



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

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

\_\_\_\_\_

**Commissie voor de Huisvesting**

\_\_\_\_\_

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 20 JANUARI 2022**

\_\_\_\_\_

**ZITTING 2021-2022**

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**Commission du logement**

\_\_\_\_\_

**RÉUNION DU  
JEUDI 20 JANVIER 2022**

\_\_\_\_\_

**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](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. 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

Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre 1

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

betreffende "de door het gewest in 2020 toegekende subsidies aan vzw's actief in de huisvestingssector".

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 5

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

betreffende "de opmerkingen van het Rekenhof over de algemene rekening van het Woningfonds voor het jaar 2020".

Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot 8

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

betreffende "de oprichting van een fonds voor de tenlasteneming van huurachterstanden om bepaalde uithuiszettingen te voorkomen".

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 dienst voor maatschappelijke begeleiding van de sociale huurders (DMBSH)".

## SOMMAIRE

Question orale de M. Mathias Vanden Borre 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 subventions accordées en 2020 par la Région aux asbl actives dans le secteur du logement".

Question orale de Mme Joëlle Maison 5

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 observations émises par la Cour des comptes au sujet du compte général du Fonds du logement pour l'année 2020".

Question orale de Mme Zoé Genot 8

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 mise en place d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyers pour éviter certaines expulsions".

Question orale de M. Bertin Mampaka 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 "le service d'accompagnement social des locataires sociaux (SASLS)".

<p>Mondelinge vraag van de heer Fouad Ahidar aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen, betreffende "de samenwerking tussen de OVM's en het kabinet van de Staatssecretaris voor de uitvoering van de actiepunten van het NHP".</p>	12	<p>Question orale de M. Fouad Ahidar à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances, concernant "la collaboration entre les SISP et le cabinet du Secrétaire d'État pour la mise en œuvre des actions du PUL".</p>	12
<p>Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen, betreffende "de leegstaande sociale en middelgrote woningen in Neder-Over-Heembeek".</p>	14	<p>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 logements sociaux et moyens vides à Neder-Over-Heembeek".</p>	14
<p>Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen, betreffende "de invoering van strafrechtelijke sancties inzake woonkwaliteit".</p>	17	<p>Question orale de M. Mathias Vanden Borre 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'instauration de sanctions pénales relatives à la qualité du logement".</p>	17
<p>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 opmerkingen van het Rekenhof over de algemene rekening van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voor het jaar 2020".</p>	19	<p>Question orale de Mme Joëlle Maison à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances, concernant "les observations formulées par la Cour des comptes au sujet du compte général de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'exercice 2020".</p>	19
<p>Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison</p>	22	<p>Question orale de Mme Joëlle Maison</p>	22

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

betreffende "de resultaten van de 'spending  
review' over het socialehuisvestingsbeleid".

Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis

29

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

betreffende "de sociale verhuurkantoren die op  
renovaties inzetten".

Mondelinge vraag van de heer David  
Weytsman

33

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

betreffende "het Verdun-project in Haren".

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

concernant "les résultats de la "spending  
review" consacrée à la politique du logement  
social".

Question orale de M. Pepijn Kennis

29

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 agences immobilières sociales  
qui misent sur les rénovations".

Question orale de M. David Weytsman

33

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 Verdun à Haren".

1103 Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

1105 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE**

**QUESTION ORALE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

1105 **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,**

1105 **betreffende "de door het gewest in 2020 toegekende subsidies aan vzw's actief in de huisvestingssector".**

**concernant "les subventions accordées en 2020 par la Région aux asbl actives dans le secteur du logement".**

1107 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Minister van Administratieve Vereenvoudiging Clerfayt heeft een openbaar register ingevoerd waarmee het grote publiek inzage krijgt in de uitgaven van het Brussels Gewest. Deze databank bevat echter alleen algemene bedragen, zonder bijgaande diepgaande analyse, prestatiebeoordeling of andere parameters.

