



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 9 DECEMBER 2021**

—

ZITTING 2021-2022

—

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

—

Commission du logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 9 DÉCEMBRE 2021**

—

SESSION 2021-2022

—

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

KMO - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

Siamu - Service d'incendie et d'aide médicale urgente

SPF - service public fédéral

Forem - Office wallon de la formation professionnelle et de l'emploi

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

VDAB - Office flamand de l'emploi et de la formation professionnelle

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

Het **integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de directie Verslaggeving. De vertaling is een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie Verslaggeving
Tel. 02 549 68 02
E-mail criv@parlement.brussels

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
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. 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

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse
www.parlement.brussels

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Marie Nagy	1
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de gevolgen van het plan Renolution voor de vastgoedmarkt en de woonprijzen in Brussel".	
Bespreking – Sprekers:	
Mevrouw Marie Nagy (DéFI)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Mevrouw Viviane Teitelbaum (MR)	
De heer Pepijn Kennis (Agora)	
De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)	
Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)	
De heer Arnaud Verstraete (Groen)	
Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)	
Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	10
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de aankoop door Comensia van 38 sleutelklare woningen in het project "Émaillerie".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	13

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Marie Nagy	1
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 implications du plan Rénolution sur le marché immobilier et le coût du logement à Bruxelles".	
Discussion – Orateurs :	
Mme Marie Nagy (DéFI)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Mme Viviane Teitelbaum (MR)	
M. Pepijn Kennis (Agora)	
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mme Carla Dejonghe (Open Vld)	
Mme Françoise De Smedt (PTB)	
M. Arnaud Verstraete (Groen)	
Mme Zoé Genot (Ecolo)	
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	10
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
concernant "l'acquisition clé sur porte par Comensia des 38 logements à "Émaillerie".	
Question orale de Mme Joëlle Maison	13

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 ontwikkeling van een reglement ter verduidelijking van de opmeting van woningen".		concernant "l'élaboration d'une réglementation visant à clarifier le métrage des logements".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	16	Question orale de Mme Joëlle Maison	16
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 hervorming van de sociale kredietsector".		concernant "la réforme du secteur des sociétés de crédit social".	
Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt	19	Question orale de Mme Françoise De Smedt	19
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 afwijkingen bij de toekenning van een sociale woning om dringende en uitzonderlijke redenen".		concernant "les dérogations dans l'octroi d'un logement social pour raisons urgentes et exceptionnelles".	

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW MARIE NAGY
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting
en Gelijke Kansen,

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME MARIE NAGY
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 gevolgen van het plan Renolution voor de
vastgoedmarkt en de woonprijzen in Brussel".

concernant "les implications du plan Rénolution sur le
marché immobilier et le coût du logement à Bruxelles".

Mevrouw Marie Nagy (DéFI) (in het Frans).- *Renolution, de strategie voor de renovatie en isolatie van de Brusselse gebouwen, moet helpen om de klimaatdoelstellingen te halen en om de impact van de hoge energieprijzen te verzachten. De strategie zal echter ook gevolgen hebben voor de vastgoedmarkt en de huur- en aankooprijzen van woningen.*

Mme Marie Nagy (DéFI).- La hausse du prix de l'énergie ainsi que l'urgence climatique ont amené le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à continuer les actions prévues dans le cadre du plan énergie-climat 2030, dans son volet concernant la stratégie de rénovation et d'isolation des bâtiments bruxellois, dite stratégie Rénolution.

Hebt u de strategie voorgelegd aan de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest?

Si l'on doit se féliciter de l'ambition climatique annoncée, il me semble que les moyens peuvent être affinés. Un point important concerne en effet l'impact de cette stratégie sur l'immobilier ainsi que sur le coût des logements et les loyers pratiqués en Région bruxelloise.

De investeringen moeten zowel uit de openbare als de private sector komen. Ze zullen aanzienlijk zijn: een renovatie kost gemiddeld zo'n 51.000 tot 75.000 euro per gebouw. Er zijn ongeveer 560.000 woningen in het Brussels Gewest en het doel is om daarvan jaarlijks 3% of ongeveer 16.000 woningen te renoveren.

Pouvez-vous m'indiquer si le plan a été soumis aux acteurs du secteur, comme le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ? Si tel est le cas, quel en est le suivi ? Si non, pensez-vous qu'il serait utile de coconstruire cette stratégie avec le secteur ?

Les investissements prévus vont impliquer à la fois des acteurs publics et privés. Ils seront considérables : les montants médians pour effectuer des rénovations d'immeubles varient de 51.000 à 75.000 euros par immeuble moyen, selon les données dont nous disposons. Cela donne une mesure des moyens nécessaires. Il y a environ 560.000 logements en Région bruxelloise, et l'objectif est de rénover 3 % de ce parc chaque année, soit quelque 16.000 logements.

Volgens schattingen zou er tot 2050 32 miljard euro nodig zijn. Die investeringen zullen de prijzen van woningen de hoogte injagen. Hebt u budgetten gepland voor begeleidende maatregelen? Hoe reageren de betrokkenen, zoals de huurdersverenigingen of de vastgoedsector?

Selon les estimations, 32 milliards d'euros seraient nécessaires d'ici 2050. Il est évident que cela entraînera un investissement dans l'immobilier plus important ainsi qu'une hausse du coût du logement et probablement des loyers pour les biens mis en location. La question se pose également pour les copropriétés.

Ook het erfgoed zou negatieve gevolgen kunnen ondervinden van de renovatiewerken. Hoe wordt urban.brussels bij de strategie betrokken? Werd de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen geraadpleegd? Wat zijn de gevolgen voor de vergunningen?

Où en est votre réflexion sur cette question ? Des budgets en matière d'aide à l'accès aux logements sont-ils prévus ? Quelles sont les réactions des acteurs concernés, par exemple du Syndicat des locataires, de l'Office des propriétaires ou du secteur de l'immobilier ?

Par ailleurs, il est évident que l'architecture et le patrimoine - au sens large, c'est-à-dire non seulement les bâtiments classés mais aussi le patrimoine que constitue la ville dans son ensemble - risquent également de subir l'impact du plan en matière d'isolation, voire de ventilation.

113 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik wijs erop dat Renolution niet onder mijn bevoegdheid valt, maar onder die van minister Maron. Ik zal dus geen bijkomende vragen kunnen beantwoorden.*

115 **Mevrouw Viviane Teitelbaum (MR) (in het Frans).**- *Hoewel het debat over Renolution gewoonlijk in de commissie voor het Leefmilieu wordt gevoerd, vond ik het belangrijk om ook de implicaties voor de woningmarkt te belichten. Het risico is immers dat de eisen op het vlak van de energieprestatie van de gebouwen (EPB) tot een stijging van de vastgoed- en huurprijzen leiden.*

Wie zal de renovatiekosten kunnen betalen? De energienormen doen de investeringskosten stijgen. Hoewel die extra kosten na verloop van tijd worden terugverdiend door lagere energierekeningen, zou men de vraag naar de netto financiële voordelen de kunnen stellen.

Voor de verwarming van een lage-energiewoning is niet meer dan 60 kWh per m² per jaar nodig, wat 50 tot 60% minder is dan voor een conventionele woning. Lage-energiewoningen brengen echter ook exploitatiekosten met zich mee: regelmatige vervanging van filters in het ventilatiesysteem, dubbele doorstroming, onderhouds- en reparatiekosten van het elektrische systeem. De kosten-batenverhouding is dus genuanceerder dan ze lijkt.

Wat is het werkelijke effect van de EPB-maatregelen op de energiefactuur? Wat is de winst voor de eigenaar of huurder?

Werden de economische en sociale gevolgen van Renolution onderzocht? Wat is het geraamde effect van Renolution op de vastgoed- en huurprijzen?

Comment urban.brussels est-il associé à cette stratégie de rénovation ? Quelles sont les implications concernant la délivrance des permis pour la rénovation des immeubles ? Qu'en est-il de la consultation de la Commission royale des monuments et des sites en la matière ?

Je précise que cette demande d'explications s'adresse aussi à M. Smet pour ce qui concerne l'urbanisme et le patrimoine. Je suppose, Mme la secrétaire d'État, que vous répondrez au nom du gouvernement.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je constate que plusieurs parlementaires souhaitent se joindre à la demande d'explications. Je précise que la stratégie Renolution ne relevant pas de mes compétences, mais de celles de M. Maron, je ne pourrai pas répondre aux questions complémentaires.

Mme Viviane Teitelbaum (MR).- Même si le débat sur la stratégie Renolution est d'habitude mené en commission de l'environnement, il me paraissait important de souligner les implications de cette stratégie sur le marché de l'immobilier.

Nous ne pouvons pas négliger l'impact des exigences en matière de performance énergétique des bâtiments (PEB) sur la hausse des prix de l'immobilier et des loyers, sans parler du risque de limiter davantage l'accès aux nouveaux logements pour de nombreux ménages bruxellois. Il semblerait que la hausse des prix soit due en majeure partie aux conditions imposées aux projets de construction par la réglementation énergétique. Par exemple, une habitation ayant un niveau de PEB 30 pourrait coûter 50.000 euros de plus que la rénovation d'une habitation classique. En sachant que les ménages moyens bruxellois sont déjà confrontés à un marché immobilier aux prix élevés, avec un prix des matières premières en augmentation constante, qui pourrait financer ces travaux ? Le renforcement des normes énergétiques risque de pousser de nombreux candidats potentiels vers les marchés secondaires car leur budget ne suffit pas à financer le coût de la construction ou de la rénovation.

Il va de soi que les exigences de niveau PEB font grimper les montants de l'investissement initial, étant donné que le surcoût est supposé être récupéré sur la durée, par la réduction des factures d'énergie. La question des gains financiers nets mérite cependant d'être posée. La demande en énergie pour le chauffage d'une habitation à basse énergie n'excède pas 60 kWh par m² par an, ce qui représente environ 50 à 60 % de moins que la consommation d'une habitation classique.

La technologie des bâtiments offrant un bon niveau PEB implique toutefois aussi des frais d'exploitation : le remplacement régulier des filtres du système de ventilation, le double flux, le coût des entretiens et réparations du système électrique. Le chauffage constitue un appareillage parfois complexe, qu'un occupant lambda ne peut pas forcément entretenir. Le bilan coût-bénéfice serait donc plus nuancé qu'il n'y paraît.

