen beschikbaar voor de bouw van sociale woningen.*

*De Lakense Haard is een van de OVM's die de toepassing van artikel 67 gevraagd hebben. Op het terrein van de Modelwijk zijn vier nieuwe gebouwen opgetrokken aan de Romeinsesteenweg, met financiering via de Alliantie wonen. Van de 132 appartementen zijn er 66 bestemd voor middeninkomens, verdeeld over twee gebouwen. In juli 2019 werd een partnerschap aangegaan met Century 21 voor de verhuur van die woningen. Tijdens de open dagen kwamen er 550 mensen kijken, maar helaas leverde dat geen enkele aanvaardbare kandidatuur op.*

*In november 2019 vroeg de Lakense Haard aan de BGHM of de bestemming van een van de twee gebouwen veranderd kon worden in woningen voor bescheiden inkomens. In maart 2020 kreeg ze daarvoor de toestemming. Op basis van de gewestelijke gegevensbank kon de Lakense Haard zo'n honderd mensen uitnodigen en dat leverde twaalf huurcontracten voor bescheiden inkomens op. Voor de woningen voor middeninkomens voldeed niemand aan de inkomensvoorwaarden..*

*Dat zoveel openbare woningen zonder huurder blijven, is onaanvaardbaar! Volgens het huidige besluit moeten huurders van een woning voor middeninkomens een netto belastbaar inkomen hebben van 2.800 euro voor een alleenstaande en ongeveer 4.000 euro voor een gezin met twee kinderen. Op de wachtlijsten van de OVM's voldoet niemand aan die criteria. Een hele groep mensen, die te arm is voor een middenklassewoning en te rijk voor een sociale woning, blijft zo in de kou staan.*

*Uw voorgangster realiseerde zich dat het probleem niet de huurprijzen waren, maar de inkomensgrenzen voor de kandidaten. Zij wilde die*

*répéterai pas ici ce que ma collègue a déjà suffisamment détaillé au sujet des revenus et du calcul des loyers.*

Cette décision n'avait pas réellement été positivement reçue par le secteur associatif, qui déplorait la construction de logements moyens sur des terrains appartenant aux SISP. Le but des autorités régionales consistait à promouvoir une mixité sociale au sein des grands ensembles de logements sociaux.

Bien que louant leur intention à titre personnel, je ne pense pas qu'il soit indispensable de confronter les locataires sociaux aux locataires moyens. Les pouvoirs publics doivent veiller également à apporter une réponse publique à la classe moyenne émergente qui, à défaut, risquerait d'être incitée à déménager en périphérie, comme en conviennent tous les acteurs concernés.

Lorsque j'étais échevin du logement à la Ville de Bruxelles, la régie foncière construisait essentiellement des logements moyens et contribuait également à l'édification de logements sociaux en mettant du foncier à la disposition de la Région. Des projets mixtes de logement moyen et social ont aussi vu le jour sur certains terrains.

Parmi les SISP qui ont demandé l'activation de l'article 67, 9 ° du Code bruxellois du logement, on trouve le Foyer laekenois. Pour vous donner un exemple concret, sur le site de la Cité modèle à Laeken, quatre nouveaux immeubles ont été construits sur la chaussée Romaine, avec un financement découlant de l'alliance habitat. Sur les 132 appartements sortis de terre, 66 ont été dédiés à des logements moyens, répartis dans deux immeubles.

La mise en location a été fixée au 1<sup>er</sup> juin 2019. Un partenariat a été conclu avec Century 21 à Laeken au mois de juillet 2019 pour la location de ces logements. Des portes ouvertes ont eu lieu, durant vingt jours, de 17h à 19h30. Elles ont accueilli 550 visites, sans aboutir malheureusement à une seule candidature valable !

En novembre 2019, le Foyer laekenois, soutenu par son conseil d'administration, a soumis à la SLRB une demande visant à modifier l'affectation d'un des deux immeubles en logements modérés. L'assentiment a été obtenu en mars 2020, soit



*aanpassen. Bent u dat nog steeds van plan? Wanneer zal dat gebeuren? Of streeft u er eerder naar om de woningen voor middeninkomens te herkwalificeren als sociale woningen? Welke financiële gevolgen zal uw beslissing hebben voor de BGHM en de betrokken OVM's?*

*Wie een woning voor bescheiden inkomens weigert, wordt volgens het reglement geschrapt uit het register van de betrokken OVM. Bij woningen voor middeninkomens is dat niet zo. Hoe zult u dat verschil in behandeling verhelpen?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Tot nu toe hebben elf openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) de activering van artikel 67 gevraagd.*

*Drie OVM's beschikken over woningen voor bescheiden en/of middeninkomens. Zo heeft L'Habitation moderne 30 woningen voor middeninkomens op een totaal van 1.848 woningen. Le Logement molenbeekoïes heeft 33 woningen voor bescheiden inkomens en 2 woningen voor*

quatre mois plus tard. Une centaine de convocations ont alors été envoyées par le Foyer laekenois, sur la base de la banque de données régionale. Cette initiative a débouché sur douze contrats sûrs pour le logement modéré, à savoir sept appartements à une chambre et cinq appartements à trois chambres. Pour les logements moyens, aucun candidat ne remplissait les conditions de revenus.

Le fait qu'autant de logements publics restent sans locataire n'est évidemment pas acceptable ! L'arrêté actuel impose aux locataires de disposer d'un revenu net imposable d'environ 2.800 euros par mois pour une personne isolée et environ 4.000 euros par mois pour un ménage avec deux enfants. Les SISP n'ont pas de candidats sur leurs listes d'attente qui correspondent à ces critères. Dans sa forme actuelle, cet arrêté met à mal une catégorie de personnes pas assez pauvres pour obtenir un logement social et pas assez riches pour louer un logement moyen.

Votre prédécesseure avait indiqué que l'arrêté fixant les revenus pour le logement moyen serait revu, le problème se situant au niveau des revenus des candidats et non du montant des loyers. Cette révision est-elle d'actualité ? Le cas échéant, dans quel délai ? Ou penchez-vous plutôt pour une requalification de ces logements moyens en logements sociaux ? Quels seront les impacts, notamment financiers, de vos décisions pour la SLRB et les SISP concernées ?

Enfin, la réglementation prévoit une radiation des registres des SISP en cas de refus d'un logement modéré, mais pas d'un logement moyen. Qu'est-il prévu pour remédier à cette différence de traitement ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Pour l'évaluation de la mise en location des logements modérés et moyens par les SISP, la SLRB a prévu une réflexion sur ce dispositif dans son plan opérationnel de 2020.

À l'heure actuelle, onze SISP ont demandé l'activation de l'article 67.

Trois SISP disposent de logements modérés et/ou moyens. Il s'agit de l'Habitation moderne, avec 30

*middeninkomens op een totaal van 3.296 woningen. De Lakense Haard, tot slot, heeft 30 woningen voor bescheiden inkomens en 33 woningen voor middeninkomens op een totaal van 3.690 woningen. In het kader van de Alliantie wonen en het Gewestelijk Huisvestingsplan zullen daar de komende vier jaar nog meer dan 400 woningen bij komen.*

*Er werden acht aanvragen ingediend om meer dan 20% woningen voor bescheiden en middeninkomens te mogen creëren. Zes aanvragen werden goedgekeurd. De overige twee zijn nog in behandeling, maar kregen een eerste goedkeuring door de raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).*

*434 gezinnen hebben een aanvraag voor een woning voor bescheiden inkomens ingediend en 48 voor een woning voor middeninkomens. Er is geen wachttijd, aangezien er maar weinig aanvragen zijn. De cijfers zijn echter veelzeggend. Er zijn tienmaal meer aanvragen voor woningen voor bescheiden inkomens en duizendmaal meer aanvragen voor sociale woningen dan voor woningen voor middeninkomens.*

*Voor de vaststelling van de huurprijs berekent de BGHM een kostprijs per woning en een minimale rendabiliteitsdrempel.*

*De huurprijzen van woningen voor bescheiden inkomens zijn gebaseerd op de indicatieve huurprijstabellen van de sociale verhuurkantoren (SVK's), maar mogen niet lager zijn dan de minimale rendabiliteitsdrempel. De huurprijzen van woningen voor middeninkomens moeten hoger zijn dan de huurprijzen van woningen voor bescheiden inkomens, maar lager dan de kostprijs. Ik geef enkele voorbeelden. De huurprijs voor een eenslaapkamerappartement bedraagt 592 euro voor bescheiden inkomens en 613 euro voor middeninkomens. De huurprijs voor een drieslaapkamerappartement bedraagt 856 euro voor bescheiden inkomens en 921 euro voor middeninkomens.*

*In tegenstelling tot de sociale woningen worden de huurprijzen van de woningen voor bescheiden en middeninkomens niet berekend op basis van het inkomen van het gezin. De OVM's ontvangen voor*

logements moyens sur un parc total de 1.848 logements ; du Logement molenbeekois, avec 33 logements modérés et deux logements moyens sur un parc de 3.296 logements ; du Foyer laekenois, avec 33 logements moyens et 30 logements modérés sur un parc de 3.690 logements. Nous avons donc un total de 128 logements modérés et moyens actuellement gérés par des SISF. Ce chiffre augmentera dans les années à venir. En effet, dans le cadre de l'alliance habitat et du plan régional du logement (PRL), plus de 400 logements moyens et modérés devraient sortir de terre dans les quatre ans.

Huit demandes de dérogation au seuil de 20 % ont été introduites, dont six ont été validées et deux sont en cours de suivi après une première validation par le conseil d'administration de la SLRB.

Quant à la liste d'attente, 434 ménages sont inscrits pour un logement modéré et 48 pour un logement moyen. Il est encore trop tôt pour parler de délai d'attente, notamment au vu du faible nombre de ménages en attente d'un logement moyen. Cependant, ces chiffres interpellent. En effet, en se référant au nombre de ménages en attente d'un logement moyen (48), nous avons dix fois plus de ménages en attente d'un logement modéré et mille fois plus de ménages en attente d'un logement social.

Pour la fixation des loyers demandés par les SISF, un coût de revient par logement et un seuil minimum de rentabilité sont calculés par la SLRB.

Ensuite, les loyers des logements modérés sont fixés sur la base de la grille des logements AIS sans pouvoir être inférieurs au seuil minimum de rentabilité. Les loyers des logements moyens doivent être supérieurs à ceux des logements modérés et inférieurs au coût de revient. Dans les faits, les différences de loyer entre logements moyens et modérés sont de quelques euros. À titre d'exemple, le loyer appliqué pour un appartement d'une chambre est de 592 euros dans le modéré et 613 euros dans le moyen. Pour un appartement de trois chambres, il est de 856 euros dans le modéré et de 921 euros dans le moyen. Pour rappel, contrairement aux logements sociaux, les loyers modérés et moyens ne sont pas calculés sur la base des revenus des ménages et ne bénéficient pas de l'allocation régionale de solidarité (ARS).

*die woningen ook geen gewestelijke solidariteits-toelage (GST).*

*De huurprijzen van de woningen voor bescheiden en middeninkomens liggen dicht bij elkaar en blijven onder de huurprijzen van nieuwbouwwoningen op de privémarkt. De huurprijzen zijn dus niet de reden waarom ze moeilijk verhuurd raken.*

*Een eerste oorzaak is dat de gezinnen die in aanmerking komen voor een woning voor middeninkomens een slecht beeld van sociale huisvesting hebben.*

*De tweede oorzaak is dat de lokale overheden vaak niet weten dat er zoiets als woningen voor bescheiden inkomens bestaat, terwijl die woningen een oplossing kunnen bieden voor de zogenaamde lagere middenklasse, met andere woorden voor de gezinnen die niet genoeg verdienen om een fatsoenlijke woning op de privémarkt te huren, maar te veel om in aanmerking te komen voor een sociale woning.*

*Voorts interpreteren we de beleidsverklaring blijkbaar niet op dezelfde manier. De idee, die nog binnen de regering moet worden besproken, is om een deel van de woningen voor middeninkomens die door andere overheidsinstellingen dan de OVM's, zoals de gemeenten en OCMW's, worden beheerd, om te vormen tot sociale woningen. Als we echter vaststellen dat de woningen voor bescheiden en middeninkomens die de komende maanden en jaren worden gebouwd, moeilijk een huurder vinden, zal ik de regering voorstellen om die tot sociale woningen om te vormen. Met meer dan 47.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning kunnen we het ons niet veroorloven om nieuwe openbare woningen leeg te laten staan.*

*Er is een mix mogelijk tussen sociale woningen en woningen voor middeninkomens, maar ook tussen sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. De uiteindelijke doelstelling moet zijn om in het hele gewest een goede mix van alle soorten openbare en privéwoningen te ontwikkelen. We kunnen geen sociale mix in de sociale huisvesting eisen als de sociale woningen maar in bepaalde delen van het gewest worden getolereerd.*

Les difficultés qu'éprouvent les SISP à louer ces logements modérés et moyens sont effectivement une réalité, principalement pour les logements moyens. À titre d'exemple, le gouvernement a récemment approuvé la requalification d'une partie des 66 logements moyens du Foyer laekenois qui ne trouvaient pas preneur : trente ont été requalifiés en logements modérés et trois en logements sociaux. Cette décision s'est révélée particulièrement efficace, puisque tous les logements requalifiés ont immédiatement trouvé preneur.

J'en viens aux raisons de cette difficulté à louer les logements moyens. Comme expliqué précédemment, les loyers des logements modérés et moyens sont assez proches et restent en dessous du marché privé neuf. La cause ne se situe donc pas à ce niveau. Nous identifions deux raisons.

La première est la perception par les ménages qui sont dans les seuils de revenu pour un logement moyen (soit entre 150 et 200 % du revenu d'admission pour un logement social). Pour ces ménages, l'inscription auprès d'une SISP est loin d'être une évidence et l'image qu'ils peuvent avoir du logement social est peu attrayante. Reconnaissons que le logement social est souvent mal perçu dans l'opinion publique.

La seconde raison se situe au niveau politique. En effet, les autorités locales n'ont guère connaissance de l'existence du logement modéré. J'ai eu l'occasion de m'en rendre compte lors du tour des communes. Lorsque nous échangeons sur un projet de la SLRB, la discussion sur la répartition entre types de logement portait systématiquement sur le logement social versus le logement moyen, et rarement, voire jamais sur le logement modéré. Or, précisément, le logement modéré permet de répondre aux besoins du public dit de classe moyenne inférieure, c'est-à-dire des salariés qui ne gagnent pas assez pour se loger décemment sur un marché privé surcoté, et qui gagnent "trop" pour bénéficier d'un logement social.

S'agissant de la socialisation du parc de logements moyens publics, nous n'avons pas la même lecture de la déclaration de politique régionale. L'idée, qui doit encore être discutée en gouvernement, est de socialiser une partie des logements moyens gérés par les acteurs publics autres que les SISP, dont les

communes et les CPAS. Cependant, si dans les mois et années à venir, nous constatons que les logements moyens et modérés qui vont sortir de terre ont du mal à trouver preneur, je proposerai à nouveau au gouvernement de les requalifier en logements sociaux. Quand plus de 47.000 ménages figurent sur une liste d'attente pour l'obtention d'un logement social, nous ne pouvons nous payer le luxe de laisser des logements publics neufs vides.

Quant au concept de mixité sociale dans le logement, qui me tient à cœur, il recouvre plusieurs réalités. Effectivement, il y a la mixité entre logement social et logement moyen, mais également entre locatif social et acquisitif social. La meilleure mixité reste celle de terrain, c'est-à-dire la cohabitation de tous les types de logements publics et privés sur l'ensemble du territoire. Nous ne pouvons exiger la mixité sociale dans le logement public quand, in fine, les logements sociaux se concentrent et ne sont tolérés que sur certaines portions de notre Région.

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ik hoop dat de zaken in het kader van de Alliantie wonen gunstiger evolueren en dat de lagere middenklasse een minder negatief beeld krijgt van de openbare huisvesting. Hopelijk heeft het systeem in de toekomst meer succes, want de behoeften zijn groot.*

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Je suis assez interpellée par vos réponses, singulièrement par celles qui concernent le logement moyen. Espérons que, dans le cadre de l'alliance habitat en tout cas, l'évolution soit différente et connotée différemment, puisque vous avez identifié deux raisons particulières.

Je pense effectivement que c'est le type d'opérations pouvant être envisagées dans le cadre d'une socialisation. Nous l'avons écrit au sujet du projet de la régie foncière de Saint-Gilles de revente à la société immobilière de service public (SISP) Foyer du sud. Sur ce point, nous sommes d'accord avec vous.

Reste à espérer que le dispositif rencontre davantage de succès à l'avenir, car il existe un réel besoin, comme exprimé ici à maintes reprises, pour les ménages situés entre la pauvreté et la classe moyenne inférieure.

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- *Ik zou de dossiers rond woningen voor middeninkomens gescheiden houden van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). Aangezien er al andere organisaties belast zijn met huisvesting voor bescheiden en middeninkomens,*

**M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)**.- Tout d'abord, je dissocierais les dossiers concernant les logements moyens de ceux concernant les sociétés immobilières de service public (SISP). Il ne faut pas mettre en concurrence leurs publics, car ils n'ont pas les mêmes niveaux de revenus, même si

*vind ik niet dat de OVM's daar ook een rol in moeten spelen. We moeten in elk geval vermijden dat er concurrentie ontstaat tussen de doelgroepen.*

*De vraag is of het beleid inzake huisvesting voor bescheiden inkomens en middeninkomens tegemoetkomt aan de behoeften. Dat moet nader onderzocht worden.*

*Een van de uitdagingen is de spreiding van de verschillende soorten woningen over de gemeenten. In het licht daarvan ben ik tevreden dat er een mechanisme bestaat op basis van contracten tussen de gemeenten en het gewest.*

*Een andere uitdaging is de sociale mix in de projecten. Die kan er komen door in projecten voor sociale huisvesting ook ruimte te laten voor woningen voor bescheiden inkomens en middeninkomens, maar ook bijvoorbeeld door solidair wonen of via vernieuwende projecten als Calico.*

*In wijken met sociale woningblokken is er begeleiding nodig om de sociale samenhang te bevorderen. De vereniging voor integratie via huisvesting (VIH) en de projecten voor sociale cohesie (PSC) moeten daarbij een rol spelen.*

**De heer Mohamed Ouriaghli (PS)** *(in het Frans).*- *Of het nu gebeurt door de inkomensgrenzen aan te passen of door woningen te herkwalficeren als sociale woningen, er moet in elk geval een oplossing komen voor de leegstand van de huurwoningen.*

*(Opmerkingen van de heer Mampaka Mankamba)*

*We moeten inderdaad nadenken over de locatie waar die woningen worden gebouwd, maar de beste sociale mix is die binnen hetzelfde gebouw! Dat is altijd de filosofie geweest in Brussel-Stad.*

L'on constate un rapprochement. La question de l'adéquation des politiques publiques en matière de logements modérés et moyens aux besoins peut se poser. Je plaide pour qu'un état de la littérature soit dressé à ce sujet, voire une recherche plus poussée pour juger de l'efficacité et de l'adéquation des réponses apportées.