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- *Le ministre chargé de la simplification administrative, M. Clerfayt, a mis à la disposition du grand public un cadastre des dépenses publiques de la Région bruxelloise, sur le site [openbudgets.brussels](http://openbudgets.brussels).*

In 2020 bedroeg het gemiddelde subsidiebedrag voor vzw's 55.462 euro en was er sprake van 3.095 dossiers, goed voor een uiteindelijk bedrag van 171.655.606 euro. Die bedragen worden gepubliceerd op de website [openbudgets.brussels](http://openbudgets.brussels), die ook het kadaster van de overheidsuitgaven van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevat.

*On peut y lire qu'en 2020, le montant des subventions accordées aux asbl s'est élevé à 171.655.606 euros. Le site internet reprend également le top 15 des asbl bénéficiaires, dont un tiers sont actives dans le secteur du logement.*

Op die website wordt tevens de top 15 van de begunstigden van subsidies aan vzw's, exclusief de overheidssector, gepubliceerd. Van die top 15 is maar liefst een derde van de vzw's actief in de huisvestingssector, met name de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders met 3,3 miljoen euro; het sociaal verhuurkantoor Ieder zijn Woning met 2,2 miljoen euro; Community Land Trust Brussel met 1,8 miljoen euro; Habitat et Rénovation met 1,7 miljoen euro en het sociaal verhuurkantoor La Molenbeekoise met 1,5 miljoen euro. Die verenigingen waren in 2020 dus goed voor een subsidiebedrag van ongeveer 10,5 miljoen euro.

1109 Gelet op de aanzienlijke subsidies van de regering zou ik graag ingaan op de samenstelling en de activiteiten van die verenigingen. Twee ervan, die samen 5 miljoen euro aan subsidies hebben ontvangen, vallen alvast op.

*Parmi ces asbl, deux me posent question. Ensemble, elles comptabilisent d'ailleurs un montant de 5 millions d'euros de subventions.*

Ik stel vast dat de vzw Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (SASLS) - Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH) niet ten dienste staat van alle Brusselaars, aangezien ze een louter Franstalige website heeft. Ik heb het vandaag nog gecontroleerd. Bovendien stel ik vast dat het takenpakket van de vereniging vergelijkbaar is met de opdracht van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), namelijk het begeleiden van vastgoedmaatschappijen.

*La première est le Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (SASLS)/Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH). La seconde est l'asbl Habitat & Rénovation. Toutes deux ne semblent s'adresser qu'aux Bruxellois francophones, puisque leur site internet n'est disponible qu'en français. De plus, leurs missions sont comparables à celles de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Le SASLS vise l'accompagnement de sociétés immobilières, tandis que l'asbl Habitat & Rénovation entend agir pour un habitat durable en améliorant l'environnement urbain et en militant pour un logement décent pour tous.*

Eenzelfde vaststelling geldt voor de vzw Habitat & Rénovation, die zich uitsluitend lijkt te richten op Franstalige Brusselaars, aangezien ook die website louter in het Frans beschikbaar is. Ook de opdrachten van die vereniging vallen gedeeltelijk samen met die van de BGHM. Hun hoofdopdracht is optreden voor

duurzame huisvesting door de stedelijke omgeving te verbeteren en campagne te voeren voor gedegen huisvesting voor iedereen.

Bevestigt u dat beide vzw's een louter Franstalige dienstverlening aanbieden? Zo niet, waar kan ik dan de Nederlandstalige dienstverlening terugvinden?

Wordt er in de subsidieovereenkomsten systematisch vastgelegd dat er minstens een tweetalige dienstverlening moet worden aangeboden?

Kunt u een beschrijving geven van de opdrachten of projecten van beide vzw's? Hebben die vzw's al eerder subsidies ontvangen? Wat zijn de resultaten van hun werk?

Waarom worden er subsidies verleend aan verenigingen voor opdrachten die gelijklopen met opdrachten van de BGHM? Kunnen die middelen niet efficiënter, met meer toezicht en controle, worden gebruikt bij de BGHM?

In welke mate controleert u of de aan de vzw's toegekende subsidies efficiënt en volgens de overeenkomsten worden besteed? Worden er bijvoorbeeld systematisch facturen opgevraagd? Over welke controlemechanismen beschikt u?