117

De heer Pepijn Kennis (Agora).- De discussie over Renolution vindt vooral plaats in de commissie voor Leefmilieu, maar ook de Brusselse Burgerassemblee heeft relevante ideeën over de renovatie van huurwoningen. Ze vraagt namelijk dat er een dienst wordt opgericht waarbij de eigenaar de renovatie volledig kan laten uitvoeren door een overheidsdienst met als tegenprestatie dat de huur betaalbaar blijft. De dienst kan zich ook beperken tot het aanbieden van advies, waarbij de prijzen minder streng gereguleerd worden.

Hoe wilt u voorkomen dat de meerwaarde alleen de eigenaars ten goede komt? Hoe zult u ervoor zorgen dat de overheidsinvesteringen voor renovatie de betaalbaarheid van de woning ten goede komen of ten minste niet resulteren in een stijging van de woonkosten?

Ik zie twee mogelijke denksporen. Ten eerste is er het principe van de sociale verhuurkantoren (SVK), waarbij weliswaar vooral op korte termijn wordt gedacht. Welke rol kunnen de SVK's volgens u spelen om de renovatiestrategie mee uit te voeren? Vandaag focussen ze weinig op renovatie. Hoe kunnen de SVK's renovaties uitvoeren voor de eigenaars en tegelijkertijd betaalbare huurwoningen ter beschikking stellen? Op welke termijn zal dat dan gebeuren? Vaak is dat maar een paar jaar. Dat zou minstens negen jaar moet zijn of moet nog verder kunnen gaan, zoals een permanente duur in een formule van community land trust.

De tweede formule is die van de conventionering die u zelf al een aantal keer hebt aangehaald. Daarover hebben we nog geen teksten gezien. Wat zijn de grote richtlijnen van de regering daarover? Wat is het verband met de renovatie en de eventuele subsidies voor renovatie- en energieprijzen? Wat is het tijdschema? Welk verband is er met de renovatiestrategie?

119

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Mevrouw de staatssecretaris, ik vind het opmerkelijk dat u onmiddellijk de verantwoordelijkheid probeert af te schuiven op uw collega Maron. De klimaatdoelstellingen vereisen immers een bevoegdheidsoverschrijdend beleid. Het patrimonium in Brussel is verantwoordelijk voor 60 tot 70% van de CO₂-uitstoot. Als staatssecretaris voor Huisvesting hebt u dus een aantal sleutelinstrumenten in handen. Hopelijk komen we vandaag verder dan een rondje paraplu's opendrekken, ondanks het slechte weer.

Bij de begrotingsbesprekingen zei u over een renovatiebudget van 500 miljoen euro te beschikken voor deze regeerperiode. Dat lijkt veel, maar mevrouw Nagy heeft andere cijfers geciteerd.

Quel est l'impact réel des mesures PEB en matière de réduction du coût de la consommation d'énergie et quel est le gain pour le propriétaire ou le locataire ?

Qu'en est-il de l'évaluation économique et sociale des mesures Renolution et de leur impact sur le prix de l'immobilier ? Quel est l'impact estimé de Renolution sur le prix de l'immobilier et des loyers ?

M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).- *Au sujet de la rénovation des logements locatifs, l'assemblée citoyenne bruxelloise (ACB) demande la création d'un service permettant au propriétaire de faire réaliser la rénovation entièrement par un service public, en contrepartie d'un loyer abordable.*

Comment garantiriez-vous que les investissements publics dans la rénovation profiteraient à l'accessibilité financière ou, du moins, n'entraîneraient pas une augmentation du loyer ?

Je suggère deux pistes de réflexion. D'une part, les AIS pourraient également s'impliquer dans la mise en œuvre des rénovations, avec une vision à plus long terme qu'actuellement. D'autre part, vous avez vous-même déjà évoqué le conventionnement. Quel serait le lien avec la rénovation et les éventuelles primes à la rénovation et primes énergie ? Quel calendrier voyez-vous ?

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Vous tentez de rejeter la responsabilité sur votre collègue Maron, alors le logement pèse lourd dans les émissions de CO₂.*

Lors des discussions budgétaires, vous avez évoqué un budget de 500 millions d'euros pour les rénovations, même si Mme Nagy conteste ce chiffre. Reste à passer à l'action et utiliser ce montant comme levier. Or, il ressort de vos chiffres que seules 4.000 rénovations sur 30.000 ont été menées à terme.

Quelles mesures prenez-vous pour accélérer la stratégie de rénovation ? Qu'est-ce qui a été réalisé en 2021 ? Quels sont vos objectifs pour les trois ans à venir ?

Alles is natuurlijk relatief. De essentie is om die middelen om te zetten in renovaties en ze als hefboom te gebruiken. Dat gebeurt vandaag niet. Dat blijkt ook heel duidelijk uit de cijfers die u hebt verstrekt. Vandaag zijn slechts 67 renovaties van de 1.616 volledig afgerond, slechts 699 van de 6.320 renovaties van de gebouwschil en slechts 3.247 van de 21.872 renovaties van technische componenten. Ongeveer 4.000 van de bijna 30.000 renovaties zijn voltooid. Dat is een dikke onvoldoende.

Welke maatregelen neemt u om de renovatiestrategie te versnellen? Wat is er gerealiseerd in 2021? Wat zijn uw doelstellingen voor 2022, 2023 en 2024?

Een van de instrumenten is een projectoproep voor de gemeenten en de OCMW's. Kunt u daar meer informatie over geven? Welke bedragen worden daarvoor uitgetrokken? Welke projecten zijn al geselecteerd of komen er in aanmerking? Wanneer zal de oproep tot renovaties leiden? Welke resultaten kunnen we verwachten?

Ik ben niet de enige in deze commissie die u wil aansporen tot dringende actie. Een aantal partijen in de andere deelstaten maakt veel misbaar, omdat het allemaal niet snel genoeg gaat. Het Brussels Gewest loopt hopeloos achter op het vlak van klimaatbeleid. U hebt daar ook een rol in te spelen.

¹²¹ **Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).**- Minister Maron gaf bij het begin van de zomer al aan dat de renovatiestrategie een hefboomeffect heeft. Wanneer de overheid 1 euro investeert, zouden gezinnen en ondernemingen 6 tot 7 euro extra investeren. Bovendien zorgt elke euro in energierenovatie voor een omzet van 4 tot 5 euro voor de bouwsector.

De regering heeft het plan opgevat om tegen 2024 een bedrag van 350 miljoen euro in de renovatiestrategie te investeren. Dat is een zeer grote investering, maar het rendement zal nog veel groter zijn. Om dat te kunnen waarmaken, moet de regering publiek-private samenwerkingen stimuleren. De Open Vld pleit daar al jaren voor, want dergelijke samenwerkingen bieden de kans om banen te creëren, innovatie te stimuleren en de samenleving vooruit te helpen.

De uiteindelijke bedoeling is de Brusselaar minder energieafhankelijk maken door de behoefte aan energie te verlagen. Daarvoor moeten de woningen beter geïsoleerd worden. De regering keurde de voorbije zomer dan ook een besluit goed dat woningisolatie administratief gezien eenvoudiger maakt. Hebt u al een zicht op de resultaten? Kreeg u feedback van de spelers op het terrein?

Een ander aandachtspunt is het patrimonium, dat soms bij een renovatie verdwijnt. Zo voert de Open Vld al jaren een strijd om historische liften te redden die bedreigd worden door verplichte renovaties. Dergelijke kwesties moet u onderzoeken.

¹²³ **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Rénovation voorziet tussen nu en 2024 in meer dan 350 miljoen euro voor steunmaatregelen ten behoeve van alle Brusselaars.*

Pouvez-vous nous en dire plus sur l'appel à projets que vous comptez lancer aux communes et aux CPAS ? Quand en verrons-nous les résultats ? La Région bruxelloise est désespérément à la traîne en matière de politique climatique.

Mme Carla Dejonghe (Open Vld) (en néerlandais).- *Le plan du gouvernement prévoit des investissements à hauteur de 350 millions d'euros, un montant considérable dont le rendement le sera davantage, en raison de l'effet de levier. Or, pour atteindre ce résultat, il faut favoriser les collaborations public-privé, car elles encouragent la création d'emploi, l'innovation et le développement de la société.*

L'objectif final étant de réduire les besoins énergétiques des Bruxellois, il faut mieux isoler les logements. Avez-vous déjà une vue de l'efficacité de l'arrêté, approuvé l'été dernier, facilitant cette isolation, sur le plan administratif ? Quels sont les retours du terrain ?

En outre, je vous encourage à nouveau à penser à la conservation du patrimoine, notamment les ascenseurs historiques menacés par des rénovations forcées.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- D'après un communiqué paru en avril 2021, plus de 350 millions d'euros seront investis, d'ici à 2024, dans la stratégie Révolution à travers des mesures de soutien pour l'ensemble des Bruxellois. Toujours d'après

Het spreekt voor zich dat het woningenpark gerenoveerd moet worden. Jammer genoeg zijn de gezinnen met de laagste inkomens vaak aangewezen op verouderde, slecht geïsoleerde en dus energieverblindende woningen.

Huiseigenaren hebben een renovatieverplichting voor de woningen die ze te huur aanbieden, maar zullen de renovatiekosten misschien gewoon doorrekenen in de huurprijs, die in Brussel al behoorlijk hoog is. Wij zien niet goed hoe u die prijsstijging zult tegengaan.

U had het ook over een doorgedreven prefinanciering. Bedoelt u daarmee dat de premies omhooggaan? Overweegt u om de premies inkomensafhankelijk te maken?

Nu komen de renovatiepremie's voornamelijk terecht bij gezinnen die zich een renovatie kunnen permitteren, terwijl de steun vooral zou moeten gaan naar de minder welgestelden. Hoe kan Renolution alle Brusselaars ten goede komen?

cette publication, le montant de l'argent public investi devrait augmenter d'année en année.

La stratégie Révolution prévoit des obligations de rénovation et accordera une attention particulière aux risques d'augmentation des prix de l'immobilier. En outre, le mécanisme de préfinancement sera renforcé. En ce qui concerne les primes accordées et les travaux visés, les revenus et le patrimoine des ménages seront pris en considération.