Quant au rôle des SISP, il existe d'autres opérateurs qui font du logement moyen et modéré. Il me semble qu'il vaut mieux laisser à chaque opérateur le soin de remplir les missions qu'il maîtrise le mieux.

L'un des défis des logements modérés et moyens est leur répartition dans les communes. Je vous invite à prendre connaissance du monitoring des projets de logement public et d'investir dans le logement social. Il y a de la place pour le logement social et pour la mixité dans plusieurs communes, et je me réjouis de l'existence d'une contractualisation.

Un autre défi est la mixité des projets. Elle peut passer par des logements moyens ou modérés au sein de projets de logements sociaux. D'autres pistes peuvent être explorées, comme le logement solidaire ou des projets innovants comme Calico.

Enfin, un travail d'accompagnement est nécessaire dans les quartiers abritant des complexes de logements sociaux, cela pour garantir la cohésion sociale. Les associations d'insertion par le logement (AIPL) et les plans de cohésion sociale doivent aussi faciliter l'intégration de complexes de logements sociaux dans des quartiers qui hésitent à les accueillir.

**M. Mohamed Ouriaghli (PS).**- *Quelle que soit la décision que nous prendrons pour ces logements moyens - revoir le seuil de revenus ou les requalifier en logements modérés et sociaux -, l'important est de trouver une solution à cette vacance locative. Ces logements du Foyer laekenois sont vides depuis pratiquement un an ! Ça ne va pas du tout.*

*J'avais proposé, au conseil d'administration du mois de novembre, d'en requalifier la moitié en logements modérés.*

- *Het incident is gesloten.*

Peut-être faudra-t-il faire de même avec le reste mais, en tout cas, nous devons trouver une solution. Que des logements neufs et construits par les pouvoirs publics restent vides aussi longtemps est inacceptable.

*(Remarques de M. Mampaka Mankamba)*

Il faut effectivement réfléchir à l'endroit où l'on construit ces logements. Peut-être ne doivent-ils pas être forcément voisins de tours de logements sociaux. Nous devons travailler sur ce critère. Mais la meilleure mixité, c'est dans le même immeuble ! C'est ce que nous avons toujours essayé de faire à la Ville de Bruxelles.

- *L'incident est clos.*

**VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW ZOÉ GENOT**

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

**betreffende "het noodplan voor huisvesting  
en het relanceplan van de Brusselse regering  
inzake huisvesting".**

*(Mevrouw Nadia El Yousfi eerste ondervoorzitter,  
treedt als voorzitter op)*

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans).*- *In de editie van 25 mei 2020 kondigde L'Écho het herstelplan van de Brusselse regering aan. Conform de gewestelijke beleidsverklaring blijft huisvesting daarin een centrale plaats innemen. Wordt het Gewestelijk Huisvestingsplan aangepast ten gevolge van de Covid-19-crisis?*

*De crisis heeft de financiële problemen van sommige burgers nog verergerd en de gebreken van heel wat woningen aan het licht gebracht. Voor grote gezinnen die wekenlang in huis moesten blijven, was de toestand ondraaglijk. Ook het gebrek aan groene ruimte in sommige buurten bleek problematisch.*

**DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME ZOÉ GENOT**

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

**concernant "le plan d'urgence pour le  
logement et le plan de relance du  
gouvernement bruxellois en matière de  
logement".**

*(Mme Nadia El Yousfi, première vice-présidente,  
prend place au fauteuil présidentiel)*

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Le journal L'Écho du 25 mai 2020 a annoncé l'existence d'un plan de relance du gouvernement bruxellois destiné à faire face à cette crise du coronavirus. Dans l'article en question, nous avons appris que le logement resterait prioritaire dans le cadre du plan de relance, conformément à la déclaration de politique régionale, qui a posé les jalons du plan du logement de la Région bruxelloise. J'aimerais savoir si ce dernier avait évolué en raison de la crise et du confinement.

La crise a effectivement accentué les difficultés financières que rencontraient déjà certains citoyens et mis en exergue l'inconfort d'une série de logements, tant sur le plan de la taille que de la salubrité. La situation s'est ainsi révélée

*Zal het huisvestingsplan nieuwe doelstellingen bevatten op het vlak van welzijn, hygiëne, comfort en groene ruimte? Wat zijn uw prioriteiten voor publieke en privéwoningen?*

*Hoe en met welke partners zult u het huisvestingsplan voorbereiden? Wanneer zal het plan worden goedgekeurd? Welke maatregelen neemt u om het aanbod aan nieuwe sociale woningen te verhogen? Zal dat door de aanpassing van het plan vertraging oplopen?*

**De heer Martin Casier (PS)** (in het Frans).- *Al voor de coronacrisis had de regering grootse plannen op het vlak van huisvesting. De crisis heeft bovendien de sociaal-economische ongelijkheid in het gewest, die al groot was, nog doen toenemen.*

*De regering heeft dan ook op korte tijd de volgende maatregelen genomen:*

*- de verlenging van het moratorium op uithuiszettingen;*

*- de invoering van een eenmalige premie van 214 euro voor gezinnen die een privéwoning huren en problemen hebben als gevolg van de coronacrisis;*

*- de versnelde herziening van de huurprijs voor sociale huurders die loonverlies geleden hebben;*

*- betere betalingsfaciliteiten in de openbare woningen, voor ontleners van het Woningfonds;*

*- een tijdelijke versoepeling van de opzegtermijnen.*

*U hebt de huidige crisis goed aangepakt, maar dat mag niet betekenen dat er geen aandacht meer wordt besteed aan het noodplan voor de*

insupportable pour une série de familles nombreuses qui ont dû rester cloîtrées à domicile pendant de longues journées.

Par ailleurs, le confinement a mis en exergue l'importance de la verdurisation aux alentours des logements et dans nos quartiers. Ces différents constats ont-ils fait évoluer les objectifs du plan du logement? Existe-t-il de nouveaux objectifs sociaux, mais aussi en matière de salubrité, de confort ou de verdurisation? Quelles sont vos priorités en matière de logements publics et privés?

En pratique, quelles sont les actions lancées en vue de l'élaboration de ce plan et avec quels acteurs? Quels sont les délais souhaités? Où en est votre réflexion relative aux mesures à prendre en vue d'accélérer la mise à disposition de nouveaux logements sociaux? Cette mise à disposition risque-t-elle d'être ralentie par ce nouveau plan?

**M. Martin Casier (PS)**.- La situation liée à la crise sanitaire actuelle a évidemment exacerbé les inégalités socio-économiques déjà flagrantes entre les habitants de la Région bruxelloise. Pour certains, le confinement a représenté une difficulté supplémentaire en raison de leur situation personnelle particulièrement compliquée.

Bien avant l'arrivée du coronavirus, la déclaration de politique régionale se montrait déjà particulièrement ambitieuse en matière de logement. Le gouvernement mesure clairement l'enjeu essentiel de cette thématique à Bruxelles. Avoir un toit décent au-dessus de la tête est un droit fondamental, une question de dignité humaine.

L'urgence de trouver des solutions pour les Bruxellois et les Bruxelloises en matière de logement est une constante qui anime à chaque instant votre travail. Le coronavirus a ajouté de l'urgence à l'urgence et le gouvernement de M. Vervoort a d'ailleurs pris de nombreuses mesures dans des délais très courts. En voici plusieurs :

- la prolongation du moratoire contre les expulsions ;

*huisvesting. U zou eerder bepaalde elementen daarvan moeten versnellen.*

*Zullen sommige crisismaatregelen verlengd worden? Welke lessen trekt u uit de situatie? Wanneer kunt u opnieuw werk maken van het noodplan voor huisvesting en het herstelplan van de Brusselse regering voor de huisvesting? Wat zullen daarin de prioriteiten zijn?*

- l'octroi d'une prime unique de 214 euros pour tous les ménages locataires dans le secteur privé ayant souffert à cause de la crise du coronavirus, ainsi que la simplification maximale de l'octroi de cette prime, avec des modalités d'octroi quasiment semi-automatique ;

- la mise en place d'une procédure accélérée de révision des loyers des logements sociaux pour les locataires ayant subi une perte de revenus ;

- le renforcement des facilités de paiement dans les logements publics, pour les interventions et les emprunteurs du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

- l'assouplissement des délais de préavis de manière exceptionnelle et temporaire et une réduction du délai de préavis à un mois pour les baux étudiants et de courte durée.

Mme la secrétaire d'État, vous avez apporté une réponse adaptée à cette crise particulière. Toutefois, comme le prévoit la déclaration de politique régionale, il s'agit de s'attaquer à l'accès au logement décent et abordable au travers d'un plan d'urgence. La situation actuelle ne doit pas nous amener à modifier les priorités de ce plan, mais plutôt à accélérer au maximum le déploiement de certains éléments.

Certaines mesures mises en place en raison du coronavirus seront-elles prolongées ? Quels enseignements tirez-vous de cette situation par rapport au logement en Région bruxelloise ? Quand pourrez-vous revenir sur le plan d'urgence logement et les mesures prévues dans le plan de relance du gouvernement bruxellois ? Quelles en seront les priorités ?

**De heer Petya Obolensky (PTB)** *(in het Frans).*- *De gezondheidscrisis heeft de armoede en de huisvestingscrisis nog verergerd. Er is dringend een noodplan nodig dat beantwoordt aan de behoeften van de Brusselaars. Om het recht op een woning voor iedereen te garanderen, is het openbaar beheer van woningen onontbeerlijk.*

*Voor de crisis communiceerde u al in de pers over een deel van uw noodplan. Ik heb echter niets gehoord over de controle van de huurprijzen, nochtans een fundamenteel onderdeel van uw*

**M. Petya Obolensky (PTB).**- Mme la secrétaire d'État, la crise sanitaire actuelle aggrave encore la crise du logement et la hausse de la précarité. Comme nous le savons tous, la situation, déjà difficile avant cette crise, continue de se détériorer.

Dès lors, il est plus que temps d'agir avec un plan d'urgence à la hauteur des besoins criants des Bruxellois et des Bruxelloises, qui vont en s'aggravant. Pour ce faire, nous avons besoin d'une



*programma. U had het ook over sleutelklare privéwoningen, omdat het onmogelijk was om openbare woningen te bouwen. Maar als het erom gaat bepaalde procedures te versnellen om privé-investeringen of prestigeprojecten te bevoordelen, is het plots geen probleem om de regels om te buigen via nieuwe instrumenten, zoals de richtplannen van aanleg.*

*In de huidige crisis is het nog belangrijker om het aantal openbare woningen te verhogen. U wilt het voorbeeld van het Tivoliproject, een publiek-private samenwerking (PPS), navolgen. Daarbij worden de mensen echter opgelicht. Ze denken immers dat ze een woning kopen van citydev.brussels, maar in werkelijkheid kopen ze van de privépromotor Parbam, die alleen op winst uit is. Waarom wilt u die werkwijze blijven gebruiken, terwijl die duidelijk alleen een kleine minderheid ten goede komt die zich wil verrijken op de rug van de armsten?*

*U stelt eigenlijk voor om de privésector te subsidiëren, maar dat levert altijd winnaars en verliezers op. In uw voorstellen staat er niets dat de stijging van de huurprijzen en de toename van de armoede kan helpen tegengaan. Een structurele en duurzame oplossing voor de huisvestingscrisis blijft een verre droom.*

*Wanneer zult u eindelijk een bindend rooster van indicatieve huurprijzen invoeren om de huurprijzen onder controle te krijgen?*

*Ruim 70% van de huurders betaalt een huur die minstens 39% hoger ligt dan de maximale referentiehuurprijs. Dat is onaanvaardbaar. Brengt u dat niet aan het twijfelen over het nut van publiek-private samenwerkingen?*

*Zult u aan de renovatie van sociale woningen de voorkeur geven boven nieuwbouw? Hoeveel sleutelklare woningen zijn er gepland? Komen er bindende maatregelen? Zult u het voorbeeld volgen van de stad Wenen?*

gestion publique afin de garantir le droit au logement abordable pour tous.

Or que nous proposez-vous ? Avant la crise sanitaire, vous aviez déjà communiqué dans la presse une partie de votre plan d'urgence pour le logement. Nous n'avons cependant rien vu qui touchait au contrôle des loyers, qui est pour nous un point fondamental de votre programme. À l'époque, vous aviez proposé des logements privés clé sur porte, en raison de l'impossibilité de construire des logements publics. Comment les promoteurs privés procèdent-ils dès lors ? Ces derniers doivent tout de même obtenir des permis pour pouvoir construire ! Mais quand il s'agit d'accélérer les procédures pour favoriser les investissements privés ou de prestige, il n'y a aucun problème pour créer des dispositifs permettant de contourner les règles. C'est le cas avec les plans d'aménagement directeurs (PAD).

Compte tenu du contexte actuel, la crise rend encore plus indispensable le fait d'augmenter le nombre de logements publics. Récemment, dans la presse, vous avez également annoncé que la production de logements sera calquée sur l'exemple du Tivoli, un autre partenariat public-privé.

Selon vos dires, il s'agit d'un modèle, mais les gens y ont été dépouillés. Ils pensaient acheter auprès de citydev.brussels, une entreprise publique censée œuvrer dans l'intérêt de la collectivité, mais il n'en est rien. C'est avec l'opérateur privé Parbam qu'ils traitent. Son objectif, comme tout opérateur privé, est de maximiser les profits de ses actionnaires. À titre d'exemple, le groupe Eiffage, partenaire actuel de citydev.brussels, est une multinationale qui a réalisé un chiffre d'affaires de 13 milliards d'euros en 2019.

Pourquoi vouloir continuer dans cette voie, alors qu'il est évident que cela ne sert que les intérêts d'une petite minorité qui souhaite s'enrichir sur le dos des plus pauvres ?

Vous proposez donc des pouvoirs publics qui subventionnent le privé et qui favorisent l'investissement spéculatif en achetant des logements privés. En laissant au marché privé le soin d'allouer les ressources, il y a nécessairement des gagnants et des perdants.

En résumé, il n'y a rien sur le contrôle des loyers dans vos déclarations récentes, ni sur ce qui permettrait de mettre un frein urgent à la hausse des prix sur le marché privé, ni sur la hausse de la précarité.

Nous sommes donc bien loin d'une solution durable à la crise du logement, que vous mentionnez pourtant comme prioritaire. De plus, au cours de la dernière réunion de la commission, tous les partis ont prôné la mise en place de solutions structurelles. Pour nous, il est important d'agir sur la question des logements abordables.

Quand allez-vous enfin appliquer le contrôle des loyers par la mise en place d'une véritable grille des loyers contraignante ?

Plus de 70 % des locataires paient leur loyer 39 % plus cher que le loyer de référence maximale. Cela ne va pas. À la vue des problèmes engendrés par le partenariat entre le public et le privé, avez-vous prévu de remettre en question ce mode de production des logements ?

Allez-vous donner la priorité à la rénovation de logements sociaux plutôt qu'à la construction ? Combien de logements clé sur porte sont-ils prévus au total ? Allez-vous mettre en place une mesure contraignante ? Comptez-vous vous inspirer de ce qui se fait à Vienne, où nous devons nous rendre avant l'arrivée du Covid-19 ?

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- In het regeerakkoord staat dat er een structureel noodplan komt dat een oplossing moet bieden voor 15.000 gezinnen. Voor Groen is dat uiteraard belangrijk en de heer Casier merkte terecht op dat het om structurele oplossingen gaat, ook al betreft het een noodplan.

Wat zijn de doelstellingen en het tijdschema van het noodplan? Welke budgetten trekt u ervoor uit? Hoe wordt het plan in de praktijk gebracht?

Kunt u de maatregelen op het gebied van energieprestaties toelichten? Die bleven in de commissie tot nu toe wat onderbelicht. Ik wil proberen daar verandering in te brengen. De rode draad in het regeerakkoord is dat de sociale dimensie en de klimaatuitdaging hand in hand moeten gaan. In het beleidsdomein huisvesting

**M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- *D'après l'accord de gouvernement, un plan d'urgence structurel devrait apporter une solution pour 15.000 ménages. Groen y attache une grande importance. Quels sont les objectifs et le calendrier de ce plan? Quel budget y affectez-vous? Comment est-il mis en œuvre ?*

*Pouvez-vous expliquer les mesures prises en matière de performances énergétiques? Le logement est un domaine où la dimension sociale et les défis climatiques, fils rouges de la déclaration gouvernementale, convergent particulièrement bien. En effet, construire des logements sociaux peu énergivores permet aux ménages financièrement vulnérables qui les louent de réaliser des économies sur leur facture énergétique. Pour les verts, ces deux dimensions*

vallen die twee mooi samen. Als nieuw gebouwde sociale woningen energiezuinig zijn, kunnen de financieel kwetsbare gezinnen die ze huren, ook op energiekosten besparen. Voor de groenen moeten beide dimensies dan ook samen worden aangepakt. Ik ben benieuwd naar de manier waarop dat in uw noodplan tot uiting komt.

Acht u in het licht van de coronacrisis nog wijzigingen nodig aan de strategie? Zijn er aanvullingen nodig of gaat het om een bestaand probleem dat nu sterker tot uiting komt?

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik herinner u aan de ambitieuze belofte die u bij uw aantreden maakte: de realisatie van 15.000 woningen. De regeringsplannen van vijftien jaar geleden moeten nog uitgevoerd worden. De achterstand is dus bijzonder groot. Zelfs als er voldoende middelen beschikbaar zijn, is de vraag hoe realistisch die plannen zijn.

Op financieel vlak zal de coronacrisis roet in het eten gooien, maar zelfs zonder die crisis moesten de middelen nog worden vrijgemaakt. Voor de nodige fondsen verwees u naar de begrotingsaanpassing, die zou verduidelijken hoe die enorme operatie gefinancierd zou worden. Het blijft wachten op de begrotingsaanpassing. Meer nog, minister van Begroting Gatz vroeg zich onlangs in de media af of de prioriteiten van de regering niet herzien moeten worden, gelet op de immense begrotingsuitgaven door de coronacrisis. Hij verklaarde dat de regering keuzes zal moeten maken en dat iedereen een deel van zijn dromen moet opbergen. Zo'n boodschap van de minister van Begroting is tamelijk onrustwekkend voor de andere ministers, vooral omdat de schuld van het Brussels Gewest in vijf jaar tijd zal verdubbelen tot ongeveer 200%. Dat zijn dramatische cijfers. Enige realiteitszin is dus nodig.

Ik vraag me af wat er van uw droom van 15.000 woningen overblijft. Hoe zult u ze financieren? Hoe zult u dat plan concretiseren? Wanneer kunnen we het bespreken in deze commissie? Ik sluit me aan bij de kritische vragen van mijn collega's over de manier waarop u het huisvestingsprobleem wilt aanpakken.