<sup>1111</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- De Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH) heeft geen website. Er kan dan ook geen sprake zijn van een ontbrekende vertaling.

De DMBSH heeft als maatschappelijk doel de individuele maatschappelijke begeleiding van de kandidaat-huurder en huurders van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM), alsook de collectieve maatschappelijke begeleiding van huurders. Daartoe zet het door de OVM's gedetacheerde maatschappelijke werkers in bij hun sociale diensten. De maatschappelijke werkers van de DMBSH ondersteunen alle huurders en kandidaat-huurders, zowel Nederlands- als Franstaligen. Deze vzw communiceert overigens niet rechtstreeks met huurders of kandidaat-huurders. De OVM's staan in voor die communicatie.

Habitat & Rénovation heeft voorlopig alleen een Franstalige website, die in 2022 weliswaar zal worden vertaald. Dat belet de vzw echter niet om Nederlandstalige huurders en kandidaat-huurders te helpen, aangezien ze Nederlandstalig personeel in dienst heeft, onder wie de adjunct-directeur. Het is wel niet expliciet verplicht om websites van organisaties in beide landstalen beschikbaar te maken.

<sup>1113</sup> Sinds het eerste werkingsjaar in 2002 wordt er jaarlijks een subsidie toegekend aan de vzw SASLS-DMBSH.

De gedetacheerde maatschappelijk werkers voeren volgende basisopdrachten uit:

*Confirmez-vous que ces deux asbl n'offrent qu'un service francophone ? Les conventions de subvention obligent-elles les asbl à offrir un service dans les deux langues ?*

*Quelles sont les missions de ces deux asbl ? Ont-elles déjà reçu des subventions par le passé ? Quelles sont leurs réalisations concrètes ?*

*Pourquoi des subventions sont-elles accordées à des associations dont les missions sont comparables à celles de la SLRB ? Ces moyens ne pourraient-ils être mieux utilisés par la SLRB ?*

*Comment contrôlez-vous la bonne utilisation des subventions octroyées aux asbl ?*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *Le Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (SASLS) n'a pas de site web, on ne peut donc parler de traduction manquante.*

*Le SASLS accompagne tous les candidats locataires des sociétés immobilières de service public (SISP). Les SISP s'occupent de la communication.*

*Habitat & Rénovation n'a pour l'instant qu'un site en français, qui sera traduit en 2022. Cela n'empêche pas l'asbl d'aider les locataires néerlandophones car elle compte des employés néerlandophones, dont le directeur adjoint. Proposer un site dans les deux langues du pays n'est pas obligatoire de manière explicite.*

*Depuis sa première année de fonctionnement en 2002, une subvention annuelle est accordée au Service d'accompagnement social aux locataires sociaux.*

*Les travailleurs détachés s'occupent notamment de la résolution des conflits, de l'aide à la préparation de documents ou encore d'accompagnement dans les procédures sociales.*

- conflictoplossing en het voorkomen van verstoorde relaties tussen burens;
- onderzoeken naar kwetsbaarheid;
- begeleiding bij sociale procedures;
- een luisterend oor en steun;
- hulp bij overmatige schuldenlast en huurachterstallen;
- pedagogische begeleiding;
- hulp bij het verzamelen van documenten;
- eerste opvang en heroriëntering,
- een netwerk voor samenwerking.

Volgens het laatste beheersverslag waarover Brussel Huisvesting beschikt, behandelden de ongeveer vijftig gedetacheerde werknemers 28.412 dossiers in 2019.

De vzw Habitat & Rénovation is al jaren door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkend als vereniging voor integratie via huisvesting, maar ook als sociaal verhuurkantoor. Voor die opdracht ontvangt ze een subsidie van Brussel Huisvesting. Als sociaal verhuurkantoor wil de vzw een deel van de Brusselse huurmarkt socialiseren. De vzw Habitat & Rénovation regelt de verhuur van woningen die voornamelijk toebehoren aan privé-eigenaars en verhuurt ze tegen betaalbare prijzen aan gezinnen met een bescheiden inkomen. Op basis van het laatste verslag van 30 september 2020 bedroeg het aantal door de vzw beheerde woningen 226 eenheden. Een jaar eerder, in het verslag van 30 september 2019, was dat aantal nog 202.