Pour le PTB, la nécessité de rénover les logements est une évidence. En effet, la qualité des logements est un facteur qui pèse très lourd sur le montant des factures énergétiques. Malheureusement, les ménages aux revenus plus faibles sont souvent condamnés à louer un logement vétuste, mal isolé et donc très énergivore.

Les propriétaires sont effectivement dans l'obligation de rénover un logement qu'ils louent. Toutefois, le prix de la rénovation risque ensuite de se répercuter sur le prix du loyer, ceux-ci étant déjà fort élevés à Bruxelles. Mon groupe ne voit pas très bien comment vous comptez empêcher leur augmentation.

Vous avez également mentionné un préfinancement renforcé. Cela signifie-t-il que le montant des primes augmentera ? Si oui, de combien ? Comptez-vous accorder ces primes en fonction de la situation financière des propriétaires ? Dans l'affirmative, de quelle manière ? Quels sont les critères qui seront pris en considération ?

Nous constatons que les systèmes de prime à la rénovation bénéficient généralement aux familles ayant les moyens d'effectuer des travaux. Cette aide devrait pourtant aller aux personnes moins favorisées, qui vivent souvent dans des logements moins bien isolés. Simplifier l'accès aux primes ne suffira pas pour résoudre ces problèmes.

Dans quelle mesure la stratégie Révolution pourra-t-elle aider l'ensemble de la population bruxelloise ?

M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).- *Vu l'urgence climatique, Groen est enchanté que vous souteniez le programme Révolution. Comment s'organise votre plan d'action ? Quand sera-t-il lancé et quand espérez-vous des résultats ?*

L'un des plus grands défis sera de prendre des mesures justes sur le plan social, car il faut que chacun participe à la transition climatique pour qu'elle soit réussie.

Nous sommes convaincus qu'il est possible de rendre profitables tous les investissements en faveur du climat. Il faut trouver des formules avantageuses pour toutes les parties concernées, créant une situation gagnant-gagnant. Ainsi, vous pourrez stimuler tout le monde à apporter sa pierre à l'édifice. Votre objectif est-il de répartir équitablement les gains ?

¹²⁵ **De heer Arnaud Verstraete (Groen)**.- De klimaatverandering vormt een enorme uitdaging, die ons noopt tot solidariteit met onze medeburgers overal ter wereld en met de toekomstige generaties, onder wie onze kinderen en kleinkinderen. Iedereen, op elk niveau, moet nu in actie schieten. We kunnen het ons echt niet meer permitteren om te wachten.

Groen is dan ook tevreden dat u uw schouders onder het programma van Renolution zet. Hoe ziet uw plan van aanpak eruit? Wat zijn de grote mijlpalen? Wanneer wilt u van start gaan? Wanneer wilt u resultaten bereiken?

Een van de grote uitdagingen zal zijn om sociaal billijke maatregelen te nemen. Om tot een geslaagde klimaattransitie te komen, is het essentieel dat iedereen een bijdrage kan leveren. Als socialiste hebt u daar ongetwijfeld de nodige gevoeligheid voor en zult u de juiste oplossingen vinden.

Groen is ervan overtuigd dat alle klimaatinvesteringen winstgevend kunnen zijn. Als je, in theorie, 100 euro per maand kunt winnen met één investering, moet het mogelijk zijn om een systeem uit te werken waarvan zowel huurder als verhuurder financieel beter wordt. U moet met andere woorden op zoek naar formules waarbij alle betrokkenen erop vooruitgaan en er dus sprake is van een win-winsituatie. Dat is niet alleen positief voor het klimaat, maar ook voor de betrokken partijen. Op die manier kunt u iedereen stimuleren om mee de schouders onder de klimaattransitie te zetten.

Is het uw bedoeling om de behaalde winsten billijk te verdelen?

Mevrouw Dejonghe wijst terecht op het belang van erfgoed. Het kan niet de bedoeling zijn dat investeringen in renovatie gelijkstaan met onbeduidende ingrepen of banale architectuur. Ook op dat gebied kan het voor het Brussels Gewest interessant zijn om pionierswerk te verrichten en de bescherming van het erfgoed op een vernieuwende manier te combineren met succesvolle renovaties ten gunste van het klimaat.

¹²⁷ **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Onze CO2-uitstoot moet naar omlaag als we de klimaatopwarming op een aanvaardbaar niveau willen houden.*

Het gewest heeft al zeer ambitieuze normen voor nieuwe woningen vastgesteld. Nu moeten we het tempo van de renovaties opvoeren. Het is interessant om te horen dat partijen die zich zelden zorgen maken over stijgende huurprijzen, vandaag voor een beteugeling van de huurprijzen pleiten.

Sommige verhuurders maken zich niet druk om het isoleren van hun panden, omdat zij het niet zijn, die de astronomische energierekeningen betalen. Daar moet verandering in komen. In het regeerakkoord wordt de conventionering van woningen voorgesteld om verhuurders te steunen die bereid zijn om investeringen te doen en een redelijke huurprijs te vragen.

¹²⁹ *Daarnaast zouden deskundigen worden tewerkgesteld om de sociale verhuurkantoren te steunen bij hun renovatieprojecten. De budgetten zijn beperkt, maar het is absoluut noodzakelijk om*

Je rejoins Mme Dejonghe. Il serait également intéressant que la Région combine, de manière innovante et inédite, la préservation du patrimoine et les rénovations en faveur du climat.

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Nous n'avons pas le choix. Pour maintenir le climat à un niveau acceptable, il faut absolument utiliser tous les leviers et décarboner. La Région bruxelloise s'est déjà dotée de normes très ambitieuses pour les nouveaux logements. Des personnes sont venues des quatre coins de la planète pour visiter nos projets expérimentaux. Nous devons désormais donner un coup d'accélérateur pour les rénovations, de sorte que dans quelques années, nous soyons des exemples dans ce domaine également. Tous les membres du gouvernement, vous compris, semblent vouloir agir en ce sens. Cette matière étant à l'intersection de plusieurs compétences, chacun a effectivement des éléments à considérer.

Je constate avec intérêt que des partis que l'on entend rarement s'inquiéter de la hausse des loyers ont pointé cet enjeu et souligné la nécessité de faire des efforts de régulation dans ce domaine.

Certains bailleurs se moquent d'isoler leurs logements, puisque ce n'est pas à eux de payer les factures astronomiques d'énergie. Étant donné l'explosion des prix à l'échelle mondiale, les petits locataires vont être confrontés à des factures élevées, car ils n'ont eu d'autre choix que de louer des passoires énergétiques. Le défi est donc réel, et il faut que les bailleurs changent leur fusil d'épaule.

La déclaration de politique régionale prévoit un outil, le conventionnement, consistant à soutenir les propriétaires prêts à consentir des efforts et à demander un loyer raisonnable, en vue de réaliser des investissements et de garantir au mieux le paiement des loyers. Les locataires paieront ainsi un loyer raisonnable et des factures énergétiques plus acceptables.

Concernant les agences immobilières sociales, l'idée était d'engager des experts qui puissent soutenir celles-ci dans leurs projets de rénovation. Les budgets prévus sont certes limités, mais il faut absolument avancer et développer un outil qui garantisse des loyers peu élevés tout en permettant d'épauler les

een instrument te ontwikkelen dat een stijging van de huurprijzen tegengaat en tegelijkertijd de eigenaars ondersteunt.

Een andere interessante oplossing is de loskoppeling van de eigendom van het gebouw en die van de grond. Het zou nuttig zijn om het proefproject in Gent te bestuderen.

¹³¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- Minister Maron en staatssecretaris Smet hebben me de volgende informatie doorgegeven.

¹³³ *(verder in het Nederlands)*

Mijnheer Vanden Borre, we schuiven helemaal niets door. Deze materie valt niet onder mijn bevoegdheid. Ik ben wel bevoegd voor de renovatie van de sociale huisvesting. Als u daarover vragen hebt, kunt u die altijd indienen.

¹³⁵ *(verder in het Frans)*

Minister Maron laat weten dat de kwestie van de mogelijke impact op de vastgoed- en huurprijzen besproken werd met de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voordat de regering de Renoluationstrategie goedkeurde. Een groot deel van de leden van die adviesraad maken nu al deel uit van de strategie; anderen, zoals bepaalde huurders- en eigenaarsverenigingen, zullen in een later stadium inpikken. Hoe dan ook wordt de verplichting pas later van kracht en zal het probleem zich niet voor 2026 stellen.

Op dit moment loopt er al een eerste project, getrokken door de sociale verhuurkantoren en met de steun van Leefmilieu Brussel. Dat levert een win-winsituatie op voor de eigenaars, die energiebesparende investeringen doen, en de huurders, die niet willen dat hun huur al te sterk stijgt.

De heren Maron en Smet benadrukken dat urban.brussels samen met Leefmilieu Brussel de praktische uitwerking en dagelijkse leiding van Renoluation op zich neemt. Daarnaast leidt urban.brussels twee thematische workshops, rond erfgoed en renoveren in de stad, en buigt het zich over de hervorming van de premies.

propriétaires dépassés, par la gestion des locataires mais aussi par les projets de rénovation.

Je n'aborderai pas aujourd'hui la nécessaire rénovation des logements sociaux, puisque nous parlons plutôt aujourd'hui du logement privé. Malgré les budgets importants débloqués, des locataires se trouvent toujours confrontés à des problèmes de ponts thermiques, d'humidité ou de moisissures. À tout cela s'ajoute la question des charges qui explosent.

Je rappelle aussi l'existence, pour soutenir la rénovation, de cet outil intéressant mentionné par mon collègue M. Pierre-Yves Lux, à savoir le démembrement de la propriété du bâti et du foncier. Attardons-nous plus longuement sur l'expérience menée à Gand et tirons-en les enseignements nécessaires pour une application bruxelloise.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Vos questions relèvent des compétences du ministre Alain Maron et du secrétaire d'État Pascal Smet, qui m'ont communiqué les éléments suivants.

(poursuivant en néerlandais)

M. Vanden Borre, je ne suis compétente qu'en matière de rénovation des logements sociaux.

(poursuivant en français)

Quant aux incidences sur le coût des logements et des loyers, M. Maron confirme que le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a bien été consulté avant le passage devant le gouvernement de la stratégie Révolution en novembre 2018.