*doivent être traitées simultanément. J'ai hâte de voir comment votre plan d'urgence les intégrera.*

*À la lumière de la crise du coronavirus, estimez-vous que la stratégie doit être modifiée ?*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- *Lors de votre entrée en fonction, vous vous êtes engagée à réaliser 15.000 logements. Toutefois, dans la mesure où les plans gouvernementaux d'il y a quinze ans ne sont toujours pas réalisés, on peut se demander si, indépendamment des moyens disponibles, ces plans sont réalistes.*

*Sur le plan financier, la crise du coronavirus ne facilitera pas les choses, mais, même sans cette crise, les moyens devaient encore être dégagés. L'ajustement budgétaire auquel vous nous renvoyez pour comprendre le financement de l'opération se fait attendre. Par ailleurs, le ministre du budget, M. Gatz, a récemment déclaré dans les médias que les priorités du gouvernement devraient sans doute être revues et qu'une partie des rêves de chacun devrait être abandonnée en raison des énormes dépenses engendrées par la crise du coronavirus. La situation est d'autant plus inquiétante que dans cinq ans, la dette de la Région bruxelloise aura doublé pour atteindre à peu près 200 %. Un certain sens des réalités s'impose.*

*Que reste-t-il de votre rêve de 15.000 logements ? Comment les financerez-vous ? Quand pourrions-nous en discuter dans cette commission ? Je me joins aux questions critiques de mes collègues sur votre approche de la problématique du logement.*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *In juli 2019 begon de regering al te werken aan noodmaatregelen in de huisvesting. De coronacrisis heeft de sociale ongelijkheid, in het bijzonder in de huisvesting, echter nog vergroot.*

*Het doel van het noodplan voor de huisvesting is om tegen 2024 een oplossing te vinden voor de 15.000 gezinnen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning.*

*(verder in het Nederlands)*

Mijnheer Vanden Borre, het gaat niet om 15.000 woningen, maar om een oplossing voor 15.000 gezinnen. Als u het regeerakkoord had gelezen, dan had u geweten dat het gewest 6.400 woningen moet bouwen.

*(verder in het Frans)*

*Ik ben niet van plan om een bijkomend noodplan uit te werken als gevolg van de coronacrisis. Het huisvestingsplan dat ik aan de regering zal voorleggen, zal uiteraard alle maatregelen bevatten die in de algemene beleidsverklaring staan.*

*Dat neemt niet weg dat ik door de coronacrisis wat moet schuiven met de prioriteiten. Ik zal bijvoorbeeld meer moeten inzetten op het ter beschikking stellen van nieuwe sociale woningen door de aankoop van zulke woningen en aan de hand van de huurtoelage voor mensen op de wachtlijst.*

*De regering onderhandelt nu over de begroting en over het herstelplan. Ik zal u zeker op de hoogte houden als het huisvestingsplan goedgekeurd is, maar ik kan nu niet vooruitlopen op de zaken.*

*Mijnheer Casier, de bijzondere maatregelen die ik tijdens de coronacrisis genomen heb, zullen nadien niet verlengd worden.*

*Mijnheer Obolensky, op uw vraag over het project van citydev.brussels heb ik twee weken geleden al geantwoord in de plenaire vergadering. Ik vermeldde het Tivoliproject vooral voor de sociale mix, de hoge milieunormen en de vele*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Déjà en juillet 2019, le gouvernement prenait la mesure de l'urgence en matière de logement. La crise sanitaire du Covid-19 a accentué les inégalités sociales - plus particulièrement en matière de logement - et exacerbé les questions d'accessibilité, d'habitabilité, d'adéquation et de salubrité du logement pour les populations les plus fragilisées.

L'objectif du plan d'urgence pour une politique sociale du logement est d'apporter une solution aux 15.000 ménages se trouvant sur la liste d'attente pour un logement social d'ici à 2024.

*(poursuivant en néerlandais)*

*M. Vanden Borre, si vous aviez lu l'accord de gouvernement vous auriez su qu'il s'agit d'une solution pour 15.000 ménages mais que la Région ne doit construire que 6.400 logements.*

*(poursuivant en français)*

Il s'agit de se placer aux côtés des familles en attente d'un logement social pour penser aux solutions concrètes et rapides qu'il convient de leur apporter.

Il n'entre pas dans mon intention d'établir un plan d'urgence pour le logement spécial suite à la crise du Covid-19. Le plan pour le logement que je déposerai sur la table du gouvernement reprend évidemment l'ensemble des mesures et des pistes évoquées dans la déclaration de politique régionale.

Néanmoins, il est évident que la crise sanitaire et socio-économique que nous traversons nous engage à revoir certaines priorités. Je pense, entre autres, à la mise à disposition de nouveaux logements sociaux, notamment par le biais de la stratégie d'acquisition et à l'attribution de l'allocation-loyer aux candidats locataires se trouvant sur la liste d'attente d'un logement social.

Nous sommes plongés dans les négociations budgétaires et dans les négociations liées au plan de relance. Je ne manquerai pas de revenir vers vous dès l'approbation de ce plan par le gouvernement. Je ne m'avancerai pas davantage aujourd'hui, car il me semble normal d'en discuter d'abord avec mes

*gemeenschappelijke ruimten. Ik hoop dat die aspecten navolging krijgen.*

*Voor het financiële model verwijs ik u naar de minister-president, die citydev.brussels beheert.*

*U spreekt over winnaars en verliezers in de privésector. De verliezers, dat zijn al die mensen die wachten op een sociale woning!*

*Ik ben bereid om met iedereen samen te werken die kan helpen om de huisvestingscrisis op te lossen, ook privépartners. Enkele maanden geleden deed ik een oproep in de pers, die inderdaad goed onthaald werd door de privépromotoren. Ik zal het partnerschap echter correct afbakenen, zodat de overheden niet geschaad worden.*

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Alles is nog vaag. We zullen hierop terugkomen zodra er concrete maatregelen bekend zijn. Ik hoop dat we daar geen drie maanden op moeten wachten.*

collègues au sein du gouvernement avant d'en faire part au parlement.

M. Casier demandait si des mesures prises pendant la crise du Covid-19 seront prolongées. Non, elles ne vaudront que pendant cette période.

Le plan de relance est en discussion avec les partenaires. M. Obolensky a évoqué le projet de citydev.brussels. J'ai répondu à cette question posée par votre collègue en séance plénière il y a deux semaines. Si j'ai parlé du projet Tivoli, c'était pour mettre en avant sa mixité sociale. Ce projet a été primé à plusieurs reprises, grâce à ses normes environnementales très élevées et à tous ses espaces communs. J'espère que les prochains logements qui devraient voir le jour dans notre Région seront construits sur le même modèle.

En ce qui concerne le modèle financier, je vous renvoie à la compétence du ministre-président, qui gère citydev.brussels et qui pourra répondre à toutes vos questions.

Vous parliez de gagnants et de perdants selon qu'on travaille avec le privé ou pas. Sachez que dans cette histoire, les perdants, ce sont toutes les personnes qui attendent un logement social !

Je désire travailler avec tous ceux qui sont disposés à nous aider à résoudre cette crise du logement, dont des partenaires privés. Mon objectif est de rassembler, non pas de diviser. Il y a quelques mois, j'ai effectivement lancé un appel dans la presse qui a été bien perçu par les promoteurs privés. Néanmoins, ce partenariat devra être balisé correctement pour que les pouvoirs publics ne soient pas lésés. Je fais résolument appel à l'envie, à la volonté de tout le monde de travailler main dans la main en vue de résoudre cette crise du logement.

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Je serai assez brève car, en effet, nous sommes encore dans le flou. Nous en discuterons à nouveau quand nous aurons reçu les résultats. J'espère que nous ne devons pas appliquer la règle des trois mois. Il sera intéressant de se pencher sur les mesures effectivement adoptées.

**De heer Petya Obolensky (PTB)** (*in het Frans*).- *Huisvesting is een mensenrecht. De huisvestingscrisis in Brussel is ook niet nieuw. Er is echter een andere politieke logica mogelijk, zoals in Wenen, waar de sociale huisvesting centraal staat in de politieke dynamiek.*

*De privésector kan het probleem niet oplossen, want die heeft maar één motivatie en dat is geld in de zakken krijgen van enkele individuen. Er is dus druk vanuit de overheid nodig.*

*Wat de begroting betreft, heeft de PTB wel enkele ideeën. Zolang de regering niet uitmaakt wie er uiteindelijk voor de crisis zal betalen, kan ze geen begin maken met een ambitieus huisvestingsbeleid.*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- *Mevrouw Ben Hamou, ik vind het bemoedigend dat u zich zo strijdbaar opstelt. Er wacht u immers een zeer zware opdracht. Ik hoop dan ook dat u er echt werk van maakt, want de nood is hoog. Bovendien zullen de beschikbare budgetten nog beperkter zijn dan we al vermoedden. U moet dan ook mogelijke alternatieven onderzoeken.*

*Ik verwacht dat de regering er niet in zal slagen om binnen de geplande termijn die woningen te laten bouwen. Vorige regeringen zijn daar evenmin in geslaagd. U moet dan ook naar andere praktijken kijken. Vlaanderen bijvoorbeeld zoekt alternatieve oplossingen voor woningbouw, sociale woningen en de bredere problematiek.*

*- Het incident is gesloten.*

*(De heer Petya Obolensky, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)*

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

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

**M. Petya Obolensky (PTB)**.- *Il faut en revenir aux fondamentaux. Le logement est un bien commun, un droit de l'homme. La crise du logement abordable à Bruxelles n'est pas neuve. Une autre logique politique est possible, comme celle appliquée à Vienne, où le logement social est au cœur de la dynamique politique.*

*Le secteur privé ne peut résoudre la question du logement abordable, car son intérêt est de mettre de l'argent dans la poche de quelques individus et actionnaires. C'est sa seule motivation. Le secteur public doit mettre la pression.*

*S'agissant des discussions budgétaires, nous pouvons vous soumettre quelques idées. Il faut d'abord savoir qui va payer la crise, avant d'éventuellement développer une politique ambitieuse.*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (*en néerlandais*).- *Mme Ben Hamou, il est encourageant que vous soyez si combative. Les besoins sont élevés, mais les budgets disponibles sont encore plus limités que nous le craignons.*

*Je crains que le gouvernement ne parvienne pas à faire construire les logements dans les délais prévus. Les gouvernements précédents n'y sont pas parvenus non plus. À l'instar de la Flandre, vous devriez étudier des alternatives pour traiter cette problématique.*

*- L'incident est clos.*

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

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

**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 follow-up van de ordonnantie van 19 april 2018 ter versterking van goed bestuur in de openbare huisvestingssector".**

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)** (in het Frans).- *In het najaar van 2017 ontstond er grote heisa over de vergoedingen van de nieuwe directeur-generaal van de Lakense Haard. De vertegenwoordiger van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) weigerde artikel 5 van diens arbeidsovereenkomst goed te keuren omdat dergelijke hoge vergoedingen volgens hem ongepast zijn in een sociale sector.*

*Na de schandalen rond Samusocial, Nethus en Le Logement molenbeekois hervormde de Brusselse regering de Brusselse Huisvestingscode met de ordonnantie van 19 april 2018. De hervorming streefde vier doelstellingen na:*

*- de uitbreiding van het begrip "openbare vastgoedbeheerder", zodat ook alle instellingen van gemeenten en OCMW's die woningen beheren, onder de Brusselse Huisvestingscode vallen;*

*- de omkadering van de vergoedingen van de directeurs-generaal van de OVM's met een specifieke circulaire;*

*- de vertegenwoordiging van leden van de oppositie in de raden van de bestuur van de OVM's waarvan de gemeenten aandeelhouder zijn;*

*- de oprichting van toewijzigingscommissies om de transparantie en de naleving van de wet bij de toewijziging van de woningen te verbeteren.*

*Na de verschillende schandalen en in deze crisistijden eisen de burgers meer dan ooit transparantie en goed bestuur. We hebben echter vernomen dat er enorme verschillen zijn tussen de vergoedingen van de OVM-directeurs.*

*Hoe wordt de toepassing van de ordonnantie van 19 april 2018 ter versterking van goed bestuur in de openbare huisvestingssector gecontroleerd?*

*Heeft de BGHM al een specifieke circulaire over de omkadering van de vergoedingen van de algemene*

**concernant "le suivi de l'ordonnance du 19 avril 2018 relative au renforcement de la bonne gouvernance dans le secteur du logement public".**

**M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).**- À l'automne 2017, à la suite du départ en retraite du directeur général du Foyer laekenois, la rémunération et les avantages de son successeur avaient fait l'objet d'une grande controverse.

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), par la voie de son représentant au conseil d'administration de cette société immobilière de service public (SISP), avait refusé de marquer son accord sur le contenu de l'article 5 du contrat de travail du nouveau directeur, relatif notamment au montant de sa rémunération et aux indemnités de rupture qui y étaient prévues. Selon lui, "une poussée à la hausse des rémunérations des directeurs de SISP" n'était "pas opportune, tenant compte tout particulièrement du caractère social du secteur du logement".

Dans le contexte de différentes affaires telles que celles du Samusocial, de Nethys ou récemment du Foyer molenbeekois, le gouvernement bruxellois, à l'initiative de votre prédécesseur, Mme Fremault, a réformé le Code bruxellois du logement par le biais de l'ordonnance du 19 avril 2018. Quatre objectifs principaux étaient visés :

- un élargissement de la définition d'opérateur immobilier public, afin que toutes les sociétés satellites des communes et CPAS qui gèrent des logements soient également soumises au Code bruxellois du logement ;

- l'encadrement de la rémunération des directeurs généraux des SISP via une circulaire ad hoc, à l'instar de la circulaire de la SLRB de 2012 encadrant les émoluments et rémunérations des membres des conseils d'administration des SISP ;

- la représentation, au sein des conseils d'administration des SISP dont les communes sont actionnaires, des membres de l'opposition du conseil communal, ce qui est chose faite ;

*directeurs en de afdelingsdirecteurs in de OVM's opgesteld?*

*In het verleden wees de heer Maron erop dat het moeilijk was om de loonschalen van de BGHM toe te passen op de bestaande arbeidsovereenkomsten. Heeft de BGHM een manier gevonden om de huidige lonen te begrenzen?*

*Wij hopen binnenkort de inhoud van de circulaire te kennen en te vernemen wanneer die zal worden toegepast. Sommige directeurs verdienen het dubbele van een parlamentslid. U begrijpt dus mijn verontwaardiging.*

*(Vrolijkheid)*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *Na overleg met de sector heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) loonschalen opgesteld voor de vergoedingen en voordelen die worden toegekend aan de leidinggevende functies binnen de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). De circulaire*

- la mise en place de commissions d'attribution des logements pour renforcer la transparence et le respect des lois dans l'attribution des logements.

Après les différentes affaires précitées, et en cette période de crise sanitaire aux conséquences économiques douloureuses, nos concitoyens ne transigent plus sur la transparence et la bonne gouvernance.

Or, on nous informe qu'il existe encore des disparités importantes - du simple au double ! - dans les traitements des dirigeants des SISP.

Dans ce contexte, pouvez-vous nous dire où vous en êtes précisément dans le suivi de l'application de l'ordonnance du 19 avril 2018 relative au renforcement de la bonne gouvernance dans le secteur du logement public ?

Qu'en est-il de la circulaire ad hoc de la SLRB reprenant l'encadrement des rémunérations des directeurs généraux et directeurs de départements des SISP ?

Jadis, M. Maron - très actif dans cette commission, au demeurant - nous faisait part de son inquiétude quant à la difficulté de faire respecter les barèmes salariaux de la SLRB pour les contrats de travail déjà effectifs.

La SLRB a-t-elle pu mettre en place un mécanisme pour "gérer le passé", selon l'expression utilisée par M. Maron, à savoir le plafonnement des salaires relatifs aux contrats déjà en vigueur ?

Enfin, nous espérons recevoir très prochainement le contenu de la circulaire. Nous verrons alors si elle est appliquée, et dans quels délais. Vous aurez compris mon indignation, alors que certains directeurs touchent des salaires deux fois plus élevés que ceux des parlementaires.

*(Sourires)*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- *Après concertation avec le secteur, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a adopté des barèmes encadrant les rémunérations et avantages octroyés aux fonctions dirigeantes au sein des sociétés immobilières de service public (SISP). La circulaire ad hoc a donc*



*werd naar de OVM's verstuurd en aan het parlement meegedeeld in het kader van schriftelijke vraag nr. 178 van mevrouw Maison. Ik zal de circulaire ook aan de commissiesecretaris bezorgen.*

*Conform artikel 47 van de Brusselse Huisvestingscode moeten de regels met betrekking tot de vergoedingen van de leidinggevende functies in de beheersovereenkomsten tussen de BGHM en de OVM's worden opgenomen. De BGHM heeft dus een bijakte voor het beheerscontract opgesteld. Twaalf van de zestien OVM's hebben al zo'n bijakte ondertekend. De inhoud van dat aanhangsel werd eveneens aan het parlement meegedeeld in antwoord op de schriftelijke vraag van mevrouw Maison.*

*Aangezien het loon een basiselement van de arbeidsovereenkomst is dat niet kan worden gewijzigd, geldt er een overgangssysteem voor de directieleden die al benoemd waren voor de invoering van de nieuwe regels. Zij behouden hun rechten ingevolge het principe van de verworven rechten. Die beslissing is gebaseerd op een juridisch advies dat mijn voorganger op 16 maart 2018 aan het parlement bezorgde.*

*De lonen van de huidige directieleden kunnen dus niet worden begrensd, maar de verschillen zullen geleidelijk aan verdwijnen, hetzij na het vertrek van de betrokken personen, hetzij omdat die er vrijwillig mee instemmen om hun loon aan te passen.*

effectivement pu être adoptée et communiquée aux SISP. Cette circulaire 696 du 24 janvier 2020 reprenant les barèmes applicables pour les directeurs-gérants et pour les autres fonctions dirigeantes a déjà été communiquée au parlement, dans le cadre de la question écrite n° 178 posée par Mme Maison. Elle sera également mise à votre disposition au secrétariat de la commission.

Veillez noter, par ailleurs, qu'en exécution de l'article 47 du Code bruxellois du logement, les dispositions relatives à la rémunération des fonctions dirigeantes doivent être intégrées dans le contrat de gestion de niveau 2, entre la SLRB et la SISP. Un avenant au contrat de gestion a donc été adopté par la SLRB et le processus de signature est en cours. La SLRB a signé tous les exemplaires et seules quatre SISP sur seize doivent encore transmettre leur exemplaire signé de l'avenant. Cet avenant a également déjà été communiqué au parlement dans le cadre de la même question posée par Mme Maison.

Enfin, cette même circulaire vous apportera toutes les précisions nécessaires concernant les mesures prises par la SLRB pour plafonner les salaires relatifs aux contrats déjà en vigueur. Vous pourrez y lire qu'en raison d'une rémunération disparate dans ce secteur, la rémunération étant l'un des éléments de base du contrat de travail conclu entre les différents directeurs et leur employeur, et du fait que ces éléments ne peuvent pas être modifiés, il y a eu lieu de prévoir, lors de la mise en place du régime proposé pour les SISP, un régime transitoire pour les membres du personnel en fonction au sein de la direction.

Les directeurs déjà nommés au moment de l'intégration du nouveau régime gardent l'avantage des droits qui leur ont été octroyés, en vertu du principe des droits acquis. Cette décision se basait sur un avis juridique que votre collègue Mme Fremault avait transmis au parlement le 16 mars 2018.

Un plafonnement ne peut donc pas être imposé aux travailleurs actuels concernés, mais peut toujours s'opérer sur la base volontaire du travailleur. Les situations existantes disparaîtront au fur et à mesure, soit après le départ des travailleurs

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)** (*in het Frans*).- *Ik zal het antwoord op de vraag van mevrouw Maison lezen en hoop dat dat meer duidelijkheid zal verschaffen.*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (*in het Frans*).- *De circulaire werd verstuurd.*

*- Het incident is gesloten.*

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

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

**betreffende "de interne doorlichtingsopdrachten van de BGHM".**

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)** (*in het Frans*).- *Naar aanleiding van het bezoek van onze commissie aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) merkten verscheidene parlementsleden op dat de interne auditdienst slechts bemand was met twee voltijdse equivalenten (VTE's). Dat lijkt ons onvoldoende om een grondige doorlichting van de 16 openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) te kunnen uitvoeren. Bovendien zijn de voormalige 33 OVM's nog maar pas gefuseerd en zijn ze hun werking nog aan het harmoniseren.*

*Op 7 mei meldde u ons dat de doorlichtingsdienst van de BGHM twee OVM's per semester doorlichtten, en dat hij in het eerste semester van 2020 twee weken vertraging had opgelopen.*

*De twee VTE's die de dienst bemannen, zijn voormalige vakbondsafgevaardigden van wie de vorming en het profiel niet lijken te beantwoorden aan de vereisten voor een doorlichtingsopdracht. Die omvat boekhoudkundige controle, human resources, huurprijfsberekening en een gedegen kennis van de huurprocedures, de wetgeving inzake*

*concernés, soit parce que ceux-ci ont la volonté de voir leur rémunération plafonnée.*

**M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)**.- *J'espère que les questions de Mme Maison se retrouveront dans votre réponse et que j'y verrai plus clair.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- *La circulaire a été envoyée.*

*- L'incident est clos.*

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

**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 missions d'audit internes de la SLRB".**

**M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)**.- *À la suite d'une visite très instructive de notre commission à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), plusieurs députés ont relevé que le service d'audit n'était composé que de deux équivalents temps plein (ETP). Nous nous sommes donc inquiétés de savoir si cela suffisait pour auditer en profondeur les seize sociétés immobilières de service public (SISP) de la Région, d'autant plus qu'elles étaient auparavant au nombre de 33, qu'elles viennent de fusionner et qu'elles se trouvent par conséquent dans une phase d'absorption et d'harmonisation des pratiques. Or l'audit est une mission particulière qui doit être menée avec beaucoup de rigueur.*

*Le 7 mai, vous nous avez indiqué, par souci de transparence, que les missions d'audit interne que la SLRB organise dans le secteur à raison de deux SISP par semestre se poursuivaient avec un léger décalage de deux semaines pour le premier semestre 2020.*

*Selon les informations dont nous disposons, les deux ETP chargés d'effectuer ces missions sont des*

*overheidsopdrachten en de indicatoren van beheer en efficiëntie.*

*Voormalig minister Fremault maakte specifieke middelen vrij voor de evaluatie van de fusie om na te gaan of de beoogde doelen (schaalvoordelen, goed bestuur en transparante procedures) waren gehaald.*

*Welke opdrachten vervult de doorlichtingsdienst precies? Volstaan twee VTE's voor de doorlichting van twee OVM's per semester? Hebben zij het geschikte profiel? Plant de BGHM een uitbreiding van de dienst? Werd het werk van de dienst geëvalueerd in het kader van de externe audit van de BGHM, die dateert van eind 2019?*

*Beschikt u over de auditverslagen van de OVM's die al werden doorgelicht? Werd uw kabinet op de hoogte gebracht van eventuele onregelmatigheden die de dienst vaststelde? Kunt u ons die informatie bezorgen?*

*Wie beslist er of een OVM extern doorgelicht moet worden? Op basis van welke criteria?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De doorlichtingsdienst van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) werd eind 2019 opgericht onder begeleiding van Deloitte. Op dit moment voert de dienst een organisatieaudit uit bij twee openbare*

anciens délégués sociaux dont le cursus et le profil ne me semblent pas suffisants au vu des exigences requises pour une telle mission. Celle-ci comprend en effet le contrôle des finances, des ressources humaines, du calcul des loyers, des procédures locatives, de la loi sur les marchés publics, des indicateurs de gestion et des critères de performance vers lesquels une SISP réformée doit tendre pour atteindre les objectifs qui ont motivé la fusion.

La fusion des SISP devait faire l'objet d'une évaluation. Dans le souci de faciliter le processus, Mme Fremault avait même alloué un budget spécifique. La fusion des 33 SISP en seize entités avait notamment pour objectif d'optimiser les ressources, d'améliorer la gestion et de garantir la transparence des procédures.

Toujours dans un souci de meilleure gestion, quelles missions la cellule d'audit poursuit-elle précisément ? Les deux ETP sont-ils suffisants pour réaliser l'audit de deux sociétés par semestre ? Possèdent-ils les qualifications et le profil adéquats pour remplir ces missions ?

La SLRB prévoit-elle de renforcer le personnel de la cellule ? Le travail de la cellule a-t-il été évalué dans le cadre de l'audit externe de la SLRB, réalisé fin 2019 ?

Disposez-vous déjà des rapports des SISP ayant déjà fait l'objet d'audits par la cellule de la SLRB ? Votre cabinet a-t-il été saisi par la SLRB à propos des irrégularités observées par la cellule en question ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous transmettre le contenu desdits rapports ?

En prenant l'exemple du Foyer molenbeekois, dans quels cas un audit externe est-il indiqué pour une SISP ? Il serait utile de préciser qui diligente une mission d'audit externe et quelles sont les missions pouvant être attribuées dans le cas d'un service d'audit interne.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- La cellule d'audit de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a effectivement été mise en place fin 2019 grâce à l'accompagnement de Deloitte. Cette cellule a entamé ses missions et mène, à l'heure qu'il est, un

*vastgoedmaatschappijen (OVM's): De Moderne Woning en Log'iris.*

*Bij een organisatieaudit worden verschillende werkprocessen geanalyseerd: bestuur, aankoop, voorraad, achterstallige huur, afrekening van de kosten, te huur stellen van een woning en human resources.*

*De twee VTE's die de dienst bemannen, zijn voormalige vakbondsafgevaardigden die wel degelijk de nodige kwaliteiten en diploma's hebben om de doorlichtingsopdrachten tot een goed einde te brengen. Ze hebben een specifieke opleiding gevolgd aan het Institut catholique des hautes études de commerce (Ichech) en volgen aan het Internal Auditors Institute een opleiding om gecertificeerd auditor te worden.*

*Voor de bepaling van het werkritme van twee OVM's per semester, is rekening gehouden met de beschikbare personeelsleden.*

*Belangrijk om weten is dat de doorlichtingsdienst werkt in overleg met de rest van de BGHM. Ook kan de auditor voor een specifieke analyse een beroep doen op een specialist, als hij dat nodig acht. Momenteel zijn er dan ook geen plannen om de dienst uit te breiden.*

*Het geleverde werk werd nog niet geëvalueerd, aangezien het eerste semester nog niet is afgelopen en de externe audit van de BGHM pas deze zomer wordt afgerond. Ook de doorlichtingsdienst zal in die externe audit worden opgenomen. Deloitte begeleidt de dienst alleszins bij de eerste opdrachten.*

*Alle OVM's zullen aan een organisatieaudit worden onderworpen. Eventueel kan daar een ander type audit aan worden toegevoegd, als er ernstige problemen worden vastgesteld.*

*Mijnheer Mampaka, ik hoop dat u tijdens uw bezoek aan de BGHM aangenaam verrast was door het professionalisme van het personeel.*

audit organisationnel auprès de deux sociétés immobilières de service public (SISP) : L'habitation moderne et Log'iris.

L'audit organisationnel porte sur l'analyse de plusieurs processus de travail, afin de déterminer si les SISP couvrent les risques inhérents à ces processus. Les processus analysés sont les suivants : la gouvernance, les achats, les stocks, les arriérés locatifs, les décomptes de charges, la mise et remise en service d'un logement et les ressources humaines.

La cellule est composée de deux personnes qui y travaillent à temps plein. Il s'agit d'anciens délégués sociaux qui présentent toutes les qualités requises et les diplômes nécessaires pour mener à bien les missions d'audit qui leur reviennent. Ils ont également pu bénéficier d'une formation spécifique à l'Institut catholique des hautes études de commerce (Ichech). Enfin, ils sont engagés dans un processus de certification auprès de l'Internal Auditors Institute, institut voué à l'établissement de standards professionnels d'audit interne et mondialement reconnu. Leurs qualifications permettent donc de répondre pleinement à leurs missions.

Le calendrier des audits, imaginé à raison de deux SISP par semestre, a tenu compte de ces ressources humaines disponibles pour être établi.

Il faut également souligner que la cellule d'audit ne fonctionne pas en vase clos, mais en collaboration avec l'ensemble des services de la SLRB. De plus, la méthodologie de l'audit prévoit que l'auditeur puisse faire appel à des spécialistes pour obtenir des analyses pointues s'il considère qu'il ne dispose pas de toutes les ressources nécessaires. Actuellement, la SLRB ne prévoit donc pas d'augmenter le personnel de la cellule.

L'évaluation du travail accompli n'a pas encore pu être réalisée, puisque le premier semestre d'audit n'a pas encore abouti. Par ailleurs, l'audit externe de la SLRB doit se clôturer cet été. Ses conclusions reprendront une analyse du fonctionnement de la SLRB dans ses missions d'appui et de tutelle sur les SISP. La cellule audit interne fait donc bien partie de cette analyse.

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)** (in het Frans).- *Ik blijf het vreemd vinden dat maatschappelijk werkers zich als financiële auditoren kunnen ontpoppen.*

*Het lag zeker niet in mijn bedoeling om de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) in vraag te stellen, aangezien die door haar huidige directeur zeer goed wordt bestuurd.*

*De fusie van de OVM's baart me echter wel zorgen. Ze hebben miljoenen euro's in beheer in het kader van de nieuwe projecten van de Alliantie wonen en het klimaatplan. U zou de BGHM moeten adviseren om de doorlichtingsdienst uit te breiden met iemand die kennis heeft van financiën.*

*De oorspronkelijke OVM's hanteerden elk andere praktijken, die vandaag dringend moeten worden geharmoniseerd. Bij sommige OVM's worden er zelfs inbreuken vastgesteld op onze eigen wetgeving inzake veiligheid.*

*Ik moedig u aan om er bij de BGHM op aan te dringen dat ze haar middelen intern herschikt, zodat de doorlichtingsdienst kan worden versterkt. Als we het beheer van de OVM's niet optimaliseren, zullen al onze andere inspanningen vergeefs zijn.*

*- Het incident is gesloten.*

Je rappelle toutefois que ces premières missions sont encadrées par Deloitte, afin de valider la méthodologie et l'ensemble du processus.

Enfin, il faut savoir que l'ensemble des SISP feront l'objet au minimum d'un audit organisationnel tel que celui en cours pour l'instant. D'autres types d'audits pourront être diligentés si des dysfonctionnements majeurs sont relevés. Le programme de l'audit sera alors adapté en conséquence.

J'espère, M. Mampaka, que vous avez été agréablement surpris lors de votre visite au sein de la SLRB et que vous avez pu constater le professionnalisme de tout le personnel. Je tiens à les féliciter pour tout le travail qu'ils ont effectué, notamment pendant la crise sanitaire.

**M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).**- Une personne m'a pris à partie au sujet de mon questionnaire sur le fait que des assistants sociaux se muent en auditeurs financiers. Je ne change pas de position, malgré votre réponse, et je pense bien sûr que l'on peut évoluer dans ses compétences.

Loin de moi l'idée de remettre en question la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), je pense d'ailleurs qu'elle est très bien gérée par son directeur actuel. Cependant, je m'inquiète sur le fait qu'une fusion est une absorption. Nous parlons ici de sociétés qui manipulent des millions d'euros dans le cadre des nouveaux projets, qu'il s'agisse de l'alliance habitat ou du plan climat.

Sur le plan financier, je pense que vous devriez conseiller à la SLRB de renforcer la cellule d'audit. Mon scepticisme n'est pas dû à la présence de deux anciens assistants sociaux formés par l'Institut catholique des hautes études de commerce (Ichech). La nécessité de renforcer cette cellule émane d'un besoin accru, parce que les procédures d'absorption et de fusion continuent de révéler l'existence entre les sociétés immobilières de service public (SISP) de pratiques différentes qu'il faut harmoniser, certaines n'étant pas conformes à nos propres ordonnances de sécurité.

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW  
JOËLLE MAISON**

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

betreffende "de spreiding van de sociale woningen of woningen met een sociaal oogmerk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de uitwerking van de tussen het Gewest en de 19 gemeenten te sluiten 'huisvestingscontracten'".

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (*in het Frans*).- *De statistieken van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's), het Woningfonds, de gemeentelijke grondregieën, de OCMW's en de sociale verhuurkantoren (SVK's) tonen hoe sterk het percentage sociale woningen van buurt tot buurt en van gemeente tot gemeente varieert.*

*In de gewestelijke beleidsverklaring verbindt de Brusselse regering zich ertoe een noodplan voor sociale huisvesting uit te werken. De hoofdlijnen van dat plan betreffen de uitbreiding van het aantal openbare woningen, de renovatie van sociale huurwoningen, een socialere privéhuurmarkt door het ingrijpen van SVK's en de algemene toepassing van de huurtoelage.*

*Die maatregelen zouden een oplossing bieden voor 15.000 Brusselse gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning. De regering meent dat op termijn 15% van de woningen op het hele gewestelijke grondgebied een sociale inslag moet krijgen.*

Pourriez-vous insister auprès de la SLRB afin qu'elle réaffecte des moyens en interne au département chargé des audits ? Il faut impérativement renforcer la cellule d'audit afin de renforcer la gouvernance, à défaut de quoi tous nos efforts seront vains.

- *L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE MME JOËLLE  
MAISON**

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

concernant "la répartition des logements sociaux ou à finalité sociale sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et l'élaboration des "contrats logement" devant être conclus entre la Région et les dix-neuf communes".

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Les statistiques de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), des sociétés immobilières de service public (SISP), du Fonds du logement, des régies foncières communales, des CPAS et autres agences immobilières sociales (AIS) mettent en lumière la participation hétérogène des logements à finalité sociale entre les différents quartiers et communes de notre Région.

Dans la déclaration de politique régionale, le gouvernement bruxellois s'engage à élaborer un plan d'urgence en matière de politique sociale du logement, celle-ci s'articulant autour de plusieurs axes prioritaires, soit l'accroissement du nombre de logements publics, la rénovation du parc locatif social existant, la socialisation (dont nous avons parlé) de ce marché locatif privé par le truchement des AIS, ainsi que la mise en œuvre de l'allocation-loyer généralisée.

Ces diverses mesures permettraient d'apporter une solution à 15.000 ménages bruxellois, précarisés et actuellement en attente d'un logement social. Le gouvernement estime qu'à terme, il conviendra de disposer de 15 % de logements à finalité sociale sur

*Om het noodplan in de praktijk te brengen, moet het gewest volgens de gewestelijke beleidsverklaring een contract met de negentien gemeentebesturen aangaan met doelstellingen in verband met het aandeel sociale woningen op het gemeentelijke grondgebied en dergelijke.*

*In de gewestelijke beleidsverklaring kondigt de Brusselse regering financiële stimuli aan als de doelstellingen worden gehaald, of sancties indien dat niet gebeurt.*

*Hoe groot is het aandeel sociale woningen in elk van de negentien Brusselse gemeenten?*

*Hoe pakt de regering de ongelijke verdeling van sociale woningen op het gewestelijke grondgebied aan?*

*Hoe zit het met de uitwerking van huisvestingscontracten die het gewest met de gemeenten moet sluiten? Voert de regering al besprekingen met de negentien colleges van burgemeester en schepenen? Zijn er al akkoorden afgesloten? Welke doelstellingen worden in de contracten vastgelegd? Hoe vaak worden de huisvestingscontracten geëvalueerd en eventueel bijgestuurd?*

*Welke financiële voordelen krijgen gemeenten als ze de doelstellingen uit het huisvestingscontract waarmaken? Welke sancties riskeren ze? Houdt u rekening met de beschikbare openbare grondreserves en de prijs van bouwgrond?*

l'ensemble du territoire régional, répartis entre les différentes communes et quartiers de façon équilibrée.

Afin de faciliter la mise en œuvre du plan d'urgence pour la politique sociale du logement, il est indispensable de développer une collaboration étroite entre l'autorité régionale et les pouvoirs locaux. La déclaration de politique régionale prévoit à cet égard que "pour la réalisation de ce plan d'urgence, le gouvernement définira, à travers un contrat liant chaque commune à la Région, des objectifs partagés".

En clair, l'exécutif régional va devoir conclure avec chacune des dix-neuf majorités locales un contrat qui fixe les objectifs à atteindre concernant, entre autres, la proportion de logements à finalité sociale sur le territoire communal.

Dans la déclaration de politique régionale, le gouvernement bruxellois annonce que des incitants financiers ou des mécanismes de sanction pourront être liés à la réalisation ou à la non-réalisation de ces objectifs fixés dans le contrat logement.

Pourriez-vous nous indiquer le pourcentage de logements sociaux ou à finalité sociale dans chacune des dix-neuf communes bruxelloises ? Combien de communes atteignent-elles la barre des 15 % d'habitations à finalité sociale sur leur territoire ?

Comment le gouvernement régional appréhende-t-il la question de l'inégale répartition des logements à finalité sociale ? Votre gouvernement a-t-il pris ou souhaite-t-il prendre des mesures en vue de tendre vers une répartition plus harmonieuse des habitations à finalité sociales sur l'ensemble du territoire régional ?

Où en est le processus d'élaboration des contrats logement qui doivent être conclus entre la Région et les différentes communes ? Votre gouvernement a-t-il déjà entamé des discussions avec chacun des dix-neuf collèges des bourgmestres et échevins de notre Région ? Dans l'affirmative, et bien que j'imagine que la crise sanitaire a quelque peu ralenti ce processus, certains accords ont-ils déjà pu être obtenus ?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ik zal de commissievoorzitter een overzicht bezorgen van de laatste gegevens inzake de verdeling van de sociale woningen over de negentien gemeenten.*

*In alle gemeenten samen zijn er gemiddeld 11,53% sociale woningen. Zeven gemeenten (Anderlecht, Brussel-Stad, Evere, Ganshoren, Molenbeek, Sint-Joost en Watermaal-Bosvoorde) halen 15%, terwijl zeven andere (Elsene, Etterbeek, Oudergem, Schaarbeek, Sint-Pieters-Woluwe, Ukkel en Vorst) onder 10% blijven.*

*De omstandigheden variëren natuurlijk sterk van gemeente tot gemeente. In de centrumgemeenten is het grondgebied dicht bebouwd, met veel privéwoningen, hoge prijzen, een grote behoefte aan infrastructuur en groene ruimten en weinig grondreserves. Daar is het moeilijk om veel openbare woningen bij te bouwen.*

*Vergelijk bijvoorbeeld Elsene en Sint-Pieters-Woluwe. Die hebben allebei iets meer dan 5% sociale woningen, maar verder is de situatie totaal verschillend. Om het doel van 15% te halen, moet Elsene bijna 5.000 openbare woningen creëren en Sint-Pieters-Woluwe minder dan 2.000. Voor die*

Quels types d'objectifs pourraient-ils être fixés dans ces contrats logement ? La définition des objectifs consistera-t-elle uniquement à déterminer un pourcentage de logements à finalité sociale à atteindre sur le territoire communal ?