Désormais, une grande partie de ses membres sont intégrés à la dynamique de la stratégie Révolution. S'y retrouvent en effet la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, citydev.brussels, le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, la Confédération construction Bruxelles-Capitale, les notaires, certains CPAS, des communes et le réseau Habitat. D'autres acteurs rejoindront les discussions au moment opportun, comme le Syndicat des locataires et l'Office des propriétaires.

C'est donc au sein des ateliers de la stratégie que la question des loyers pourra être développée. Elle sera analysée avec les différents acteurs dès que le système d'obligation, sur lequel repose ladite stratégie, sera entériné par les acteurs et le gouvernement. Cette problématique ne se posera qu'à partir de 2026.

Entre-temps, un premier projet intitulé Interface, piloté par les agences immobilières sociales bruxelloises et soutenu par Bruxelles Environnement, a été mis en place. Il crée une situation gagnant-gagnant entre un propriétaire qui investit dans des

travaux énergétiques et un locataire qui ne souhaite pas que son loyer augmente considérablement.

Mes homologues Alain Maron et Pascal Smet soulignent qu'urban.brussels n'est pas seulement associée à cette stratégie de rénovation, mais qu'elle la développe au quotidien, en collaboration avec Bruxelles Environnement, au sein de la cellule opérationnelle, et cela, au même titre que Bruxelles Environnement et Constructiv. La direction générale d'urban.brussels s'assure de la trajectoire de la stratégie au sein du comité stratégique.

De plus, urban.brussels pilote deux ateliers thématiques :

- urbanisme et patrimoine, qui analysera particulièrement le lien entre stratégie de rénovation et maintien et valorisation du patrimoine ;

- rénovation urbaine.

Enfin, urban.brussels développe certains projets de la stratégie, comme la réforme des primes.

Pour ce qui est de l'incidence de la stratégie sur le patrimoine bâti bruxellois dans son ensemble, M. Maron indique qu'il s'agit en effet d'un enjeu qui nécessite des mesures spécifiques. La conciliation entre de bonnes performances énergétiques et le respect d'éléments patrimoniaux fera donc l'objet d'une analyse particulière au sein de la stratégie Révolution. Les acteurs de la stratégie aborderont cette question au sein de l'atelier urbanisme et patrimoine.

Sachez, ensuite, qu'en matière de délivrance des permis pour la rénovation des immeubles, il existe une volonté politique de dispenser au maximum les travaux d'isolation de permis d'urbanisme afin de ne pas engorger les autorités délivrantes plus qu'elles ne le sont déjà. C'est en effet l'une des conditions du succès de la stratégie Révolution.

Mon collègue Pascal Smet ajoute à ce sujet qu'il ne comprend pas véritablement le lien établi entre la délivrance de permis et la rénovation des immeubles. En effet, toutes les rénovations ne sont pas soumises à la délivrance de permis. Aucun effet, positif ou négatif, ne se fera donc sentir sur celle-ci.

Néanmoins, il tient à vous assurer qu'une attention particulière à ces dossiers est portée par l'administration. Bien souvent, les demandeurs passent par des réunions de projets pour mener cette importante discussion "patrimoine et énergie", ce qui permet de proposer la solution la plus optimale pour les deux thématiques. C'est également en ce sens qu'urban.brussels est associée à la stratégie.

Au niveau de la consultation de la Commission royale des monuments et des sites en ce qui concerne les permis, le secrétaire d'État M. Smet vous informe que cette dernière est interrogée conformément à ce que prévoit la législation. Elle peut donc, hors immeubles classés, être questionnée par

¹³⁷ Voor isolatiewerken is in de meeste gevallen geen stedenbouwkundige vergunning vereist. Dat is een politieke keuze: niet alleen hebben de instanties die de vergunningen afleveren al meer dan genoeg werk, daarnaast willen we de hindernissen zoveel mogelijk uit de weg ruimen.

Staatssecretaris Smet benadrukt dat de administratie alle dossiers met veel zorg zal doorlichten. Voor wie een renovatie overweegt, zijn er bijeenkomsten waarop de belangrijke kwestie "erfgoed en energiezuinigheid" wordt besproken, zodat er voor beide aspecten een win-winsituatie kan worden gevonden. Precies daarom is ook urban.brussels bij de strategie betrokken.

Telkens als urban.brussels het nodig acht, en dus niet alleen als het over beschermde gebouwen gaat, kan er advies worden ingewonnen bij de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen. Urban.brussels beschikt echter zelf ook over een directie Cultureel Erfgoed, waardoor het al veel kennis in huis heeft.

Ook de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) is goed op de hoogte van Renolution. De renovatie van de sociale woningen is een van de belangrijkste actiepunten van de BGHM en van de openbare vastgoedmaatschappijen. Tussen 2020 en 2024 worden meer dan 36.000 woningen aangepakt, met een grondige renovatie, een nieuwe buitenschil

of een vernieuwing van de technische installaties. Bij elk renovatieproject staat de energieprestatie van het gebouw centraal; dat is zelfs de eerste doelstelling in de beheersovereenkomst van de BGHM.

l'administration si cette dernière le juge nécessaire. Comme urban.brussels dispose également d'une direction du patrimoine culturel, l'expertise est déjà bien présente en interne.

Enfin, en ce qui concerne les logements sociaux, l'information sur la stratégie Révolution a bien été communiquée à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), comme l'a visiblement déjà souligné le ministre Alain Maron en commission. En effet, Bruxelles Environnement est chargé d'aider dix organismes publics à intégrer des objectifs climatiques dans leur lettre d'orientation et aidera effectivement la SLRB par le biais de subventionnement et d'accompagnement visant la performance énergétique.

Comme je l'ai déclaré lors des discussions budgétaires en commission du logement, la rénovation du parc de logements sociaux est l'un des principaux axes d'action de la SLRB et des sociétés immobilières de service public. Pour la période 2020-2024, plus de 36.000 logements sont concernés par une ou plusieurs interventions, qu'il s'agisse de rénovations lourdes, de rénovations d'enveloppe ou d'une simple rénovation de composants techniques.

Toutes les rénovations ont pour objectif la performance énergétique, il s'agit même de l'objectif premier du contrat de gestion de la SLRB. Chaque euro investi dans la rénovation énergétique des logements sociaux est un euro en faveur des objectifs climatiques. La politique du logement public est bien un acteur majeur de la transition climatique.

L'octroi des primes à la rénovation sera évidemment lié au processus de conventionnement qui entrera en vigueur à l'été 2023 - les dates figurent dans le plan d'urgence logement. Un groupe de travail sur cette question a été mis sur pied et réunit d'ailleurs les cabinets concernés.

Mme Marie Nagy (DéFI).- J'apprends en effet que le plan énergie-climat 2030 a été transmis au Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, dont j'aimerais voir le rapport.

Ne vous trompez pas, je voudrais une approche très pragmatique de cette Révolution, qui anticipe les questions qui vont se poser, notamment sur l'augmentation du prix de l'immobilier et les répercussions éventuelles sur les loyers. En effet, le coût est déjà un élément important pour réguler l'accès au logement en Région bruxelloise. Il faut par conséquent laisser de côté des approches parfois très théoriques, par exemple sur la durée d'amortissement des investissements. Une étude a calculé qu'il se faisait sur 30 ans ; cet argument ne jouera donc pas en faveur de la rénovation. Il faudrait des incitants dont l'impact sur le coût du logement et partant, sur l'accès au logement, soit maîtrisé. J'aurais voulu avoir un peu plus de propositions sur ce point.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- C'est le principe même du conventionnement, qui figure dans le plan d'urgence logement.

¹³⁹ **Mevrouw Marie Nagy (DéFI)** (in het Frans).- *Het Energie-Klimaatplan 2030 werd aan de Adviesraad voor Huisvesting voorgelegd. Kunt u ons dat rapport bezorgen?*

Ik pleit voor een zeer pragmatische aanpak van Renolution, die anticipeert op de stijging van de vastgoed- en huurprijzen. Volgens een studie duurt het dertig jaar voor de investeringen zijn terugverdiend. Er zijn andere stimulansen nodig om de kosten te drukken.

¹³⁹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Dat is het principe van de conventionering waarvan sprake in het Noodplan voor huisvesting.*

139 **Mevrouw Marie Nagy (DéFI)** (in het Frans).- *Die is alleen van toepassing in geval van overheidsinterventie. Het grootste deel van de woningen valt dus uit de boot.*

139 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Mijn kabinet zal met alle partijen rond de tafel zitten.*

147 **De heer Pepijn Kennis (Agora)**.- U las vooral een antwoord van uw collega voor. Toch wil ik het belang van een geïntegreerd renovatiebeleid benadrukken. Uiteraard gaat het over het milieu, maar ook over betaalbare woningen. Het is belangrijk dat alles goed op elkaar wordt afgestemd.

Voorts zullen we zowel in deze commissie als in de commissie Leefmilieu het Renoluitdossier en de conventionering blijven volgen.

149 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- Ik deel de mening van de heer Kennis. U begint uw antwoord met te zeggen dat u niets afschuift, maar heel uw antwoord is een doorverwijzing naar uw collega's Maron en Smet. Op het einde geeft u toch wel toe dat u zelf serieuze inspanningen moet leveren: er vallen namelijk 36.000 woningen onder uw bevoegdheid.

Vandaag is 12% van het totale aantal renovaties uitgevoerd. We zijn nu halfweg de regeerperiode. U hebt dus nog twee jaar om uw doelstelling te realiseren. Ik spoor u aan om, uiteraard samen met uw collega's, sneller te werken en uw verantwoordelijkheid niet te ontlopen. Dat is in het belang van de sociale huurders en van de klimaatdoelstelling.

153 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Om de huurprijzen te drukken, rekent u uitsluitend op de bereidheid van de verhuurder om een overeenkomst te sluiten. U zegt dat u de kwestie met aandacht zult volgen. Kunt u wat concreter zijn?*

153 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Daar is het nog te vroeg voor. Renoluit moet nog van start gaan.*

- *Het incident is gesloten.*

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

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

163 **betreffende "de aankoop door Comensia van 38 sleutelklare woningen in het project "Émaillerie"".**

Mme Marie Nagy (DéFI).- Il ne s'applique qu'en cas d'intervention publique. Or, le plus gros des logements n'est pas concerné. Nous y reviendrons sans doute avec le ministre Maron.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Comme je l'ai dit, des groupes de travail suivront cela de très près et tous les acteurs concernés ainsi que mon cabinet seront autour de la table.

M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).- *J'insiste sur l'importance d'une politique transversale de rénovation. Les luttes pour la protection de l'environnement et pour des logements abordables vont de pair.*

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Vous avouez finalement que vous avez aussi des efforts considérables à fournir, pour les 36.000 logements qui relèvent de votre compétence. Aujourd'hui, alors qu'il ne vous reste que deux ans pour atteindre votre objectif, 12 % des rénovations prévues ont été réalisées.*

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Nous sommes inquiets, car l'absence d'augmentation du loyer repose par convention sur la volonté du propriétaire. Les locataires dont le propriétaire n'est pas conventionné n'auront aucune garantie à cet égard.

Vous dites que vous restez attentive et que des groupes de travail seront mis en place, mais nous n'avons pas encore reçu de réponses très concrètes sur ce point.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Nous n'en savons encore rien. La stratégie Renoluit va à peine démarrer.

- *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 "l'acquisition clé sur porte par Comensia des 38 logements à "Émaillerie"".

¹⁶⁵ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *De pers berichtte dat de openbare vastgoedmaatschappij Comensia 38 sleutelklare woningen heeft aangekocht. Dat is een efficiënte manier om in meer openbare woningen te voorzien.*

Kunt u de balans opmaken van uw beleid op het vlak van de aankoop van sleutelklare woningen?

Hoeveel heeft Comensia per vierkante meter betaald? Heeft ze dat met eigen middelen gedaan of trekt het gewest voor zulke aankopen specifieke budgetten uit?

Waarom heeft men niet aan Le Logement Molenbeekois voorgesteld om die woningen aan te kopen?

¹⁶⁷ *U zegt dat u de lasten voor de huur van deze woningen naar beneden zult bijstellen. Hoeveel zal het verschil ongeveer bedragen ten opzichte van andere sociale huurders?*

Waarom zet u zo weinig in op de aankoop van sleutelklare woningen door openbare vastgoedmaatschappijen? Het systeem werkt immers uitstekend.

¹⁶⁹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Staat u me toe om nog iets recht te zetten in verband met de vraag van de heer Vanden Borre.*

¹⁷¹ (verder in het Nederlands)

Mijnheer Vanden Borre, vanaf 2022 worden er 18.322 woningen gerenoveerd. Bij 10.000 woningen is de renovatie al begonnen

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Nous avons appris par voie de presse que la société immobilière de service public (SISP) Comensia menait une opération clé sur porte pour l'acquisition de 38 logements, sous le contrôle de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Le contenu de l'article démontre l'efficacité d'une administration publique quand elle travaille en harmonie avec les responsables politiques.

Comme je l'ai répété dans cette commission, l'acquisition par les SISP de logements clé sur porte est la méthode que vos prédécesseurs, qui ont piloté les différents plans logement, auraient dû adopter pour garantir une meilleure production de logements publics en Région bruxelloise.

M. De Wolf et moi-même avons eu l'occasion de vous interroger sur le sujet lors des discussions budgétaires. J'espère que vous aurez de nouveaux éléments à nous communiquer. Pourriez-vous nous dresser l'état des lieux, à ce stade de la législature, de votre politique d'acquisition des logements clé sur porte ?

L'article de La Capitale reste muet sur le coût d'acquisition du projet. Quel en est le coût réel par mètre carré ? Quel type de financement Comensia a-t-elle utilisé ? S'agit-il de fonds propres ou d'enveloppes budgétaires inscrites à cet effet ?

Les logements acquis se trouvant sur le territoire de la commune de Molenbeek-Saint-Jean, pourquoi ne pas avoir proposé au Logement molenbeekois d'être la SISP acquéreuse de ce projet clé sur porte, d'autant plus que Comensia n'a pas fait preuve, jusqu'ici, d'efficacité dans ses politiques d'acquisition ?

Vous affirmez également que les charges pour les locataires sociaux seront revues à la baisse. Disposez-vous d'une estimation de ce que cela pourrait représenter par rapport aux autres locataires sociaux ? Il me semble important d'avoir une idée des bénéfices récoltés au travers de ces acquisitions et surtout du type de logements que l'on acquiert.

Au vu de l'efficacité de la procédure d'acquisition clé sur porte par les sociétés immobilières de service public, qu'attendez-vous pour revoir votre politique et présenter au gouvernement un projet avec des objectifs beaucoup plus ambitieux que ceux qui ont été exprimés à ce jour ? Nous avons démarré lors de la déclaration de politique générale avec 600 logements à acquérir. Nous avons atteint environ 800 logements au moment du budget. Si cela fonctionne si bien, pourquoi ne pas aller plus loin ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je voudrais apporter davantage d'informations quant à la question relative au nombre de logements sociaux qui ont été rénovés. J'aimerais corriger les chiffres mentionnés par M. Vanden Borre, qui ne sont pas corrects.

(poursuivant en néerlandais)

En 2022, la rénovation de 18.322 logements sera lancée ; 10.000 sont en cours de rénovation et 11.492 sont prêts.

en 11.492 woningen zijn al klaar. De cijfers die u citeert, zijn niet juist.

¹⁷³ (verder in het Frans)

Over de aankoop van sleutelklare woningen heb ik tijdens de begrotingsbesprekingen al veel informatie gegeven.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft in totaal al 509 sleutelklare woningen gekocht en bestudeert nog negen projecten, goed voor 546 woningen.

De aankoopprijs voor de woningen in het Emailierieproject bedraagt 2.541 euro (exclusief btw) per vierkante meter woningoppervlakte. Le Logement Molenbeekois kon in juli 2019 niet ingaan op het aankoopverzoek.

De BGHM kan op dit moment nog niet zeggen hoeveel de lastenverlaging precies zal bedragen.

Ten slotte ga ik ervan uit dat we het beoogde aantal van 650 woningen voor het einde van de regeerperiode zullen bereiken of zelfs overschrijden.

¹⁷⁵ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Ik kan u alleen maar aanmoedigen om nog meer in te zitten op de aankoop van sleutelklare woningen. Natuurlijk moet daarbij rekening gehouden worden met de aankoopprijs en de ligging van de woningen.*

Het zou praktischer en logischer zijn geweest, mocht Le Logement Molenbeekois de woningen hebben aangekocht. Ze bevinden zich immers binnen de actieradius van die openbare vastgoedmaatschappij.

- Het incident is gesloten.

(poursuivant en français)

J'ai déjà apporté de nombreux éléments relatifs aux acquisitions de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) lors de la commission budgétaire, et notamment à propos des logements clé sur porte. Je transmettrai un tableau récapitulatif à ce sujet au secrétariat de la commission.

Un total de 509 logements clé sur porte ont été achetés ou sont en cours d'achat par la SLRB, et neuf projets sont identifiés pour 546 logements.

Le montant de l'acquisition des logements clé sur porte du projet Émaillerie est de 8,998 millions d'euros hors TVA, soit 2.541 euros hors TVA par mètre carré, en surface de logement. Le financement se fait via l'alliance habitat. Le choix de la SISP Comensia pour gérer ce bien est dû au fait que, lors de la décision du conseil d'administration du 18 juillet 2019, le Logement molenbeekois ne pouvait répondre à la demande d'acquisition et de suivi du dossier.

La SLRB n'est pour l'instant pas en mesure de nous informer sur les charges pour les locataires.

Enfin, nous pensons réellement atteindre, voire dépasser, le nombre de 650 logements avant la fin de la législature. Ces logements supplémentaires viendront compenser les retards éventuels dans la production des 8.000 unités du plan régional du logement et de l'alliance habitat.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Je vous confirme que ma question orale a été rédigée avant les informations fournies lors des discussions budgétaires. Nous ne pouvons que vous encourager à utiliser davantage la stratégie d'acquisition clé sur porte, qui a l'air de bien fonctionner. Cependant, nous souhaitons formuler quelques questions et remarques complémentaires.

Quel est le prix d'achat de ces logements qui sont censés combler le déficit de la construction immobilière sociale en Région bruxelloise ? Cela ne peut se faire à n'importe quel prix : il faut rester attentif au prix du mètre carré et à l'endroit où est situé le bien acheté.

Pour des raisons pratiques d'uniformisation et de facilité de gestion, je regrette que Comensia ait été choisie pour procéder à ces acquisitions. Il aurait été plus intéressant que Le Logement molenbeekois soit à la fois propriétaire et gestionnaire de ce nouveau bien situé dans sa zone d'action. Cela aurait été plus simple, même si Comensia est propriétaire de biens éparpillés dans les dix-neuf communes.

Comme je l'ai mentionné précédemment, cette fusion de sociétés immobilières de service public (SISP) a été opérée sur la base de critères quelque peu discutables. Je ne parlerai pas de copinage, mais certaines SISP n'auraient pas dû exister et

certaines logements n'auraient pas dû faire partie du patrimoine de certaines SISP.

- *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 "l'élaboration d'une réglementation visant à clarifier le métrage des logements".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Depuis de nombreuses années, les professionnels du secteur immobilier s'interrogent sur la manière dont il convient de mesurer la superficie d'une habitation exprimée en mètres carrés. Dès lors qu'il existe plusieurs acceptions de la notion de superficie dans les textes législatifs et réglementaires en vigueur en Région bruxelloise - le plan régional d'affectation du sol, le règlement régional d'urbanisme, etc. -, des incertitudes subsistent quant à la façon dont doit être calculé le nombre de mètres carrés que compte un logement.

Lorsqu'une habitation est mise en vente ou en location, le vendeur ou le propriétaire peut utiliser le mode de calcul de la surface de son choix et il peut ainsi déterminer seul le nombre de mètres carrés du bien, qui sera mentionné dans l'annonce de mise en vente ou de mise en location. Il en résulte que les candidats acquéreurs et les candidats locataires ne disposent pas toujours d'informations fiables au sujet de la superficie des logements.

La question du choix de la méthode de calcul des surfaces des habitations peut avoir des conséquences financières non négligeables, dans la mesure où le nombre de mètres carrés d'un logement exerce incontestablement une influence déterminante sur son prix de vente ou sur la hauteur de son loyer. Les professionnels de l'immobilier estiment généralement le prix de vente ou le loyer d'un logement donné en se basant principalement sur les prix moyens au mètre carré pratiqués dans le quartier où ledit bien est localisé.