L'exécution des contrats logement fera-t-elle l'objet d'une évaluation ? À quelle fréquence ces contrats seraient-ils évalués et, le cas échéant, adaptés ?

Enfin, pourriez-vous nous fournir des précisions à propos des éventuels avantages financiers susceptibles d'être octroyés aux communes qui respectent les objectifs des contrats logement ? Quelles seront les éventuelles sanctions infligées à ces mêmes communes ? Prendrez-vous en considération l'espace encore disponible de foncier public et du coût du foncier, dès lors que la déclaration de politique régionale fait clairement état d'une répartition équilibrée du pourcentage visé de logements à finalité sociale entre les différents quartiers et communes ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Concernant la répartition actuelle des logements à finalité sociale dans les dix-neuf communes, je vais transmettre au président de la commission le tableau qui reprend les données précises publiées dans le dernier monitoring du référent bruxellois du logement.

En résumé par rapport à ces chiffres et pour répondre à vos questions, sachez qu'à l'heure actuelle, la moyenne de logements à finalité sociale sur l'ensemble des communes est de 11,53 %. Sept communes - Anderlecht, la Ville de Bruxelles, Evere, Ganshoren, Molenbeek, Saint-Josse et Watermael-Boitsfort - atteignent la barre des 15 % tandis que sept communes - Auderghem, Etterbeek, Forest, Ixelles, Schaerbeek, Uccle et Woluwe-Saint-Pierre - sont sous la barre des 10 %.

Concernant votre question sur l'inégale répartition des logements à finalité sociale, nous le savons, les réalités sont très différentes d'une commune à l'autre.

En premier lieu, le nombre de logements à créer varie fortement d'une commune à l'autre. Les communes de la première couronne cumulent plusieurs difficultés : un territoire densément bâti au nombre important de logement privés, une



*laatste gemeente, die veel minder dicht bebouwd is, is het doel dus veel beter haalbaar.*

*Aan de andere kant van het spectrum zijn er gemeenten zoals Anderlecht, die over een grote grondreserve beschikken en voldoende politieke wil. Daar worden dan ook nog steeds projecten voor sociale woningen uitgevoerd, terwijl de gemeente haar doel van 15% al gehaald heeft. We moeten dus nadenken over de strategie en rekening houden met de specifieke toestand van elke gemeente.*

*In het regeerakkoord is sprake van contracten met de gemeenten. Ik heb al met vijftien gemeenten over die kwestie gesproken; door de coronacrisis zijn de gesprekken met de overige vier uitgesteld. Uit die gesprekken is gebleken dat de gemeenten veel doelstellingen delen. De strategieën om de doelen te bereiken, verschillen echter.*

*Ik heb al een eerste ontwerp van protocolakkoord klaar, dat nog verfijnd kan worden na de gesprekken met de laatste gemeenten. Ik kan wel al de grote lijnen meegeven. In de tekst staan drie gemeenschappelijke doelstellingen: het aanbod van sociale woningen verhogen, leegstand bestrijden en de Brusselaars een betaalbare woning garanderen.*

*Sommige doelstellingen zullen in de vorm van een cijfer worden weergegeven, aangepast aan de situatie van elke gemeente. Er komt geen vastgestelde termijn. De overeenkomsten kunnen in de loop der tijd aangepast worden, waarbij iedereen een redelijke termijn krijgt om zijn engagementen na te komen. In elke gemeente komt er een begeleidingscomité met de voornaamste plaatselijke en gewestelijke instanties, dat minimum een keer per jaar zal samenkomen.*

*Uw vraag over de financiële voordelen houdt verband met de komende begrotingsbesprekingen en daar kan ik momenteel nog geen details over geven. In elk geval wil ik rekening houden met de plaatselijke grondreserves.*

*Ook over eventuele sancties wordt nog nagedacht. Tijdens de vergaderingen gaven alle gemeenten alvast blijk van goede wil.*

pression immobilière qui fait flamber les prix, un besoin en infrastructures et en espaces verts et peu de réserves foncières constructibles disponibles. Dans ces communes, la stratégie de construction de logements publics se heurte à la réalité territoriale et nécessite d'autres mécanismes.

Pour illustrer mon propos je vais comparer deux communes : Ixelles et Woluwe-Saint-Pierre. Ces deux communes ont des taux de logements à finalité sociale assez proches, respectivement de 5,09 % et de 5,28 %. Pourtant quand on se penche sur le contexte foncier des deux communes, on se rend bien compte que les enjeux sont radicalement différents.

Afin d'atteindre l'objectif de 15 %, Ixelles doit créer près de 5.000 logements publics. Woluwe-Saint-Pierre, quant à elle, doit en créer moins de 2.000. Vous conviendrez que cette commune est beaucoup moins dense qu'Ixelles et que l'objectif de 15 % y est donc beaucoup plus facilement atteignable.

À l'autre bout du spectre, des communes comme Anderlecht ont déjà atteint et même dépassé l'objectif des 15 %. Elles bénéficient à la fois de réserves foncières importantes et d'une volonté politique locale d'offrir à leurs habitants un plus grand nombre de logements abordables. Cela explique que des projets de logements à finalité sociale continuent à y être menés.

Face à ce constat, une réflexion sur la stratégie à adopter, prenant en compte le contexte immobilier de chaque commune, doit être menée.

Au sujet du contrat avec les communes prévu dans l'accord de majorité, j'ai rencontré quinze des dix-neuf communes. Les quatre derniers rendez-vous ont dû être reportés à cause de la pandémie, mais nous avons fixé de nouvelles dates et ces rencontres auront lieu avant la fin des travaux parlementaires.

Lors de ce tour des communes, j'ai rencontré les différents mandataires communaux en charge du logement : les bourgmestres, les échevines et échevins du logement, ainsi que les présidents et présidentes de CPAS et de sociétés immobilières de service public (SISP).

À travers ces réunions, nous avons constaté l'existence de nombreux objectifs communs. En effet, toutes les communes, dans leur déclaration de politique générale, font part de leur volonté d'offrir à leurs habitants des logements abordables et de qualité. Les suggestions et stratégies varient cependant quelque peu selon le contexte local.

Nous avons pu établir un premier projet de protocole d'accord, qui doit encore être peaufiné, puisqu'il nous reste encore quatre communes à rencontrer. Je peux cependant d'ores et déjà vous en donner les grandes lignes directrices. Le protocole définit trois objectifs communs identifiés lors de ces tours des communes : augmenter l'offre de logements sociaux, lutter contre les logements inoccupés et garantir aux Bruxellois l'accès à un logement abordable.

Pour certains de ces objectifs, un résultat chiffré sera attendu, adapté bien entendu à la réalité locale et aux projets déjà en cours. Ce sera, par exemple, le cas pour la lutte contre les logements inoccupés et leur remise sur le marché.

Ce protocole n'a pas vocation à être appliqué pour une durée donnée, mais pourra être revu au fil des ans, tout en donnant le temps à chacune des parties de tenir ses engagements dans un délai raisonnable. Un comité d'accompagnement sera créé dans chaque commune. Il rassemblera les acteurs locaux et régionaux et se réunira au minimum une fois par an afin d'assurer le suivi des objectifs.

Concernant votre question sur les avantages financiers, ce point est fortement lié aux négociations budgétaires à venir. À l'heure actuelle, je ne peux pas entrer dans les détails, car ces discussions sont encore en cours. Cependant, je peux déjà vous dire que nous réfléchissons à la manière de prendre la réalité foncière locale en considération.

Concernant les éventuelles sanctions et l'opportunité qu'elles représentent, la réflexion est également encore en cours. À l'occasion des rencontres qui ont déjà eu lieu, tout le monde a fait preuve d'une véritable bonne volonté pour avancer.

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*-  
*Ondanks de pandemie hebt u al veel vooruitgang*

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- En dépit de la pandémie, vous avez déjà beaucoup progressé dans ce dossier en rencontrant ces quinze communes. Il

*geboekt. Het zou goed zijn om nog voor het reces overleg te plegen met de laatste vier gemeenten.*

*Ik juich ook toe dat u rekening wilt houden met de beschikbaarheid van bouwgrond, de prijzen daarvan en het bestaande aanbod van sociale woningen. U verkiest een constructieve dialoog boven sancties en dat kan de gemeenten alleen maar stimuleren om goed werk te leveren.*

*- Het incident is gesloten.*

#### **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX**

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

**betreffende "het project Ninove 2".**

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** *(in het Frans).*- *De Ninoofsepoort zorgt al jaren voor discussie. Er werden meerdere projecten voorgesteld, tot dusver zonder resultaat, maar blijkbaar zou er nu toch schot in de zaak komen.*

*In het debat heeft huisvesting altijd een belangrijke plaats ingenomen. Dat is logisch, aangezien er al jaren een schrijnend gebrek aan fatsoenlijke en betaalbare woningen in het Brussels Gewest is. De visies lopen evenwel sterk uiteen: sommigen pleiten voor privéwoningen, anderen voor openbare woningen of sociale woningen.*

*In 2010 stelden de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de groep Besix een eerste project voor. Doel was om een mix van openbare en privéwoningen op te trekken langs weerszijden van de Ninoofsesteenweg. Dat project is echter nooit uit de steigers geraakt. Daarom besliste het gewest om de openbare woningen naar*

serait bon de rencontrer les quatre communes restantes avant la fin de cette session parlementaire.

Je salue également votre vision "à géométrie variable" qui tient compte du foncier disponible et de son coût, ainsi que des logements sociaux déjà existants, tout en encourageant à poursuivre dans cette voie et à éventuellement recourir à d'autres formes d'incitants.

Vous préférez le dialogue constructif à la sanction, ce qui ne peut qu'exhorter les autorités locales - y compris celles qui pourraient y être moins enclines - à réaliser les objectifs de notre déclaration de politique régionale.

*- L'incident est clos.*

#### **QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES LUX**

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

**concernant "le projet Ninove 2".**

**M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Depuis de nombreuses années, la porte de Ninove et ses alentours sont au centre des attentions des politiques, des pouvoirs publics, des investisseurs et des citoyens. Divers projets ont été annoncés, déposés, présentés, contestés, modifiés, retirés, puis à nouveau annoncés. Sans pour autant avoir réellement abouti à ce stade. L'outil de suivi précise toutefois que ce dossier connaît certaines évolutions. Je conseille d'ailleurs à tous ceux et celles qui ne l'ont pas encore lu de prendre connaissance de cet outil fort intéressant.

Dans ces débats successifs, le logement a toujours occupé une bonne place, mais avec des visions très contrastées. Il a été question de logement privé, de logement public ou de logement social. Et c'est normal ! La crise de l'accès à des logements de qualité et accessibles en Région bruxelloise ne date pas d'hier.

*het zuiden van de site te verplaatsen, op terreinen die eigendom zijn van Brussel-Stad.*

*Dat nieuwe project, Ninove 2, wordt gedragen door de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) De Brusselse Woning. Het omvat 120 sociale woningen, waarvan 12 woningen met minstens vier slaapkamers, 1.202 m<sup>2</sup> collectieve voorzieningen en 325 m<sup>2</sup> 'BE-voorzieningen'.*

*Volgens de beknopte omschrijving op de website van de BGHM is het project lopende sinds 2018. Wat betekent dat precies? Hoever staat de uitvoering van het project? Welke stappen werden er al gezet? Wat zijn de volgende stappen? Wanneer zijn die gepland?*

*Wanneer zal de stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd?*

*Momenteel zijn er discussies aan de gang over het richtplan van aanleg voor de Ninoofsepoort. Kan dat roet in het eten gooien?*

*Wat is de totale kostprijs van het project? Hoe zal het worden gefinancierd?*

*Welke voorzieningen zijn er precies gepland? Wat moeten we verstaan onder 'BE-voorzieningen'?*

*Hoe verloopt de samenwerking tussen de BGHM, De Brusselse Woning, Brussel-Stad en het gewest?*

*Hoe zal dit grote woningcomplex in de reeds dichtbevolkte wijk worden geïntegreerd? Is er een budget vrijgemaakt voor de nodige sociale begeleiding?*

S'agissant du logement social, un premier projet avait été proposé en 2010, une coopération entre la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et le groupe Besix. Ce projet avait pour objectif de conjuguer logement privé et public, sur des parcelles situées de part et d'autre de la chaussée de Ninove. Néanmoins, ce projet n'a pu être concrétisé. Et face à ces blocages, la Région a annoncé le déplacement des logements publics vers le sud du site, sur des terrains appartenant à la Ville de Bruxelles.

Ce nouveau projet, appelé Ninove 2 et porté par la société immobilière de service public (SISP) le Logement bruxellois, prévoit 120 logements sociaux, dont douze logements avec quatre chambres ou plus, ainsi que 1.202 m<sup>2</sup> d'équipements collectifs et 325 m<sup>2</sup> d'équipements "BE". Enfin, le site internet de la SLRB le décrit succinctement et précise que ce projet est en cours depuis 2018.

Je me réjouis de voir que des projets de construction de nouveaux logements sociaux sont en cours. Cependant, la description "en cours" est, de mon point de vue, un peu courte. Pouvez-vous nous dire plus précisément ce que ce terme revêt ? Pouvez-vous nous fournir des informations sur la typologie des projets mentionnés sur le site, et sur ce projet plus particulièrement ? Quelles étapes ont-elles déjà été franchies et quels en sont les résultats ? Quel est le calendrier prévisionnel pour les étapes suivantes ?

Je me permets de refaire le lien avec le contrôle que nous évoquions, puisque nous avons bien une typologie plus précise de l'état d'avancement du plan régional du logement (PRL) ainsi que de l'alliance habitat.

Plus précisément, quand le dépôt du permis d'urbanisme est-il prévu ? Selon vous, existe-t-il un risque relatif aux discussions en cours sur le plan d'aménagement directeur (PAD) pour la Porte de Ninove, située dans la même zone ? Pouvez-vous nous donner des informations relatives au budget ainsi qu'aux modalités de financement prévus à ce stade ?

Qu'est-il prévu concrètement concernant les équipements ? À ce sujet, je ne vois pas précisément ce que recouvrent les équipements "BE". Dans le cadre de ce projet, comment la

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *In 2012 werd een overeenkomst gesloten over de heraanleg van de zone rond de Ninoofsepoort, waar ook de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) bij betrokken was. De bedoeling was om de harmonieuze ontwikkeling van de bouwgronden te garanderen, met de klemtoon op woningen.*

*Op 20 maart 2014 nam de regering akte van het richtschema voor de heraanleg van de wijk. In 2015 volgden verschillende wijkcontracten en stads-vernieuwingscontracten.*

*Op 25 januari 2015 besliste de Brusselse regering echter om de percelen van het project Ninove 1 toe te wijzen aan een park en een haalbaarheidsstudie te laten uitvoeren over een project op een terrein van Brussel-Stad, genaamd Ninove 2. Op 4 mei 2016 keurde de regering die studie goed en vroeg ze de BGHM om een overeenkomst op te stellen tussen de BGHM, Brussel-Stad en De Brusselse Woning.*

*Een ministerieel besluit van 8 mei 2018 gaf dan weer de opdracht om een richtplan van aanleg uit te werken voor de zone rond de Ninoofsepoort, om meer samenhang te krijgen in alle plannen voor de wijk. Op 14 februari 2019 keurde de regering dat richtplan van aanleg goed in eerste lezing, waarna er een openbaar onderzoek van start ging.*

*De BGHM werkte tegelijkertijd een ontwerp van haalbaarheidsstudie en een ontwerp van samenwerkingsovereenkomst tussen Brussel-Stad, De Brusselse Woning en de BGHM uit. Beide ontwerpen zijn aan Brussel-Stad bezorgd. De*

collaboration sera-t-elle envisagée entre les quatre acteurs identifiés que sont la SLRB, la SISF, la Ville de Bruxelles et la Région ?

Enfin, comment l'intégration d'un complexe de logements de cette envergure au sein d'un quartier déjà dense est-elle envisagée ? Quelles démarches seront-elles opérées pour permettre aux nouveaux habitants d'intégrer leur nouveau quartier avec le plus de sérénité possible ? Dans ce cadre, un budget est-il prévu pour ce travail d'accompagnement à caractère social qui me semble nécessaire pour tout nouveau projet de logements sociaux ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Ce dossier a connu de nombreux rebondissements au cours des dernières années.

Je commencerai par revenir sur les rétroactes du dossier, qui expliquent le statut "en cours" du projet. Une convention de réaménagement datant de 2012 prévoyait le programme de réaménagement de la zone de la Porte de Ninove, auquel était associée la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Ce programme visait à garantir le développement harmonieux des parcelles bâtissables en faveur du logement.

Le 20 mars 2014, le gouvernement a d'ailleurs pris acte du schéma d'orientation relatif au réaménagement du quartier de la Porte de Ninove, ce qui spatialisait ce programme.

Divers contrats de quartier et contrats de rénovation urbaine sont venus renforcer l'investissement public dans le quartier Ninove en 2015. Toutefois, le conseil d'administration de la SLRB a dû prendre acte, le 25 janvier 2015, de la décision du gouvernement de la Région bruxelloise d'affecter les parcelles de Ninove 1 à un parc et de réaliser une étude de faisabilité sur un terrain de la Ville de Bruxelles, projet nommé Ninove 2.

L'étude de faisabilité a été réalisée, transmise et approuvée par le gouvernement en date du 4 mai 2016. Ce dernier a invité la SLRB à établir et à signer une convention de partenariat entre la SLRB, la Ville de Bruxelles et le Logement bruxellois.