Soucieux d'assurer une plus grande transparence des transactions sur les marchés acquisitif et locatif, le gouvernement bruxellois annonce dans sa déclaration de politique régionale qu'il proposera une réglementation visant à clarifier le métrage des logements. En 2020, les équipes de Bruxelles Logement se sont livrées à une analyse et à une comparaison des différentes définitions de la notion de superficie contenues dans les textes législatifs et réglementaires actuellement applicables dans notre Région.

Au terme de cet exercice, l'administration régionale a conclu qu'il serait inopportun et même contre-productif d'uniformiser les modes de calcul des superficies fixés par les diverses législations, celles-ci ayant toutes des finalités différentes. Ayant écarté la piste d'une harmonisation des différentes définitions des

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 ontwikkeling van een reglement ter verduidelijking van de opmeting van woningen".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *De vastgoedprofessionals vragen zich al jaren af hoe ze de oppervlakte van een woning in vierkante meter precies moeten meten, aangezien er in de Brusselse wetteksten verschillende definities van het begrip "oppervlakte" bestaan. Dat is een belangrijke vraag, want het aantal vierkante meter heeft een doorslaggevende invloed op de verkoop- of huurprijs.*

Om de transacties op de koop- en huurmarkt transparanter te maken, heeft de Brusselse regering in haar regeerakkoord aangekondigd dat zij een regelgeving voor de opmeting van woningen zou opstellen.

In 2020 heeft Brussel Huisvesting de definities van het begrip "oppervlakte" in de verschillende wetsteksten geanalyseerd en vergeleken. Aan het eind van die oefening kwam de gewestelijke administratie tot de conclusie dat het niet wenselijk en zelfs contraproductief zou zijn om de berekeningswijzen te uniformiseren, aangezien ze allemaal een verschillend doel hebben.

Daarom heeft de regering aan Brussel Huisvesting gevraagd om na te gaan hoe de oppervlaktebepaling van te koop of te huur aangeboden woningen kan worden gestandaardiseerd. Het is de bedoeling een transparante methode uit te werken die gemakkelijk door toekomstige kopers en huurders kan worden gecontroleerd, die overeenstemt met hun perceptie van de bewoonbaarheid van de woningen en die verankerd is in de gangbare gebruiken en benamingen. De conclusies van die analyse werden eind 2021 verwacht.

¹⁸⁹ *Heeft Brussel Huisvesting zijn conclusies al aan de regering meegedeeld?*

Is de administratie erin geslaagd een berekeningsmethode uit te werken? Kunt u die omschrijven?

Heeft de administratie de Koninklijke Maatschappij van Landmeters-experten van Onroerende goederen, de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars en de Adviesraad voor Huisvesting om advies gevraagd? Wat was de inhoud van die adviezen?

Heeft de Brusselse regering al een ontwerp van ordonnantie of besluit opgesteld? Wanneer zullen de nieuwe regels in werking treden?

¹⁹¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *In juli 2020 analyseerde Brussel Huisvesting eerdere documenten en voorstellen om de oppervlakteberekening van woningen te verduidelijken. In augustus 2020 stuurde de administratie een samenvattende nota naar mijn kabinet.*

De werkzaamheden over dit onderwerp zijn nog aan de gang en hangen nauw samen met de evaluatie van het hoofdstuk van de Brusselse Huisvestingscode over de huurovereenkomsten, waarin onder meer wordt bepaald welke informatie moet worden verstrekt bij het verhuren van een pand. Er moeten samenhangende regels worden opgesteld die aansluiten bij de huidige rechten en plichten van verhuurders, huurders en kandidaat-huurders. Daarom werd de termijn verlengd tot eind 2022.

Een nieuwe methode voor de berekening van het aantal vierkante meter is niet aan de orde. De potentiële huurder of koper moet wel over voldoende informatie beschikken om een relevante

superficies, le gouvernement a plutôt chargé Bruxelles Logement d'étudier la possibilité d'uniformiser la façon dont les vendeurs et les bailleurs doivent communiquer la surface des logements mis en vente ou en location.

Concrètement, il s'agit de concevoir un mode transparent de communication des superficies, qui serait aisément vérifiable par les candidats acquéreurs et locataires, correspondrait aux perceptions que ces derniers se font de l'habitabilité des logements, et s'ancrerait dans les usages et les appellations ayant cours dans notre Région. Les conclusions de cette analyse étaient attendues pour la fin de l'année 2021.

Les équipes de Bruxelles Logement ont-elles bien transmis au gouvernement les conclusions de leurs travaux consacrés à l'élaboration de règles visant à clarifier le métrage des logements mis en vente ou en location ?

Sont-elles parvenues à concevoir une méthode de calcul du nombre de mètres carrés qui permettrait aux vendeurs et aux bailleurs de communiquer de façon transparente la superficie des habitations aux candidats acquéreurs et aux candidats locataires ? Si oui, pourriez-vous nous décrire ce mode de calcul de la surface des logements ?

Votre administration a-t-elle consulté la Société royale de géomètres-experts immobiliers, la Fédération royale du notariat belge, l'Institut professionnel des agents immobiliers et le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, afin de connaître leurs avis ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous présenter le contenu de ces avis ?

Le gouvernement bruxellois a-t-il déjà élaboré un projet d'ordonnance ou d'arrêté visant à faire naître dans le chef des vendeurs et des bailleurs une obligation de communiquer le nombre de mètres carrés des logements mis en vente ou en location en employant une méthode de calcul imposée ? Quand ces nouvelles règles devraient-elles entrer en vigueur ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- En juillet 2020, Bruxelles Logement a recherché, analysé et compilé les documents et propositions antérieurs visant à clarifier les surfaces de logement. En août 2020, Bruxelles Logement a transmis une note de synthèse à mon cabinet.

Les travaux en la matière se poursuivent actuellement et sont intimement liés à l'évaluation de la partie du Code bruxellois du logement consacrée au bail d'habitation. En effet, celui-ci comporte des dispositions traitant de l'information précontractuelle fournie lors de la mise en location du bien.

Il convient effectivement de concevoir des règles cohérentes qui s'intègrent harmonieusement et de façon équilibrée aux droits et obligations actuels des bailleurs, des locataires et des candidats locataires. C'est pour cette raison qu'il est important de mener une réflexion coordonnée, à la fois sur une modification des

vergelijking te kunnen maken met andere panden die te huur of te koop staan. Het zou ook nuttig zijn om informatie over de panden op te nemen in huurovereenkomsten en een regionale databank te creëren om die gegevens te centraliseren.

dispositions régissant le bail d'habitation et sur des dispositions relatives au métrage des logements.

L'échéance des objectifs fixés a été prolongée à la fin de l'année 2022 afin de tenir compte de ces impératifs.

Concernant la mise au point d'une méthode de mesurage unique, le gouvernement bruxellois n'a pas retenu comme pistes de travail l'harmonisation des différentes méthodes de calcul des superficies ainsi que l'élaboration d'une méthode de mesurage unique.

En effet, il est apparu, après analyse, que les différentes méthodes de calcul des surfaces poursuivent des objectifs différents.

Il s'agit effectivement :

- soit d'évaluer l'habitabilité des lieux en mesurant la superficie utile pour le locataire ou plus largement pour l'occupant ;

- soit d'évaluer l'impact d'un volume bâti sur son environnement urbain ;

- ou encore d'évaluer le volume ou la surface d'un logement en lien avec les déperditions calorifiques qu'il génère.

Dès lors, il n'est donc pas à l'ordre du jour de concevoir une nouvelle méthode de calcul du nombre de mètres carrés. Il s'agit plutôt de veiller à ce que le candidat locataire ou le candidat acquéreur puisse disposer d'une information suffisante afin d'opérer un choix en connaissance de cause, en procédant à une comparaison pertinente des éventuels biens mis en location ou en vente.

La connaissance du nombre de mètres carrés de superficie d'un logement serait également une donnée utile à recueillir dans le cadre de l'enregistrement des contrats de bail. En ce sens, la question de la communication des surfaces est liée à celle de la création d'une base de données régionale des logements et de la centralisation, à l'échelon régional, des données provenant des baux enregistrés.

Un travail de grande ampleur, reliant plusieurs thématiques autour du bail et dépassant largement le cadre de la seule question du mesurage, doit donc être mené.

À ce stade, les autorités mentionnées dans votre question n'ont pas encore été consultées. Je tiens à rappeler que l'objet de cette consultation n'est pas de connaître leur avis respectif sur la façon de mesurer la surface des habitations, mais de proposer de communiquer, de la façon la plus lisible et la plus équitable possible, la superficie d'un logement mis en vente ou en location. Notre ambition est d'atteindre cet objectif d'ici la fin de l'année 2022.

Jusqu'à présent, aucun projet de texte légal ou réglementaire n'a été élaboré. En ce qui concerne la communication transparente à l'égard des candidats acquéreurs et des candidats locataires,

¹⁹³ *Het gaat dus om veel meer dan louter een opmeting.*

De in uw vraag genoemde instanties zijn nog niet geraadpleegd. We willen hen niet vragen hoe de oppervlakte van woningen moet worden gemeten, maar voorstellen om die oppervlakte zo duidelijk en eerlijk mogelijk mee te delen. Dat willen we tegen eind 2022 bereiken.

De regering heeft nog niet beslist of de transparante communicatie ten aanzien van potentiële kopers en huurders via een verplichte bepaling of via aanbevelingen zal worden aangemoedigd. Die kwestie zal aan bod komen bij de evaluatie van de bepalingen over de huurovereenkomst.

195 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het gaat inderdaad vooral om een verduidelijking van de communicatie, en niet van de berekeningsmethode. Het zou ook nuttig zijn om dit in een algemene hervorming te integreren. We zullen hier eind 2022 op terugkomen.*

- *Het incident is gesloten.*

199 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

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

199 **betreffende "de hervorming van de sociale kredietsector".**

201 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *De Brusselse regering helpt al meer dan twintig jaar gezinnen met een bescheiden inkomen aan hypothecaire leningen. Afgezien van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen zulke gezinnen daarvoor ook nog terecht bij vijf andere kredietverstrekkers.*

Het gaat om leningen met betere voorwaarden dan in de traditionele banksector worden gehanteerd. Sociale kredietmaatschappen rekenen niet alleen lagere interesten aan, maar verstrekken ook kredieten die tot 100% van de geschatte waarde van de woning in kwestie kunnen bedragen.

Ze kunnen echter geen kredieten toekennen om de overige kosten van de aankoop van de woning te financieren. De leners moeten dus genoeg eigen middelen hebben om die te kunnen betalen. Sociale kredietmaatschappijen zijn privébedrijven met hoofdzakelijke traditionele banken en verzekeringsmaatschappijen als aandeelhouders, maar ze vervullen een opdracht van openbaar nut. De vijf sociale kredietmaatschappijen zijn gedekt door een waarborg van het Brussels Gewest voor de leningen die ze aangaan bij financiële instellingen en voor de hypotheek die ze toekennen aan privépersonen.

nous n'avons pas encore pris de décision et je ne peux donc pas vous dire si elle se fera par le biais d'une disposition obligatoire ou de recommandations. Ces questions seront également traitées dans le cadre de l'évaluation des dispositions relatives au bail d'habitation.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- J'aborderai trois points : premièrement, je n'ai pas induit qu'il faudrait changer de méthode de calcul, puisque j'ai précisé que le gouvernement avait décidé de ne pas en changer pour les raisons expliquées dans ma question, que vous avez répétées dans votre réponse. Il s'agissait donc bien d'une question de clarification et d'uniformisation de la communication, et non pas de calcul, dont les nuances ont leur intérêt en fonction de l'objectif.

Deuxièmement, je pense qu'il serait utile d'intégrer cela dans une réforme globale. Enfin, nous reviendrons vers vous sur ce sujet à la fin de l'année 2022.

- *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 réforme du secteur des sociétés de crédit social".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Le gouvernement régional bruxellois mène, depuis plus de vingt ans, une politique de soutien à l'accès à la propriété, qui vise notamment à aider des ménages disposant de revenus faibles ou modestes à obtenir un crédit hypothécaire pour financer l'acquisition d'un bien immobilier.

Parallèlement à la politique des prêts hypothécaires sociaux du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC), la Région a agréé cinq sociétés de crédit : Crédit immobilier ouvrier, Crédit pour habitations sociales, Le petit propriétaire de Bruxelles, Socodix-Le Foyer et la Société régionale du crédit au logement.

À l'instar du Fonds du logement, ces sociétés ont pour mission de favoriser l'accès à la propriété pour les ménages à revenus modestes en leur octroyant des prêts hypothécaires à des conditions plus avantageuses que celles proposées par les banques traditionnelles. Outre le fait qu'elles pratiquent des taux d'intérêt réduits, les sociétés de crédit social acceptent d'accorder des prêts à quotités élevées, le montant emprunté pouvant représenter jusqu'à 100 % de la valeur expertisée du logement ou du prix d'achat (si celui-ci est inférieur à la valeur expertisée).

En revanche, elles ne peuvent pas octroyer de crédits destinés à financer les frais d'acquisition, ce qui implique que les

203

Helaas staan de activiteiten van de sociale kredietmaatschappijen op een zeer laag pitje. In 2020 verstreken de vijf maatschappen samen 51 hypothecaire leningen, of amper 0,3% van alle hypotheke op de Brusselse markt. Enkele sociale kredietmaatschappijen staan trouwens op non-actief.

In 2020 kondigde de regering een hervorming van de sector aan door artikelen 129 tot 132 van de Brusselse Huisvestingscode te veranderen, alsook het regeringsbesluit van 24 april 2014 betreffende sociale kredietmaatschappijen.

Kunt u verklaren waarom de sociale kredietmaatschappijen amper nog hypotheke verstreken?

Hoe zit het met de hervorming van de sector? Heeft de Brusselse regering daarvoor al de krijtlijnen uitgezet? Worden de voorwaarden waaraan gezinnen moeten voldoen voor een sociale hypothecaire lening aangepast?

Overweegt u de mogelijkheid dat sociale kredietmaatschappijen hypotheke zouden toekennen tot 120% van de geschatte waarde van de woning, zodat ook de aankoopkosten daarmee kunnen worden gedekt? Overweegt u een aanpassing van de regels over de gewestelijke waarborg met betrekking tot de leningen die sociale kredietmaatschappijen aangaan en toekennen? Werden de sociale kredietmaatschappijen betrokken bij de hervorming?

emprunteurs doivent disposer de fonds propres suffisants pour pouvoir s'en acquitter. Les sociétés de crédit social constituent des instruments originaux de la politique du logement, dans la mesure où il s'agit de sociétés privées dont l'actionariat se compose principalement de banques et d'assureurs traditionnels, mais qui exercent une mission d'utilité publique consistant à faciliter l'accès des ménages précarisés à la propriété. Ces cinq structures bénéficient de la garantie de la Région qui couvre non seulement les emprunts qu'elles contractent auprès d'autres institutions financières, mais aussi les prêts hypothécaires qu'elles accordent aux particuliers.

Force est de constater, malheureusement, que le volume d'activité des sociétés de crédit social est relativement limité, et c'est un euphémisme. En 2020, ces cinq sociétés ont octroyé 51 prêts hypothécaires, ce qui représente seulement 0,3 % de l'ensemble des opérations enregistrées sur le marché bruxellois des crédits hypothécaires. En réalité, Socodix-Le Foyer n'est plus active depuis quelques années, Le petit propriétaire de Bruxelles a suspendu ses activités à la demande de l'Autorité des services et marchés financiers, et le Crédit immobilier ouvrier a entamé une procédure de réorganisation judiciaire, ce qui l'a contraint à ralentir sa production de crédits.

Soucieux de redynamiser les activités de crédit social, le gouvernement a annoncé, en 2020, qu'il entendait réformer ce secteur, en modifiant les articles 129 à 132 du Code bruxellois du logement, ainsi que l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 avril 2014 relatif aux sociétés de crédit social. Selon l'exécutif, "ces textes présentent plusieurs lacunes et inadéquations qu'il convient de corriger au regard notamment de l'évolution du secteur immobilier."

Votre administration est-elle parvenue à déterminer les facteurs susceptibles d'expliquer pourquoi les sociétés de crédit social agréées n'octroient actuellement qu'un nombre très limité de prêts hypothécaires ?

Où en est le processus d'élaboration de la réforme du secteur des sociétés de crédit social ? Le gouvernement bruxellois a-t-il déjà défini les grandes orientations qui devraient sous-tendre cette réforme ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous les présenter ? Le gouvernement a-t-il décidé de revoir les conditions auxquelles un ménage doit satisfaire pour pouvoir contracter un emprunt hypothécaire auprès d'une société de crédit social agréée ?

Avez-vous analysé l'opportunité de permettre aux sociétés de crédit social d'accorder des prêts hypothécaires dont la quotité s'élèverait à 120 %, et qui couvriraient ainsi à la fois le prix d'achat et les frais d'acquisition ? Avez-vous également étudié la possibilité d'adapter les règles relatives à l'octroi de la garantie régionale pour les emprunts contractés et accordés par les sociétés de crédit social ? Les dirigeants desdites sociétés ont-ils été associés à l'élaboration de la réforme de leur secteur ? Dans l'affirmative, de quelle façon ?

205

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Sociale kredietmaatschappijen kampen met meerdere problemen. Ten eerste zijn de interesten historisch laag, waardoor de concurrentie toeneemt en meer klanten hun lening vervroegd afbetalen. Veel gezinnen kunnen hun lening nu aan voordelige tarieven laten herfinancieren op de privémarkt.*

Nieuwe leningen die worden gefinancierd met vervroegde terugbetalingen moeten aan veel lagere interesten worden toegekend, terwijl de interesten op bankvoorschotten niet worden aangepast. Dat is nefast voor de winstmarge van sociale kredietmaatschappijen. Het is vrijwel onmogelijk vervroegde terugbetalingen op een winstgevende manier te investeren in nieuwe leningen of anderzijds aan te wenden.

De sociale kredietmaatschappijen kunnen nog moeilijk de concurrentie aan maar moeten toch beantwoorden aan de vele wettelijke voorwaarden voor de financiële markt.

Met betrekking tot de hervorming van de sector werd in 2020 een ontwerp van besluit in eerste lezing goedgekeurd. De Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest sprak zich er positief over uit. De sector werd tweemaal geraadpleegd en formuleerde een aantal bedenkingen. Ik zal de hervorming voorstellen wanneer ze helemaal rond is.

Het is alvast de bedoeling om de termijn voor de erkenning van sociale kredietmaatschappijen te verlengen en de erkenningsprocedure duidelijker te maken. Ook een herziening van de maximale inkomens is aan de orde. Voor een alleenstaande zal het maximale inkomen 60.000 euro bedragen, voor gezinnen met één inkomen 64.905 euro en voor gezinnen met minstens twee inkomens 75.722 euro. Voorts zullen die bedragen jaarlijks worden geïndexeerd en verhoogd met 5.409 euro per kind ten laste, tot maximaal vier keer.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Les sociétés de crédit social sont confrontées à plusieurs obstacles, qui ne leur permettent plus de se positionner correctement sur le marché concurrentiel du crédit hypothécaire.

Premièrement, la chute historique des taux d'intérêt contribue à un accroissement important des processus concurrentiels et à une accélération des remboursements anticipés totaux. Après quelques exercices, les ménages ont l'opportunité de refinancer leur emprunt à des conditions sensiblement plus avantageuses sur le marché privé.

La diminution constante des marges d'intermédiation constitue un autre obstacle. Les nouveaux prêts éventuellement financés par des remboursements anticipés sont assortis de taux sensiblement moins élevés que le taux des prêts initiaux, tandis que les intérêts sur les avances bancaires ne connaissent pas d'ajustement. La rentabilité des entités concernées peut donc en être durablement affectée.

Troisièmement, citons la quasi-impossibilité de procéder au remboursement des avances liées aux remboursements anticipés ou de les réinvestir opportunément dans de nouveaux prêts.

La difficulté de lever des financements compétitifs constitue également un obstacle ainsi que la taille très réduite des sociétés de crédit social. En effet, malgré leur taille très réduite, elles sont contraintes par l'ensemble des dispositions légales et réglementaires qui régissent le métier d'intermédiaires financiers telles que l'agrément régional, l'inscription à l'Autorité des services et marchés financiers, le suivi contentieux ou encore la gestion des données à caractère personnel.