*besprekingen zijn zo goed als rond: de BGHM behandelt momenteel de vraag van Brussel-Stad om het programma te wijzigen.*

*Als de betrokken partijen het over de overeenkomst en het programma eens worden, zou de goedkeuring in september kunnen volgen. De voorlopige planning zou er dan als volgt uitzien:*

*- bekendmaking van de aanbesteding in november 2020;*

*- aanstelling van een studiebureau in augustus 2021;*

*- goedkeuring van het voorontwerp en geraamde begroting in 2022;*

*- aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning in juli 2022;*

*- start van de werken in oktober 2024;*

*- voorlopige oplevering in september 2026.*

*Er is rekening gehouden met het richtplan van aanleg dat de regering in eerste lezing heeft goedgekeurd. Het is trouwens waarschijnlijk dat het richtplan van aanleg van kracht wordt voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. Het huisvestingsproject Ninove 2 zou ook in de huidige bestemmingsplannen kunnen passen, op voorwaarde dat aan bijzondere bekendmakingsregels is voldaan.*

*Ik zal het commissiesecretariaat de voorlopige BGHM-begroting bezorgen. Voor de bouw van de woningen gaat het om iets meer dan 22 miljoen euro, alle kosten inbegrepen. Dat geld komt van het Gewestelijk Huisvestingsplan. Het subsidiëringspercentage van de woningen en de bijbehorende voorzieningen is 50%, want het gaat om sociale woningen.*

*Een deel van de financiering van de voorzieningen van Brussel-Stad, goed voor 5 m<sup>2</sup> per woning of alles samen 600 m<sup>2</sup>, komt trouwens van de Alliantie wonen. De BGHM financiert alleen de ruwbouw. Rest nog de financiering van de overige 602 m<sup>2</sup> en de afwerking, die voor 1,8 miljoen euro van Beliris komt.*

Néanmoins, l'arrêté ministériel pris le 8 mai 2018 donne pour instruction de procéder à l'élaboration du plan d'aménagement directeur (PAD) pour la zone autour de la porte de Ninove. L'objectif était de rendre cohérent l'ensemble des plans et programmes dessinés pour cette zone. Le 14 février 2019, le gouvernement a approuvé en première lecture le projet de PAD Porte de Ninove, lequel a été soumis à une enquête publique dans la foulée.

Au cours de ces événements, la SLRB a élaboré un projet d'étude de faisabilité et rédigé un projet de convention de collaboration entre la Ville de Bruxelles, le Logement bruxellois et la SLRB. Ces deux projets ont été transmis à la Ville de Bruxelles. La crise sanitaire étant intervenue entre-temps, les discussions sont aujourd'hui sur le point d'aboutir : la SLRB traite actuellement la demande de la Ville de Bruxelles de modifier le programme. Nous pourrions ainsi bientôt avancer dans ce dossier, qui n'en restera pas moins en cours.

Pour autant qu'un accord sur la convention et le programme soit trouvé et approuvé par tous, les instances officielles des parties prenantes devraient pouvoir valider la convention pour le mois de septembre 2020. Le planning prévisionnel qui en découlerait est le suivant :

*- publication de l'avis de marché en novembre 2020 ;*

*- désignation du bureau d'études en août 2021 ;*

*- approbation de l'avant-projet et estimations en avril 2022 ;*

*- dépôt du permis d'urbanisme et d'environnement en juillet 2022 ;*

*- démarrage du chantier en octobre 2024 ;*

*- réception provisoire en septembre 2026.*

S'agissant de votre demande relative au permis d'urbanisme, il est donc prévu de déposer la demande de permis dans le courant du deuxième trimestre 2022. Le projet imaginé tient compte du projet de PAD qui a été validé par le gouvernement en première lecture. Il est d'ailleurs probable que le PAD entre en vigueur avant le dépôt de la demande de permis d'urbanisme. Cela étant dit, le projet de logements Ninove 2 pourrait également être rendu

*Voor de stad Brussel gaat het om voorzieningen met een oppervlakte van zo'n 1.202 m<sup>2</sup>, goed voor een feestzaal, een kleine polyvalente zaal, een kantoor voor de gebouwenbeheerder, een cafetaria voor de sportclubs, vestiaires, sanitair en berguimtes.*

*De 'BE-voorzieningen' zijn voor Leefmilieu Brussel en omvatten lokalen voor alles wat met de parken te maken heeft: een lokaal voor burgerparticipatie, berguimte en lokalen voor de parkwachters.*

*De plannen voor de heraanleg van de Ninoofsepoort omvatten de stedelijke herwaardering van strategische gronden in het Kanaalplan waarop sociale woningen worden gebouwd. In die zin moet het richtplan van aanleg garant staan voor goede samenwerking tussen de betrokken partijen en een harmonieuze ontwikkeling.*

*De procedure van het richtplan van aanleg biedt trouwens meermaals ruimte voor inspraak. De BGHM-woningen passen echter in een ruimere dynamiek. Het onderzoek naar aanleiding van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning biedt belangstellenden de gelegenheid om het woord te nemen.*

*Momenteel zijn er weliswaar geen plannen voor specifieke sociale begeleiding, maar er speelt een uitgebreide stadsdynamiek. De heraanleg van de Ninoofsepoort krijgt immers vorm in de aanleg van een park, de bouw van sociale en andere woningen en de heraanleg van de wegen en de tramlijnen.*

possible dans les affectations actuelles, moyennant des mesures particulières de publicité.

Concernant votre question sur les financements, je transmettrai au secrétariat de la commission le détail de l'estimation du montage que la SLRB a réalisée à ce stade. Veuillez d'ores et déjà noter que pour la partie construction des logements, le montant s'élève à un peu plus de 22 millions d'euros, tous frais compris. Ce budget est pris en charge par le plan régional du logement (PRL). Le taux de subvention des logements et des équipements y afférents est de 50 % puisqu'il s'agit de la construction de logements sociaux.

Par ailleurs, une partie du financement de l'équipement de la Ville de Bruxelles sera prise en charge par le programme de l'alliance habitat à concurrence de 5 m<sup>2</sup> par logement, soit 600 m<sup>2</sup> au total. Dans ce cadre, la SLRB ne finance que le gros œuvre. Restent le financement des 602 m<sup>2</sup> restants de la surface et les travaux de finition, qui seront pris en charge par Beliris à concurrence de 1,8 million d'euros, conformément à la décision du gouvernement du 17 juillet 2017.

J'en viens au programme de ces équipements prévus à ce jour, sous réserve de modifications. Pour la Ville de Bruxelles, il s'agit d'un équipement d'une surface d'environ 1.202 m<sup>2</sup>, constitué d'une salle des fêtes, d'une petite salle polyvalente, d'un bureau pour le gérant du site, d'une buvette pour les clubs sportifs, de vestiaires, de sanitaires et de rangements.

Pour Bruxelles Environnement - le mystérieux "équipement BE" que vous évoquiez -, il est question d'un local pour l'animation des processus participatifs en lien avec les parcs, ainsi que de locaux pour les gardiens et les stocks logistiques.

Concernant l'intégration de ce projet dans son quartier, vous aurez compris que le projet de réaménagement de la Porte de Ninove constitue un projet transversal de requalification urbaine d'un territoire stratégique inscrit dans le périmètre du plan canal, au sein duquel des logements sociaux verront le jour. C'est dans ce cadre que le PAD doit garantir une intégration qualitative des différents acteurs qui opèrent à différentes échelles et un

développement harmonieux pour les futurs habitants, dans une logique de quartier mixte.

La procédure de PAD prévoit d'ailleurs à divers moments une expression citoyenne, laquelle est dans les mains de mon collègue ministre-président et de perspective.brussels. Cela étant, le projet de logements de la SLRB doit s'intégrer dans cette dynamique plus large. L'instruction de la demande de permis d'urbanisme sera d'ailleurs l'occasion pour les intéressés de s'exprimer lors de l'enquête publique.

Même si un accompagnement social particulier n'est pas spécifiquement prévu à ce stade pour ce projet, c'est toute une dynamique urbaine qui se déploie ici. Le réaménagement de la Porte de Ninove se traduit en effet par l'aménagement d'un parc, la construction de logements sociaux et de logements libres, ainsi que par le réaménagement des voiries et du cheminement du tram. Je demanderai à la SLRB de continuer à prêter cette attention particulière afin que le projet puisse éclore dans les meilleures conditions.

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Dit project is nog complexer dan ik dacht. Het is verontrustend hoe moeilijk het is om openbare woningen en sociale woningen te creëren.*

*Er moet dringend een noodplan voor dit project van 120 woningen komen. Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen. We moeten dus de koe bij de horens vatten en de uitvoering van de gewestelijke projecten inzake de productie van openbare en sociale woningen versnellen.*

*Het is te vroeg om het over de begeleiding en integratie van die nieuwe woningen te hebben, aangezien ze pas in 2026 klaar zullen zijn, maar dat is een aspect waar we zeker voldoende aandacht voor moeten hebben.*

*- Het incident is gesloten.*

**M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Je savais le projet compliqué, mais pas à ce point. Il illustre bien les difficultés rencontrées dans le cadre de la production de logements publics, en l'occurrence de logements sociaux. Et le nombre de logements encore à produire a de quoi nous inquiéter.

Comme vous l'avez rappelé, il est question, en l'espèce, de 120 logements dans un contexte particulier. Ce projet nécessite un plan d'urgence. Compte tenu des besoins identifiés, les freins aux différents chantiers nous appellent à prendre le taureau par les cornes afin d'accélérer la mise en œuvre des projets régionaux en matière de logements publics et de logements sociaux.

Quant à l'accompagnement et l'intégration de ces nouveaux logements, il est trop tôt pour en parler, au regard de la date annoncée, à savoir 2026. Les logements ne devraient pas être considérés comme de simples amas de briques. Il faut prendre en considération les habitants qui devront intégrer un nouveau quartier et côtoyer ses habitants.

*- L'incident est clos.*



**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER  
PIERRE-YVES LUX**

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

**betreffende "de vertraagde  
uitvoeringstermijnen van de werven in de  
sociale huisvestingssector in het Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest".**

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** *(in het Frans).*-  
*Van de Brusselse Gewestelijke Huisvestings-  
maatschappij (BGHM) kregen we onlangs te horen  
dat er zesenhalf tot zevenenhalf jaar verstrijkt  
tussen de ondertekening van de overeenkomst en de  
geplande opleveringsdatum van sociale woningen.  
In het geval van het project Ninove 2 gaat het om  
tien jaar. Die lange periode vormt een van de  
grootste hinderpalen voor bouw- en renovatie-  
projecten.*

*De toestand is volgens de BGHM het gevolg van  
langlopende procedures voor de toekenning van  
vergunningen, administratieve of juridische  
vereisten en het groot aantal betrokken partijen.  
Het goede nieuws is dat de regering zich daarvan  
bewust is, want in de gewestelijke beleids-  
verklaring staat het volgende:*

*- alle bestaande sociale woningen worden opnieuw  
klaargemaakt voor verhuring en de uitvoerings-  
termijnen moeten korter worden;*

*- de regering laat binnen vijf jaar de 6.400  
woningen van het Gewestelijk Huisvestingsplan en  
de Alliantie wonen bouwen;*

*- de regering maakt in haar eerste jaar werk van  
snellere stedenbouwkundige procedures;*

*- de regering stuurt het beheer en de toezichtregels  
van de BGHM en de openbare vastgoed-  
maatschappijen (OVM's) bij om de bouw- en  
renovatiedoelstellingen gemakkelijker waar te  
maken.*

**QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES  
LUX**

**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 freins aux délais de  
réalisation des chantiers dans le secteur du  
logement social en Région de Bruxelles-  
Capitale".**

**M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- On le sait, les délais  
de réalisation des chantiers dans le secteur du  
logement social en Région de Bruxelles-Capitale  
sont particulièrement longs. Il faut compter de six  
ans et demi à sept ans et demi, nous a-t-on dit lors  
de notre rencontre à la Société du logement de la  
Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), entre la  
signature d'une convention de partenariat et la date  
prévue de réception du chantier. Pour le projet  
Ninove 2, on parle de dix ans.

Ces délais sont donc particulièrement longs, sans  
doute trop pour répondre à l'urgence. Pour de  
nombreux acteurs, ils constituent l'un des obstacles  
principaux à la mise en œuvre des projets de  
construction et de rénovation. Je le répète, le parc  
vieillissant va devoir subir de lourdes rénovations  
dans les prochaines années.

Toujours selon la SLRB, les causes principales de  
cette situation seraient les délais d'octroi des permis  
d'urbanisme et d'environnement, les contraintes  
administratives et/ou juridiques ou encore la  
multiplicité des acteurs impliqués. La bonne  
nouvelle, c'est que le gouvernement en est  
conscient, puisqu'il a pris plusieurs engagements  
dans la déclaration de politique régionale, et plus  
précisément dans le premier chapitre, consacré au  
logement et au plan d'urgence.

La déclaration de politique régionale prévoit  
notamment :

- de remettre en état locatif l'ensemble des  
logements sociaux existants, notamment en veillant

*Hebt u een globale strategie om die doelstelling waar te maken?*

à éliminer les obstacles et à raccourcir les délais de réalisation ;

*Hebt u al nagegaan welke hinderpalen er bij de OVM's bestaan?*

- que le gouvernement achèvera, dans les cinq ans, la construction des 6.400 logements prévus par le plan régional du logement et l'alliance habitat. En fonction de leur état actuel d'avancement, ceux-ci pourront bénéficier de procédures accélérées sur le plan urbanistique pour raccourcir les délais de production ;

*Mocht u dat nog niet hebben gedaan, zal er dan bij de doorlichting van de BGHM en de OVM's aandacht gaan naar de processen en procedures met het oog op de inkorting van de uitvoerings-termijnen?*

- que le gouvernement, dans l'année de son installation, prévoira un régime de procédures accélérées sur le plan urbanistique [...] en vue de privilégier la création de logements publics et sociaux ;

*Welke van de oorzaken van vertraging die de BGHM aanhaalt, wilt u snel aanpakken?*

- que le gouvernement révisera le mode de gestion et les règles de contrôle et de tutelle de la SLRB et des sociétés immobilières de service public (SISP) pour faciliter la réalisation des objectifs de construction et de rénovation, sur la base d'un audit global, en tenant compte des recommandations adoptées par le Parlement bruxellois le 30 avril 2019, dans la continuité des mesures proposées par le gouvernement le 12 avril 2019.

*Hoe wilt u de inhoud van de gewestelijke beleidsverklaring in de praktijk brengen?*

Il s'agit d'un enjeu important et urgent. Or, compte tenu des mesures prévues, leur mise en œuvre prendra indéniablement du temps, davantage que de l'argent. Nous avons d'ailleurs eu l'occasion de commencer à en discuter lors des travaux budgétaires : si nous avons des moyens mais pas le temps de mettre les mesures en œuvre, nous sommes bloqués.

Disposez-vous d'une stratégie globale vous permettant d'atteindre cet objectif ? Si oui, pouvez-vous nous la présenter ? Si non, comment l'expliquez-vous, entendez-vous en établir une, et dans quels délais ?

Disposez-vous déjà d'une analyse fine des éventuels freins propres aux opérateurs publics du logement social dans la Région ? Si oui, quels sont-ils et comment ces acteurs envisagent-ils d'améliorer la situation ?

Si cette analyse n'existe pas encore, l'audit de la SLRB et des SISP prévoit-il d'intégrer une dimension relative à la gestion des processus et procédures liés aux projets concernés, dans une perspective de réduction des délais de réalisation ?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *De algemene strategie om de productie van sociale woningen te versnellen, bestaat uit meerdere onderdelen.*

*Eerst en vooral moeten we de hinderpalen in kaart brengen. Dat gebeurt om de drie maanden in een verslag van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) over de vorderingen van de programma's van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie wonen. Alle stappen in een project komen aan bod, van de haalbaarheidsstudie tot de voorlopige oplevering, waardoor we een goed beeld krijgen van hoe vlot elke fase verloopt.*

*U weet dat de meerderheid de toezichtregels van de BGHM en de OVM's wil herzien op basis van een algemene doorlichting. Een extern auditbedrijf licht de BGHM momenteel door en ik hoop begin juli de conclusies te krijgen. Ze worden opgenomen in de evaluatie van het beheerscontract van niveau 1 tussen het gewest en de BGHM. De volgende versie van het beheerscontract moet immers op 1 januari 2021 van kracht worden. Het overige deel van het jaar wordt werk gemaakt van de analyse en de bepaling van doelstellingen om de werking van de sector te verbeteren.*

*Vertragingen komen op basis van voorlopige plannings aan het licht. De gemiddelde*

Si oui, comment cela va-t-il être mis en œuvre et dans quel délai ?

Concernant les autres freins, la SLRB liste différents éléments extérieurs pour expliquer les difficultés rencontrées. Pouvez-vous nous préciser ceux qui vous semblent être à prendre en considération et à travailler urgemment ?

Parmi ces freins identifiés, les enjeux relatifs à l'urbanisme, et plus précisément aux contraintes juridiques et administratives et à l'octroi des permis, se trouvent en bonne place, tant dans la liste de la SLRB que dans le chapitre de la déclaration de politique régionale consacré au logement. À ce sujet, pouvez-vous nous présenter ce qui se trouve dans la déclaration de politique régionale et la manière dont vous envisagez de faire évoluer ces points afin de faciliter les démarches ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- La stratégie globale visant à réduire les délais de production des logements sociaux se décline sur plusieurs axes.

D'abord, il s'agit de connaître les freins, de les recenser et de les analyser. Ce travail est réalisé trimestriellement par la remise d'un rapport de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) sur l'état d'avancement des programmes du plan régional du logement (PRL) et de l'alliance habitat. Cette analyse s'effectue pour toutes les étapes d'un projet, depuis l'étude de faisabilité jusqu'à la réception provisoire, et pas uniquement pour la phase de chantier. Elle permet de suivre l'évolution des délais pour chaque phase et d'en tirer les conséquences au travers de mesures que je vous exposerai dans un instant. Ce suivi concerne les projets de développement, à savoir de nouveaux logements sociaux, pour lesquels la SLRB a fréquemment la maîtrise d'ouvrage.

En ce qui concerne les logements existants et leur rénovation, vous avez évoqué l'engagement de la majorité de revoir les règles de contrôle et de tutelle de la SLRB et des sociétés immobilières de service public (SISP) sur la base d'un audit global. Comme je l'ai déjà dit devant cette commission, l'audit de la SLRB, qui accorde une attention particulière aux processus de rénovation dans le secteur du logement social, est en cours d'élaboration par un

*doorlooptijd van projecten bedraagt zesenhalf tot zevenenhalf jaar. Tussen de bekendmaking van de aanbesteding en de voorlopige oplevering zit ongeveer vijfenhalf jaar.*

*De vertraging is toe te schrijven aan:*

- de toekenning van vergunningen, die gemiddeld 15 maanden tijd vergt;*
- de uiteenlopende betrokkenheid van de gemeenten;*
- lokaal beleid;*
- andere instanties die als opdrachtgever optreden;*
- buitensporige aanbestedingskosten;*
- juridische hinderpalen;*
- moeilijk bebouwbare terreinen;*
- de schaal van sommige projecten;*
- burgerprotest;*
- de oprichting van begeleidingscomités;*
- de procedure bij het Aankoopcomité.*

*Naast follow-up van de projecten die de BGHM tegen 2024 opgeleverd krijgt op grond van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie wonen, biedt de acquisitie van sleutelklare woningen een extra mogelijkheid om op korte termijn meer woningen beschikbaar te maken. Bij sleutelklare woningen neemt de bouwpromotor immers het volledige ontwerp en het verkrijgen van vergunningen voor zijn rekening.*

*Sinds het proefproject dat in 2018 werd aangekocht, heeft de BGHM 254 sleutelklare woningen gekocht die tussen 2020 en 2022 worden opgeleverd. Voor 2020 wordt de aankoop van nog 248 bijkomende sleutelklare woningen bekeken.*

*De regering heeft op 19 maart in eerste lezing een voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) goedgekeurd die de onderzoekstermijnen bij de aanvraag van een stedenbouwkundige*

auditeur externe. J'espère disposer de ses conclusions pour le début du mois de juillet. Elles seront finement analysées et feront partie intégrante de l'évaluation du contrat de gestion niveau 1 qui lie la Région à la SLRB. En effet, la prochaine mouture de ce contrat de gestion devant entrer en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le reste de l'année en cours sera consacré à l'analyse et à la fixation d'objectifs d'amélioration du fonctionnement du secteur. Je pourrai vous détailler en fin d'année le contenu de ce contrat de gestion une fois rédigé.

Les lenteurs sont identifiées sur la base de plannings prévisionnels. Il apparaît que les projets ont une durée de vie moyenne de 6,5 à 7,5 ans. Le temps qui s'écoule entre la publication de l'avis de marché de services et la réception provisoire, par exemple, est d'environ 5,5 ans.

L'analyse de l'origine des ralentissements identifie les raisons suivantes :

- octroi de permis d'urbanisme et de permis d'environnement qui demande en moyenne 15 mois ;
- implication différenciée des communes ;
- décisions politiques locales ;
- maîtrise d'ouvrage par d'autres opérateurs ;
- coûts à l'adjudication trop élevés ;
- obstacles juridiques ;
- complexité des terrains à bâtir ;
- échelle de certains projets ;
- contestation citoyenne ;
- mise en place de comités de pilotage ;
- passage par le Comité d'acquisitions d'immeubles régional (CAIR) pour disposer d'estimations.

J'en viens aux mesures déjà envisagées pour améliorer la situation.

*vergunning inkort voor projecten met minimaal een kwart sociale woningen. De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) en de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ARH) hebben advies gegeven en een tweede lezing volgt tijdens de zomer.*

*Tot slot wordt er gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst tussen de BGHM en urban.brussels, die de werkwijze voor de aanvraag van een vergunning moet stroomlijnen. De BGHM werkt van bij de start van het project nauw samen met de bouwmeester van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om het project in een globale stedenbouwkundige visie in te passen.*

*Bovendien biedt het toekomstige beheerscontract de gelegenheid om een nieuw referentiekader voor de komende vijf jaar vast te leggen en andere maatregelen te overwegen.*

Pour les projets de développement, en plus d'un suivi des projets identifiés que la SLRB s'est engagée à réceptionner d'ici à 2024 dans le cadre du PRL et de l'alliance habitat, le système d'acquisition clé sur porte est une opportunité supplémentaire pour augmenter le nombre de logements à court terme. En effet, ce système permet de faire reposer sur le développeur privé toutes les phases de conception et d'obtention des autorisations de bâtir nécessaires.

Depuis le projet pilote acheté en 2018, la SLRB a atteint le chiffre de 254 logements acquis en clé sur porte et ceux-ci seront réceptionnés entre 2020 et 2022. À ce jour, 248 logements clé sur porte supplémentaires sont à l'étude en vue d'une acquisition pour 2020 encore. Le tableau de ces projets est à votre disposition.

Une autre mesure concerne le facteur exogène, crucial dans le montage d'un projet, qu'est l'octroi du permis d'urbanisme. Je n'ai pas perdu de temps pour avancer sur cet aspect en bonne collaboration avec mon homologue chargé de l'urbanisme, Pascal Smet. Le gouvernement a effectivement approuvé en première lecture, le 19 mars dernier, un avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat) afin de réduire les délais d'instruction des demandes de permis visant tout projet qui comporterait un minimum de 25 % de surfaces de logements sociaux. Nous avons reçu les avis de la Commission régionale de développement (CRD) et du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (CCL), et une deuxième lecture au gouvernement est prévue cet été.

Enfin, j'insisterai sur la volonté conjointe de renforcer les partenariats entre la SLRB et urban.brussels. Pour cette raison, une convention de collaboration est en cours de rédaction, laquelle doit cadrer la méthode de travail en amont du dépôt de la demande de permis. Cela permettra de clarifier les étapes et de fluidifier le travail grâce à :

- la présentation des études de faisabilité à urban.brussels pour avis et remarques ;
- la participation au comité d'avis en vue de la sélection du projet pour avis et remarques ;

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Het stemt me tevreden dat u in verband met de doorlichting van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een aantal onverwachte antwoorden hebt gegeven. Wordt die doorlichting voorgesteld aan deze commissie, zodat we kunnen nagaan in welke mate de resultaten in de nieuwe versie van het beheerscontract zijn opgenomen?*

*Ik neem aan dat u het met de gemeenten hebt gehad over het belang van een sociale mix, een facet dat in de contracten aan bod moet komen.*

*Er zijn nog vragen over sleutelklare woningen, maar we kunnen de projecten bekijken als ze eenmaal van start zijn gegaan.*

*Ik hoop dat de wijziging van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) de administratieve rompslomp echt doet afnemen.*

*Tot slot verheugt het me dat de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) en de BGHM gaan samenwerken.*

- la présentation du projet en réunions organisées par urban.brussels.

Toujours avec la volonté d'intégrer le projet dans une vision urbanistique globale, la SLRB travaille également de manière étroite et dès l'entame du projet avec le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale.

Enfin, sur le volet opérationnel, la SLRB et urban.brussels ont prévu, dans leur plan de personnel 2020, des moyens humains supplémentaires afin de mettre les bouchées doubles sur les projets de logements sociaux.

En outre, la conclusion du futur contrat de gestion sera l'occasion de fixer un nouveau cadre de référence pour les cinq prochaines années et d'envisager la mise en place d'autres mesures.

**M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- *Votre réponse est plutôt enthousiasmante.*

En ce qui concerne l'audit de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), je suis satisfait de recevoir une série de réponses auxquelles je ne m'attendais pas ici. Le rapport d'audit pourra-t-il être présenté devant cette commission avant la nouvelle mouture du contrat de gestion ?

Il est intéressant de ne pas se limiter au contrat de gestion, mais de disposer aussi des résultats de l'audit demandé par le parlement, pour observer leur traduction dans le contrat de gestion.

En ce qui concerne les freins - notamment locaux - , j'imagine que vous avez parlé aux communes de l'enjeu de l'intégration : il s'agit d'un élément important à prendre en compte dans la contractualisation.

Quant aux logements clé sur porte, des questions se posent encore, mais nous pourrions évaluer les projets une fois qu'ils auront été mis en œuvre.

Je salue le projet de modification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat) et j'espère que celui-ci permettra de faciliter les démarches.

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Er zijn drie doelstellingen waarover een akkoord is bereikt met de gemeenten waarmee ik tot nu toe heb overlegd. We kunnen natuurlijk nog andere punten toevoegen naargelang van de noden, de verzoeken en de eigenheid van de gemeenten.*

*- Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER  
PIERRE-YVES LUX**

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

**betreffende "de steun van de OVM's aan de sociale huurders die getroffen worden door de gezondheids crisis en het bijzonder geval van de specifieke sociale verlaging en de Goedkope Woningen (GW) van Sint-Joost".**

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- *Recent meldde u de commissie dat er drie maatregelen waren genomen voor huurders van openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) die door de gezondheids crisis tijdelijk problemen ondervonden om hun huur te betalen: een afbetalingsplan, een verlaging van de huur en een specifieke sociale vermindering (SSV).*

*De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de OVM's beslisten samen om voorrang te geven aan de SSV. De OVM's zouden de informatie zo goed mogelijk aan de huurders hebben bezorgd: de meesten door een*

*Enfin, je me réjouis des collaborations - notamment entre les sociétés immobilières de service public (SISP) et la SLRB -, qui vont permettre de travailler en amont et d'avancer sans passer par une série d'étapes.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- *S'agissant des contrats avec les communes, j'ai répondu à Mme Maison en mentionnant trois objectifs sur lesquels nous pouvions nous mettre d'accord avec les communes que j'ai déjà rencontrées. Il est bien entendu possible de rajouter d'autres points en fonction des besoins, des demandes et des spécificités des communes. Je ne me limite pas à ces trois objectifs-là, bien au contraire, mais il s'agit des trois points qui revenaient fréquemment lors de nos discussions.*

*- L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES  
LUX**

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

**concernant "le soutien par les SISP des locataires sociaux touchés par la crise sanitaire et le cas particulier de la réduction sociale spécifique (RSS) et des Habitations à bon marché (HBM) de Saint-Josse".**

**M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- *Vous nous exposiez précédemment le fait que trois mesures avaient été prises à l'égard des locataires des sociétés immobilières de service public (SISP) éprouvant temporairement des difficultés à payer leur loyer dans le cadre de la crise sanitaire et du confinement qui en a découlé : le plan de paiement, la réduction de loyer et la réduction sociale spécifique (RSS).*

*À cet égard, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les SISP ont décidé de privilégier la RSS. Vous nous expliquiez également que la communication envers les locataires avait été faite selon les capacités des*

*brief te sturen aan de gezinnen met minstens een inkomen uit werk, andere via telefoon en nog andere door de informatie in de gemeenschappelijke ruimten van de gebouwen aan te plakken. U informeerde ons ook over het aantal aanvragen en of die al dan niet ingewilligd of nog in behandeling waren.*

*In de Goedkope Woningen van Sint-Joost getuigen verscheidene sociale huurders met een inkomen uit werk echter dat ze geen enkele informatie hebben ontvangen. De rechten van de huurders lijken me niet te zijn nageleefd.*

*De cijfers die u ons naar aanleiding van de commissievergadering van 7 mei hebt bezorgd, waren niet volledig. Bovendien waren er voor sommige OVM's nog geen cijfers beschikbaar: voor Moderne Woning, Le Logement molenbeekoïs en Goedkope Woningen van Sint-Joost was er nog geen enkel ingediend dossier behandeld.*

*Kunt u ons meedelen hoe elke OVM de informatie aan haar huurders heeft overgemaakt? Werd elke sociale huurder geïnformeerd? Zo niet, zullen de BGHM en/of uw kabinet dat verhelpen? Kunt u ons de bijgewerkte, globale en gedetailleerde cijfers geven?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Al sinds maart werken we nauw samen met de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) om de sociale*

SISP et, qu'à ce sujet, la majorité d'entre elles avait envoyé un courrier aux locataires ayant au moins un revenu du travail, que certaines avaient affiché l'information dans les couloirs des immeubles et, enfin, que d'autres avaient pris contact par téléphone avec les locataires.

Vous nous aviez également communiqué les chiffres du nombre de dossiers de demande et de leur statut (à l'étude ou à compléter, non accordés, accordés). Concernant la communication, il me semble indispensable que tout soit fait pour informer au mieux les locataires de leurs droits. Or, plusieurs témoignages de locataires sociaux disposant de revenus du travail des Habitations à bon marché (HBM) de Saint-Josse vont dans le sens d'une absence complète de communication de la part de la SISP vers les locataires (ni courrier, ni affichage, ni contact téléphonique). En matière de respect des droits des locataires, ce silence m'interpelle particulièrement.

Enfin, concernant les chiffres, le tableau remis dans la foulée de la commission du logement du 7 mai constituait un bon indicateur, mais n'était pas complet. D'une part, il était encore trop tôt. D'autre part, rien n'était mentionné pour certaines SISP. C'est le cas pour les SISP Habitation moderne, Logement molenbeekoïis et HBM de Saint-Josse, où aucun dossier introduit n'avait encore été traité.

Pouvez-vous nous faire savoir, au sujet de la communication aux locataires, ce qui a été fait précisément par chaque SISP et nous garantir que chaque locataire social a bien pu être informé de ses droits ? Si l'absence d'action proactive de certaines SISP en matière d'information et de communication des droits se confirme, pouvez-vous nous rassurer quant au fait que le nécessaire sera fait par la SLRB et/ou votre cabinet pour que cette information soit une réalité ?

Pouvez-vous nous communiquer, de manière globale et détaillée, les chiffres mis à jour ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Ces trois derniers mois ont été difficiles pour tout le monde.

Dès le mois de mars, nous avons travaillé main dans la main avec les sociétés immobilières de service public (SISP) et la Société du logement de



*huurders te beschermen tegen de gevolgen van de gezondheidscrisis.*

*De sector van de sociale huisvesting heeft zwakke, maar ook sterke kanten, die door de crisis des te belangrijker blijken: enkel in deze sector hoeven huurders die hun huur niet kunnen betalen, niet bang te zijn om op straat terecht te komen. Geen enkele andere verhuurder beschikt over een wettelijk instrument om de huur van een huurder in moeilijkheden aan te passen aan zijn situatie.*

*De OVM's en de BGHM boden die bescherming in het verleden al aan hun huurders en ze doen dat vandaag nog steeds, ook al hebben ze van de ene dag op de andere hun werkmethode moeten aanpassen. Tot op vandaag worden duizenden sociale huurders beschermd, geïnformeerd en aandachtig gevolgd.*

*Erg weinig gezinnen kregen met inkomensverlies te maken, omdat de meesten leven van een vervangingsinkomen (pensioen, werkloosheid enz.).*

*In de Anderlechtse Haard ontving elk gezin met minstens één inkomen uit werk alle nuttige informatie in een brief.*

*En Bord de Soignes gebruikte vier kanalen om huurders op te sporen die recht hebben op een specifieke sociale vermindering (SSV) - los van de regeling voor huurders die zelf een aanvraag hadden ingediend: de sociale dienst en de dienst voor kandidaat-huurders namen contact op met de huurders die inkomensverlies hadden gemeld; sinds de heropening van de permanentie van de dienst voor kandidaat-huurders werd de informatie daar mondeling verstrekt; de juridische dienst ging na of mensen die een geschil hadden, recht hadden op een SSV; op de website van de OVM ten slotte verschijnt een pop-up met alle informatie voor personen die hun inkomen geheel of gedeeltelijk zijn verloren.*

*De OVM Logis-Floréal gebruikte verschillende kanalen, onder meer haar nieuwsbrief. Haar partners op het terrein spraken erover met de huurders. Personen met overmatige schulden werden persoonlijk gecontacteerd. Er werden ook affiches opgehangen in de gemeenschappelijke*

la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) afin de préserver les locataires sociaux. Le secteur du logement social n'est pas parfait, il a ses faiblesses, ses difficultés, mais également ses forces. Ces dernières sont trop rarement évoquées, mais la crise actuelle permet de les mettre en lumière. Je tiens à le souligner, car il n'y a que dans ce secteur que les locataires en difficulté n'ont pas eu à se demander s'ils conserveraient un toit au-dessus de leur tête ces derniers mois.

Aucun autre bailleur ne dispose d'un mécanisme inscrit dans la loi permettant au locataire en difficulté d'adapter son loyer à sa situation. Les SISP et la SLRB ont fourni et fournissent encore de nombreux efforts pour assurer cette protection aux locataires en cette période de crise sanitaire, alors que leurs méthodes de travail ont été bouleversées du jour au lendemain.

Dans ce contexte inédit, les SISP et la SLRB ont fait preuve d'une grande volonté et ont également su improviser afin de suivre ces milliers de locataires sociaux qui ont été et sont encore préservés, informés et suivis avec attention.

J'en viens maintenant à votre question. Globalement, très peu de ménages ont été affectés par une perte de revenus, car ils disposent pour la plupart de revenus de remplacement (pension, chômage, etc.).

Au Foyer anderlechtois, chaque locataire dont au moins un membre du ménage a des revenus identifiés comme revenus du travail a été contacté par courrier individuel.

Pour En Bord de Soignes, la SISP a mené quatre actions pour repérer les éventuels bénéficiaires d'une réduction sociale spécifique (RSS) en sus du traitement des locataires qui en faisaient explicitement la demande.

Le service social et le service locatif ont contacté les personnes qui annonçaient une perte de revenus. Lors de la reprise des permanences du service locatif, les informations ont été données oralement. Le service juridique a analysé les dossiers actuellement en contentieux afin de vérifier si certaines personnes remplissaient les conditions pour introduire une demande de RSS. Enfin, sur le site internet de la SISP, une annonce en forme de

*delen van appartementsgebouwen en in de lokalen van de OVM.*

*In de Brusselse Haard ontving ieder gezin met minstens één inkomen uit werk een informatiebrief over de SSV.*

*In de Lakense Haard nam de sociale dienst van de vzw Modelwijk via telefoon of e-mail contact op met personen waarvan men vermoedde dat ze financiële problemen hadden.*

*In Comensia werden huis-aan-huisfolders verspreid en verscheen de informatie op de website en de Facebookpagina van de OVM. De maatschappelijk werkers van Comensia kregen alle nodige informatie, opdat ze die aan de huurders zouden doorgeven.*

*De huurders van Log'iris met een inkomen uit werk ontvingen allemaal een brief waarin hun werd uitgelegd dat hun huur kan worden herzien in geval van inkomensverlies.*

*In BinHôme ontvingen alle gezinnen met minstens één inkomen uit werk een gepersonaliseerde brief. Ook werd er een specifieke infolijn opgezet om de geïnteresseerde huurders te begeleiden in hun aanvraag.*

*In Lojega kregen de huurders met een inkomen uit werk een informatiebrief.*

*Bij Le Logement molenbeekois kregen de huurders antwoorden op hun vragen.*

*Alle huurders van de Zuiderhaard kregen een brief met informatie over alle maatregelen, waaronder de SSV. Dezelfde informatie verscheen ook op de website van de OVM. De OVM-medewerkers die instaan voor de follow-up van de openstaande schuldvorderingen, lichtten de betrokken huurders in over de SSV.*

*Bij de Goedkope Woningen in Sint-Joost werd een brief aan alle huurders verzonden, met de vraag om zich in geval van inkomensverlies te melden bij de sociale dienst, die dan samen met hen zou nagaan of een verlaging van de huur mogelijk zou zijn.*

*Bij de Schaarbeekse Haard werd een huis-aan-huisfolder verdeeld en werden affiches gehangen in*

pop-up fournit toutes les informations utiles pour savoir quoi faire en cas de perte partielle ou complète de revenus.

Au Logis-Floréal, la SISF a utilisé différents canaux, dont sa lettre d'information. Ses partenaires sociaux de terrain ont également fait office de relais auprès des habitants. Des affiches ont été installées dans les communs des immeubles et dans les locaux de la SISF. Enfin, les travailleurs sociaux ont appelé individuellement les personnes en situation d'endettement.

Au Foyer bruxellois, chaque ménage ayant au moins un revenu du travail a reçu un courrier l'informant de ses droits en matière de RSS Covid-19, ainsi que les documents à transmettre.

Au Foyer laekenois, les personnes susceptibles d'être affectées financièrement ont été contactées individuellement, par téléphone ou par e-mail, par le service social géré par l'asbl Cité modèle.

À Comensia, des toutes-boîtes ont été distribués. L'information a également été publiée sur le site internet et la page Facebook de la SISF. Les travailleurs sociaux de Comensia ont par ailleurs reçu l'information, tout comme le reste du personnel, afin de la relayer aux locataires pouvant être concernés.

À Log'iris, un courrier a été transmis à tous les locataires bénéficiant de revenus du travail, afin de les informer de la possibilité de révision de leur loyer en cas de baisse de revenus.

À BinHôme, une lettre a été adressée nommément à tous les ménages dont au moins un membre dispose de revenus du travail. De plus, un accueil téléphonique spécifique a été organisé afin de renseigner et d'assister les locataires dans leur démarche.