Concernant la réforme du secteur, un projet d'arrêté a été adopté en première lecture en 2020. L'avis du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale était positif. Le secteur a été consulté à deux reprises, en présentiel et par visioconférence, et a formulé plusieurs observations qui font l'objet de discussions et d'analyses à l'heure actuelle. Je ne manquerai pas de vous présenter cette réforme dès qu'elle sera finalisée.

Je peux d'ores et déjà vous dire qu'il est prévu d'allonger la durée d'agrément des sociétés de crédit social et de clarifier la procédure d'agrément. Une révision des plafonds de revenus est également à l'étude.

Concernant la révision des conditions auxquelles un ménage doit satisfaire pour pouvoir contracter un emprunt hypothécaire auprès d'une société de crédit social, les nouveaux plafonds devraient être les suivants :

- 60.000 euros pour une personne isolée ;

- 64.905 euros pour les ménages avec une seule personne disposant de revenus ;

207 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het Brussels Gewest zou dus de controle behouden over de sociale kredietmaatschappijen en ze blijven financieren.*

Het Woningfonds, dat ook wordt gesubsidieerd door het Brussels Gewest, verstrekt leningen tot 120% van de waarde van de woning. Welk nut hebben de sociale kredietmaatschappijen nog als ze hetzelfde doel nastreven, maar minder efficiënt werken? Ze verstrekten samen amper 51 kredieten in 2020.

- Het incident is gesloten.

211 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT**

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

211 **betreffende "de afwijkingen bij de toekenning van een sociale woning om dringende en uitzonderlijke redenen".**

213 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *De PTB ontvangt regelmatig berichten van mensen die hoogdringend een sociale woning nodig hebben. De problemen inzake sociale huisvesting zijn systemisch, waardoor veel te veel mensen uit de boot vallen en degenen die specifieke behoeften hebben, nog meer.*

Voor de PTB is sociale huisvesting een prioriteit. Het is absoluut noodzakelijk dat het gewest voorziet in voldoende degelijke sociale woningen, ook voor mensen die een aangepaste woning nodig hebben. Ondanks alle mooie woorden doet het dat nog steeds niet.

Wat doet u voor personen die een aangepaste sociale woning nodig hebben? Hoeveel personen wachten op zo'n woning? Hoelang duurt de wachttijd?

- 75.722 euros pour les ménages au sein desquels au moins deux personnes disposent de revenus.

Par ailleurs, une indexation de ces montants chaque année est prévue au mois de janvier, sur la base de l'indice santé des prix à la consommation du mois de novembre précédant l'adaptation. Ces montants seront par ailleurs majorés de 5.409 euros par enfant à charge, avec un maximum de quatre majorations.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je déduis de votre réponse que la réforme est en cours et, surtout, qu'il est question de maintenir ces sociétés de crédit social sous la tutelle et le financement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le Fonds du logement, également subventionné par la Région, accorde des prêts allant jusqu'à 120 % de la valeur du logement. Pourquoi maintenir ces sociétés de crédit social, qui ont le même objectif que le Fonds du logement, mais sont moins performantes ? Les cinq sociétés de crédit social ont accordé 51 crédits sur l'année 2020. C'est vraiment très peu.

Je suppose que nous reviendrons sur ce sujet lorsque la réforme aura abouti.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT

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

concernant "les dérogations dans l'octroi d'un logement social pour raisons urgentes et exceptionnelles".

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Je ne surprendrai personne en disant que la situation des locataires en attente d'un logement social est alarmante. Nous recevons des témoignages de personnes qui sont dans des situations extrêmement urgentes.

Récemment encore, une personne nous a écrit pour nous expliquer la situation de détresse dans laquelle elle se trouve. Un accident de travail sur un chantier, il y a quinze ans, l'a rendue handicapée à vie. Cela fait huit ans qu'elle a introduit une demande de dérogation pour obtenir un logement social adapté. En attendant, elle a évidemment dû se loger sur le marché privé.

Il y a quelques mois, elle a dû déménager dans une habitation qui, en plus d'être chère, n'est pas du tout adaptée à son invalidité. Par conséquent, son état de santé physique et psychique et ses conditions matérielles continuent de se dégrader. Pareille situation n'est clairement pas acceptable et il ne s'agit pas d'un cas isolé. Il existe un réel problème systémique en matière de logements sociaux et nous manquons de moyens pour répondre aux besoins des personnes, notamment en termes de quantité. En 2020, à peine 112 logements sociaux ont été réceptionnés. À ce

215

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Conform het regeringsbesluit moet een openbare vastgoedmaatschappij een sociale woning toekennen aan de kandidaat-huurder die bovenaan de wachtlijst staat.*

De plaats van een kandidaat-huurder op de wachtlijst hangt niet alleen af van de inschrijvingsdatum, maar ook van een aantal voorrangscriteria. Het regeringsbesluit bevat immers een aantal afwijkingsmogelijkheden, onder meer voor personen met een handicap, ouderen met specifieke behoeften en voor dringende en uitzonderlijke omstandigheden.

Ik zal het commissiesecretariaat een overzicht bezorgen van alle afwijkingen die de openbare vastgoedmaatschappijen in 2020 hebben toegestaan. Daarin zult u zien dat ze niet allemaal in dezelfde mate die mogelijkheid benutten. Enkel de afwijkingsmogelijkheid voor slachtoffers van intrafamiliaal geweld is verplicht.

rythme, il est impossible de garantir une offre publique répondant aux besoins des personnes qui nécessitent un logement adapté.

Le logement social est une priorité du PTB. Il est indispensable de créer davantage de logements sociaux de qualité afin de répondre aux besoins de tout le monde, notamment des personnes qui nécessitent un logement adapté, ce que ne fait absolument pas le gouvernement, malgré ses déclarations. Il s'agit pourtant d'un droit fondamental et du respect de la dignité de chacun.

Qu'avez-vous prévu de mettre en place pour les personnes qui sont dans des situations similaires à l'exemple cité ?

Combien de personnes nécessitant un logement adapté sont-elles en attente ? Quelle est la durée de cette attente ?

Quel est votre plan pour satisfaire ces besoins vitaux ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Quand une société immobilière de service public (SISP) procède à l'attribution de logements sociaux, elle est tenue de les proposer en priorité aux candidats locataires en tête de la liste d'attente, conformément à l'arrêté du gouvernement du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ou par les SISP.

Pour rappel, la position qu'occupe un candidat locataire sur la liste d'attente est déterminée en fonction d'une part du nombre de titres de priorité dont il dispose, d'autre part de la date de son inscription. En effet, dans plusieurs cas de figure, les SISP peuvent attribuer une partie de leurs logements sociaux en dérogeant à l'ordre de la liste d'attente.

Ces dérogations sont permises grâce à différents articles de l'arrêté, à savoir :

- l'article 32#6° et 7° : lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes reconnues handicapées ou lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques ;

- l'article 33, en cas de circonstances urgentes et exceptionnelles, sur la base d'une décision motivée ;

- l'article 34, en cas d'augmentation de patrimoine locatif de la SISP ;

- l'article 35 détermine que la SISP peut conclure avec un CPAS une convention d'attribution prioritaire portant au maximum sur 10 % des logements disponibles à la location ;

- l'article 36 autorise la SISP à conclure une ou plusieurs conventions d'attribution prioritaire de logements, portant sur 3 % minimum du total des attributions de l'année précédente, avec

²¹⁷ *Momenteel wachten 115 personen op een aangepaste woning. De wachttijd bedraagt drie tot vijf jaar.*

Ik streef ernaar om iedereen die op een sociale woning wacht, zo snel mogelijk te helpen. Dat doe ik via het Huisvestingsplan, de Alliantie wonen en de aankoopstrategie.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij koopt steeds vaker gronden en gebouwen om sociale huisvesting te ontwikkelen. De recentste cijfers daarover kreeg u tijdens de begrotingsbesprekingen.

Hebben de personen die u contacteerden een huurtoelage aangevraagd?

²¹⁹ **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Bezorgt u ons een overzicht van de toegestane afwijkingen?*

²¹⁹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ik zal een overzicht van de in 2020 toegestane afwijkingen bezorgen aan de commissiesecretaris.*

- Het incident is gesloten.

des maisons d'accueil agréées hébergeant des personnes du chef de faits de violence intrafamiliale ;

- l'article 37 autorise la SISP dont le coefficient de revenus est inférieur à 1 à conclure, avec la SLRB, une convention portant sur l'attribution des logements ;

- l'article 38 stipule qu'en aucun cas la part cumulée des logements attribués sur la base de ces articles ne peut excéder 40 % du total des attributions des logements sociaux effectuées pendant l'année précédente.

Le tableau relatif aux dérogations accordées par les SISP en 2020 sera transmis au secrétariat de la commission. Il permet de constater que toutes les SISP n'ont pas recours aux différents dispositifs dérogatoires dans les mêmes proportions. En effet, à l'exception de l'article 36, les articles de l'arrêté organisant les dérogations sociales n'ont pas de caractère obligatoire.

À ce jour, 115 personnes sont en attente d'un logement adapté, et la durée d'attente pour ce type de logement varie entre trois et cinq ans.

Comme vous le savez, je souhaite autant que vous aider au plus vite tous ces ménages, et une grande partie de ma politique en matière de logement est concentrée sur les solutions à trouver pour toutes ces personnes en attente d'un logement social.

Vous n'êtes pas sans savoir que l'intensification du développement de logements sociaux, à travers les programmes du plan du logement, de l'alliance habitat et de la stratégie d'acquisition, est en cours.

Bien que les réserves foncières publiques soient de plus en plus rares, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale est, depuis 2015, très active dans la prospection immobilière pour l'achat de terrains, de biens, de bâtiments de bureaux ou d'industries en vue d'y créer et développer des logements. Je pense que je ne dois pas revenir en détail sur ce point, les derniers chiffres ayant été communiqués lors de la commission du logement consacrée au budget.

D'autre part, je vous invite à vous assurer que la personne dont vous évoquez la situation dans votre question, a bien fait les démarches pour bénéficier de l'allocation loyer.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Vous nous fournirez donc un tableau reprenant les dérogations qui ont été accordées ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je transmettrai le tableau de 2020 au secrétaire de commission. Il reprend en effet les dérogations qui ont été accordées.

- L'incident est clos.