À Lojega, un courrier a été transmis à tous les locataires bénéficiant de revenus du travail afin de les informer de la démarche à suivre pour demander une réduction.

Au Logement molenbeekois, la SISF a répondu aux demandes des locataires.

Au Foyer du sud, un courrier a été envoyé à l'ensemble des locataires pour les informer de

*de gemeenschappelijke delen van de gebouwen en aan de ingang van de kantoren.*

*Bij de Moderne Woning kregen de huurders een antwoord op hun vragen.*

*Bij Everecity werd een huis-aan-huisfolder verdeeld en verscheen de informatie op de website, op de app en in de krant van de OVM. Het personeel dat in contact staat met de huurders, kreeg alle informatie.*

*De Brusselse Coöperatieve Alliantie (BCA) informeerde haar huurders aan de hand van affiches en folders.*

*Ook de BGHM heeft informatie geplaatst op haar website, Facebookpagina en nieuwsbrief.*

*Ik zal u de recentste cijfers bezorgen over het aantal SSV-dossiers. Het goede nieuws is dat alle OVM's hun cijfers hebben meegedeeld. Het aantal aanvragen is geëvolueerd van 370 op 25 mei naar 522 op 8 juni, waarvan:*

- 280 onvolledige dossiers;*
- 35 aanvragen in behandeling;*
- 57 geweigerde aanvragen;*
- 150 goedgekeurde aanvragen.*

toutes les mesures prises, dont la possibilité de RSS en cas de perte de revenus liée à la pandémie. Les informations ont également été publiées sur le site internet de la SISP. Le personnel en relation avec les locataires s'est également chargé de communiquer sur cette mesure, principalement dans le cadre du personnel chargé du suivi des créances impayées.

Aux Habitations à bon marché (HBM) de Saint-Josse - la SISP que vous pointez dans votre question -, un courrier papier a été adressé à tous les locataires, les invitant à se manifester en cas de perte de revenus liée à la crise, afin d'analyser la possibilité d'octroi temporaire d'une réduction de loyer. Dans ce courrier, les locataires étaient invités à prendre contact avec le service social.

Au Foyer schaarbeekois, un toutes-boîtes a été distribué et des affiches ont été placardées dans les communs et à l'entrée des bureaux.

À l'Habitation moderne, la SISP a répondu aux demandes des locataires.

À Everecity, un toutes-boîtes a été distribué. L'information a également été publiée sur le site internet de la SISP, sur son application dédiée aux locataires et dans son journal. Le personnel des services en contact avec les locataires a également reçu l'information afin de pouvoir la relayer.

À l'Alliance bruxelloise coopérative (ABC), la SISP a informé ses locataires par le biais d'affiches et de toutes-boîtes.

Enfin, la SLRB a également publié toutes les informations sur son site internet, sur Facebook et dans sa lettre d'information.

Concernant les derniers chiffres sur le nombre de dossiers RSS, le tableau détaillé vous sera communiqué. Tout d'abord - première bonne nouvelle -, toutes les SISP ont pu nous communiquer leurs chiffres. En résumé et pour rappel, le 25 mai, on dénombrait 370 demandes. Le 8 juin dernier, ce chiffre est passé à 522 demandes, dont :

- 280 dossiers à compléter ;

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (*in het Frans*).- *Ik ben het met u eens dat het personeel van de OVM's zich tijdens de gezondheids crisis enorm heeft ingezet, ook al werkten ze in moeilijke omstandigheden. Uit uw antwoord blijkt de creativiteit die elke OVM aan de dag heeft gelegd om de huurders te informeren en te steunen.*

*Het is positief dat elke OVM reageert in functie van haar eigen context, maar misschien zou de BGHM een geharmoniseerde aanpak in de hand kunnen werken, bijvoorbeeld door de OVM's mee te delen welke boodschap ze minimaal dienen te verspreiden?*

*Over de OVM Goedkope Woningen heb ik het geruststellende nieuws gekregen dat er maatregelen getroffen zijn.*

*- Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER  
PIERRE-YVES LUX**

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

**betreffende "de opschorting van  
erkenningen van VIH's en de evaluatie van  
het systeem en van de sector".**

- 35 demandes à l'étude ;
- 57 demandes refusées ;
- 150 demandes accordées.

**M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- *Merci pour ces réponses. Vous avez tout à fait raison pour ce qui concerne l'importance des SISP et de l'énergie investie par leurs équipes pendant la crise pour continuer à assurer les missions, dans des conditions particulièrement compliquées.*

*J'en profite pour remercier toutes celles et tous ceux qui ont permis à ces locataires de ne pas avoir trop se préoccuper de leur logement. Merci aussi pour la liste, qui témoigne de la créativité de chacune des SISP en matière d'information et de réponse aux besoins des locataires.*

*Peut-être serait-il intéressant que la SLRB envisage et encourage un mode de fonctionnement commun ? Je n'ai pas de réponse à cette question. En même temps, il est intéressant que chacun puisse réagir en fonction de son contexte particulier. Néanmoins, il pourrait être sensé que les SISP appliquent, dans leur ensemble, une demande minimale émanant de la SLRB.*

*Concernant la SISP Habitations à bon marché (HBM), je dispose aujourd'hui de l'information demandée, et je suis rassuré de voir qu'une initiative a été prise à cet égard.*

*- L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES  
LUX**

**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 suspension des agréments  
AIPL et l'évaluation du dispositif et du  
secteur".**

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- *De Brusselse Huisvestingscode en het regeringsbesluit van 7 juli 2016 regelen de erkenning en subsidiëring van de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH). Brussel Huisvesting telt momenteel 47 dergelijke verenigingen.*

*De verenigingen voeren acht basisopdrachten uit: van informatie en opleiding, over belangen-vertegenwoordiging van doelgroepen, tot mensen onderdak bezorgen. Daar komen eventueel nog specifieke bijkomende opdrachten bij. De verenigingen kunnen daarvoor een erkenning aanvragen die voor drie jaar geldt en verlengbaar is. Onder bepaalde voorwaarden kunnen ze een jaarlijkse subsidie krijgen.*

*Het recht op wonen is in het Brussels Gewest verre van gegarandeerd, ondanks de inspanningen van de overheden. De coronacrisis heeft de ongelijkheden op dat vlak nog vergroot. De VIH's zijn dus onmisbaar en moeten ondersteund worden. De verlengingen van de erkenningen van de VIH's zijn momenteel echter opgeschort, met het oog op een evaluatie van de sector.*

*Kunt u een kwantitatief en kwalitatief overzicht bieden van de sector?*

*Zijn de erkenningen van de VIH's inderdaad opgeschort? Geldt dat voor de hele sector?*

*Blijven de subsidies voor 2020 wel behouden? Wat met die voor 2021?*

*Wordt de sector van de VIH's inderdaad geëvalueerd? Wat zijn de doelstellingen daarvan? Wie voert ze uit, wanneer en volgens welke methode? Is er ruimte voor overleg met de operatoren? Slaat de evaluatie op het instrument als dusdanig of op de individuele verenigingen?*

*Wat is het tijdschema voor de evaluatie en voor de verlenging van de erkenningen?*

**M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)**.- Le Code bruxellois du logement et l'arrêté du gouvernement du 7 juillet 2016 prévoient l'existence, l'agrément et le subventionnement d'associations d'insertion par le logement (AIPL). Toutes ces associations - le site de Bruxelles Logement en recense 47 - ont pour objectif de rendre effectif le droit au logement prévu à l'article 23 de notre Constitution, et donc de contribuer à l'insertion par le logement de personnes en situation de précarité sociale.

Cet objectif se traduit par la poursuite d'une ou de plusieurs missions de base - il y en a huit, allant de l'information et la formation à l'hébergement, en passant par la défense d'intérêts et la représentation de publics spécifiques, ce qui permet d'avoir une diversité de modes d'action parmi ces dizaines d'associations - et éventuellement de missions spécifiques supplémentaires. Dans le cadre de la réalisation de ces missions, l'arrêté du 7 juillet 2016 prévoit la possibilité pour ces associations de demander un agrément triennal reconductible. De même, un subside annuel peut être octroyé sous certaines conditions.

On le sait, l'effectivité du droit au logement en Région de Bruxelles-Capitale est malheureusement loin d'être atteinte, et ce malgré les efforts consentis par les pouvoirs publics. Nous en avons déjà beaucoup parlé aujourd'hui. Ces dernières semaines, la crise que nous vivons a mis en exergue d'importantes inégalités socio-économiques et culturelles au sein de la population bruxelloise, qui ont tendance à se renforcer, avec d'indéniables conséquences sur le droit au logement.

Ces associations ayant pour objectif de soutenir les plus vulnérables dans l'accès à un logement décent sont donc totalement indispensables et doivent être soutenues, dans la diversité de leurs missions et de leurs approches. Il semblerait que tous les renouvellements d'agrément des AIPL soient actuellement suspendus, avec maintien des subventions pour un an, dans le but de procéder à une évaluation du secteur et du dispositif.

Pouvez-vous nous dresser un état des lieux de ce secteur, d'un point de vue tant quantitatif (afin de confirmer certains chiffres) que qualitatif ?

Confirmez-vous que les agréments AIPL sont actuellement suspendus ? Si oui, cela concerne-t-il

l'ensemble du secteur et des opérateurs agréés et/ou subventionnés ?

Les subventions sont-elles bien toutes maintenues pour cette année 2020 ? Qu'en sera-t-il de l'année 2021, pour autant que cette information soit déjà disponible ?

Une évaluation du secteur et du dispositif AIPL est-elle bien à l'ordre du jour ? Si oui, pourquoi une telle évaluation ? Quels sont ses objectifs ? Comment est-elle prévue ? Par qui sera-t-elle réalisée, dans quelle temporalité, selon quelle méthode et quelle place sera-t-elle accordée à la concertation avec les opérateurs ? Plus précisément, en ce qui concerne les objectifs, l'idée est-elle d'évaluer le dispositif dans sa globalité et/ou d'évaluer les secteurs et les associations qui le composent ?

Enfin, quel est le calendrier pour la suite, tant concernant l'évaluation que le renouvellement des agréments ?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De kredieten voor de sector van de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH) per jaar, waren de volgende:*

- 2014: 2.680.090,72 euro;

- 2015: 2.736.000 euro;

- 2016: 2.763.970 euro;

- 2017: 3.397.457,01 euro;

- 2018: 3.633.000 euro;

- 2019: 3.706.000 euro.

*Ik zal u een overzicht bezorgen met de informatie over alle VIH's die erkend zijn of een erkenning hebben aangevraagd.*

*De erkenningen zijn inderdaad opgeschort voor alle verenigingen, in afwachting van een evaluatie van de sector en van het instrument. Op drie uitzonderingen na, liepen alle erkenningen af op 31 december 2019. Om niemand te benadelen konden alle VIH's in 2020 dezelfde subsidie krijgen*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Voici un récapitulatif des crédits totaux accordés au secteur des associations d'insertion par le logement (AIPL), de 2014 à 2019 :

- en 2014, 2.680.090,72 euros ;

- en 2015, 2.736.000 euros ;

- en 2016, 2.763.970 euros ;

- en 2017, 3.397.457,01 euros ;

- en 2018, 3.633.000 euros ;

- en 2019, 3.706.000 euros.

Je vous communiquerai un tableau reprenant des informations sur les associations qui disposent d'un agrément AIPL et sur celles qui sont en demande d'agrément.

Les agréments AIPL sont bel et bien suspendus pour l'ensemble des associations, dans l'attente d'une évaluation du secteur et du dispositif existant. En effet, l'agrément des différentes AIPL est arrivé à échéance le 31 décembre 2019, à

*als in 2019. Voor 2021 is er geen probleem, want dan is de opschorting van de erkenningen voorbij.*

*De VIH's worden erkend en gesubsidieerd door Brussel Huisvesting op basis van het besluit van 7 juli 2016. Elke vereniging heeft een duidelijk omschreven doelgroep en activiteitenwaaier. De sector is heel heterogeen. Er komen steeds meer VIH's bij en de link met huisvesting wordt minder duidelijk. Er gebeurt veel dubbel werk en van sommige opdrachten is het nut onduidelijk. Ook in de financiering is er weinig samenhang. De resultaten van de VIH's werden ook nog nooit geëvalueerd.*

*De regering wil dan ook de opdrachten van de VIH's rationaliseren, om ze opnieuw meer op de huisvesting te richten en om hun eigenheden te versterken. Daarvoor was een evaluatie nodig. Die moet criteria opleveren voor de erkenning van de VIH's die garanderen dat hun opdrachten stroken met de gewestelijke behoeften op het vlak van huisvesting. De evaluatie gebeurt in overleg met de VIH's zelf.*

*De aanbesteding voor het uitvoeren van de evaluatie is nog niet toegewezen. De evaluatie zal zo'n vier maanden in beslag nemen en moet tegen november 2020 klaar zijn. Daarna zullen de VIH's een erkenningsaanvraag kunnen indienen voor de periode 2021-2023.*

l'exception des trois associations bénéficiant encore d'un agrément qui ne devait pas être renouvelé cette année, à savoir Communa, Habitat et Participation et Loyers négociés, jusqu'à l'issue de l'évaluation escomptée du secteur et du dispositif.

Par ailleurs, afin de ne pénaliser aucune association pour cette année 2020, une subvention facultative du même montant que celle reçue en 2019 a été octroyée à toutes les associations en situation de renouvellement d'agrément. La suspension des agréments ne visant que l'année 2020, elle n'aura pas de conséquences sur les subventions de l'année 2021.

Concernant votre question sur l'évaluation du secteur et du dispositif, les AIPL sont agréées et subventionnées par Bruxelles Logement, sur la base de l'arrêté du 7 juillet 2016 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement.

Chaque association évolue selon un périmètre d'activité déterminé et s'adresse à des publics différents. Force est de constater que le secteur des AIPL est très hétérogène, qu'il y a une inflation des acteurs et que leurs missions en matière de logement sont diluées. Un manque de cohérence est à noter entre les différentes missions proposées par les AIPL, ce qui a pour conséquence des redondances et une absence d'utilité, de pertinence ou même d'effectivité de certaines missions. Nous constatons également une hétérogénéité et un manque de cohérence au niveau du financement des différentes associations.

À l'heure actuelle, il n'existe aucune évaluation des résultats obtenus par les AIPL.

À la suite de ces constats, le gouvernement souhaite rationaliser les missions des AIPL afin, d'une part, de recentrer celles-ci en matière de logement et, d'autre part, de renforcer leurs spécificités ainsi que leur champ d'action régional.

C'est ainsi qu'a été décidée une évaluation du secteur et du dispositif AIPL. L'objectif en est de déterminer des critères d'octroi et d'évaluation de l'agrément qui garantiront une cohérence entre les missions des AIPL et les besoins de la Région en matière de logement. Réalisée conjointement avec

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** *(in het Frans).*-  
*De verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's) spelen een essentiële rol in het gewestelijke huisvestingsbeleid. De diversiteit in de benaderingen en het feit dat het om verenigingen gaat, zorgen voor een grote meerwaarde.*

*De sector is erg ongerust over zijn toekomst. Blijkbaar is er veel onduidelijkheid rond de intenties van de regering. Het antwoord van vandaag heeft al wat meer klaarheid gebracht.*

*Ik trek het nut van een evaluatie niet in twijfel, maar de overheid mag wat meer empathie tonen voor verenigingen die voor hun voortbestaan afhankelijk van erkenningen en subsidies.*

*Het evaluatieproces is ook erg kort. Tegen eind oktober een hele nieuwe visie op de VIH's ontwikkelen lijkt mij onmogelijk. Als de verenigingen een nieuwe erkenning moeten aanvragen op basis van een onduidelijke nieuwe visie, zal dat de sereniteit niet ten goede komen.*

*Daarom vroeg ik ook naar de subsidies voor 2021. Kan de regeling voor 2020 niet verlengd worden? Dat zou de verenigingen meer zekerheid geven wanneer de erg korte termijnen niet gehaald worden.*

*- Het incident is gesloten.*

les acteurs concernés, elle contiendra un aspect d'auto-évaluation ainsi que d'identification des difficultés auxquelles font face les AIPL dans la réalisation de leurs missions.

La procédure de marché public concernant l'évaluation escomptée est en cours de lancement. La mission est prévue pour une période de quatre mois et le soumissionnaire n'est pas encore choisi.

L'évaluation débutera fin juin au démarrage de la mission et se terminera vers octobre ou novembre 2020. Quant aux renouvellements d'agrément, les associations seront invitées à réintroduire une demande d'agrément pour la période 2021-2023.

**M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Merci pour la précision, au centime près, des informations budgétaires ainsi que pour les éléments de réponse plus qualitatifs.

L'enjeu des associations d'insertion par le logement (AIPL) et de leur évaluation est particulièrement important à mes yeux. Tout d'abord, ces dispositifs sont essentiels dans le cadre de la politique du droit au logement en Région de Bruxelles-Capitale. La diversité des approches et le fait que les AIPL soient portées par des associations, en complément des pouvoirs publics, apportent deux fortes plus-values au dispositif.

Par ailleurs, l'enjeu des AIPL est majeur car le secteur me semble aujourd'hui particulièrement inquiet du sort qui lui sera réservé, l'agrément étant suspendu. À cet égard, je n'ai pas perçu, dans les échanges, une grande transparence quant à la volonté du gouvernement. Certes, l'intervention d'aujourd'hui permet déjà d'avoir plus d'informations et d'y voir un peu plus clair.

Je ne conteste nullement l'utilité d'une évaluation d'un tel dispositif. Il est même plutôt sain de pouvoir évaluer l'action d'organisations qui bénéficient d'argent public. En revanche, en tant que pouvoir public, il faut faire preuve de compréhension et d'empathie à l'égard des organisations et de celles et ceux qui y travaillent et qui, sur la base d'un agrément normalement pluriannuel, se voient octroyer une subvention d'un an, sans savoir ce qu'il adviendra ensuite.



Mettons-nous à la place des gestionnaires des associations qui, dans les mois à venir, se demanderont quoi faire de leur personnel. Il faut soigner la communication et se montrer rassurant grâce à la transparence des informations transmises à propos d'un processus qui, par définition, est quelque peu angoissant.

Enfin, les précisions apportées ne me rassurent pas : il semble que le processus soit trop serré que pour garantir cette sérénité. Si l'évaluation prendra fin en octobre, une nouvelle vision du dispositif AIPL pourra être difficilement définie sur la base des résultats de cette évaluation. Dans ce cas, il sera difficile de demander aux organisations - soit déjà parties prenantes, soit nouvelles - d'introduire une demande d'agrément sur la base de ce nouveau dispositif.

C'est d'ailleurs pour cette raison que je vous interrogeais sur les subventions de 2021. L'idée était de donner une garantie à plus long terme à ces associations. J'attire donc votre attention sur ces délais très courts. Ne serait-il pas possible d'allonger ces derniers pendant cette période de suspension temporaire des agréments et des subventions pour éviter de plonger les associations dans des difficultés dans les prochains mois ?

*- L'incident est clos.*