Als vereniging voor integratie via huisvesting zijn haar activiteiten de volgende:

- informeren voor de oprichting van gegroepeerde solidaire woonvormen en steun verlenen aan personen en collectieven die dit soort projecten willen opzetten;
- netwerken uitbouwen van de actoren die dit soort projecten ontwikkelen
- innoveren door met specifieke doelgroepen samen te werken, zodat zij van dit soort collectieve woonvorm kunnen gebruikmaken.

*Selon le dernier rapport de gestion dont dispose Bruxelles Logement, la cinquantaine de salariés détachés a traité 28.412 dossiers en 2019.*

*Habitat & Rénovation est reconnue depuis de nombreuses années par la Région bruxelloise comme une association d'insertion par le logement, ainsi qu'une agence immobilière sociale, ce qui justifie la subvention accordée par Bruxelles Logement. Habitat & Rénovation loue des maisons de propriétaires privés à des familles aux revenus modestes. Entre le 30 septembre 2019 et le 30 septembre 2020, l'asbl est passée de 202 à 226 logements mis en location.*

*En tant qu'association d'insertion par le logement, elle informe sur la création de logements solidaires, développe des réseaux d'acteurs du logement ou encore innove en coopérant avec des groupes cibles spécifiques pour qu'ils puissent bénéficier des logements collectifs.*

<sup>1115</sup> In 2020 heeft Habitat & Rénovation ook een uitzonderlijke subsidie ontvangen van Brussel Huisvesting voor projecten inzake sociale cohesie. Die subsidies, voor een forfaitair bedrag van 3.000 euro per project, waren bedoeld om de sociale cohesie na de coronacrisis te versterken met de organisatie van activiteiten tijdens de zomer van 2020.

*Un subside exceptionnel de 3.000 euros par projet de cohésion sociale a été alloué à Habitat & Rénovation par Bruxelles Logement.*

*Les deux organisations n'effectuent pas les mêmes missions que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale*



Die twee organisaties voeren dus geen opdrachten uit die de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) al uitvoert. Het werk van die organisaties vormt een aanvulling op dat van de OVM's en de BGHM. De subsidie van de DMBSH wordt versterkt via de BGHM. Brussel Huisvesting kent een subsidie toe aan de BGHM en die kent die vervolgens toe aan de DMBSH. Er is dus al sprake van een nauwe band tussen de BGHM en de DMBSH.

Zoals voor alle gesubsidieerde instanties wordt er elk jaar een controle uitgevoerd. De subsidies worden doorgaans in twee schijven uitbetaald. De eerste schijf bedraagt 80% van het bedrag en wordt betaald nadat de begunstigde een naar behoren ingevulde schuldvordering heeft ingediend. De uitbetaling van het saldo van de subsidie hangt af van de resultaten van de controles. De administratie voert de controles uit op basis van een uitgavenoverzicht, verantwoordingsstukken, bijvoorbeeld facturen en betalingsbewijzen, en het activiteitenverslag. Ze vergewist zich ervan dat de uitgaven zijn gebeurd en wel degelijk verband houden met het doel van de subsidie, en dat de uitgaven nuttig zijn. Als na die controle blijkt dat het volledige bedrag van de subsidie gerechtvaardigd is, wordt het volledige bedrag van het saldo aan de begunstigde uitbetaald. Als echter blijkt dat het in de eerste schijf ontvangen bedrag hoger is dan het naar behoren gerechtvaardigde bedrag, dan moet de vzw het te veel betaalde bedrag terugbetalen.

<sup>1117</sup> **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Uw antwoord ligt in de lijn van mijn verwachtingen. U zegt dat er geen vuiltje aan de lucht is en dat alles naar behoren functioneert.

Toch hoor ik enkele opmerkelijke zaken. U zegt bijvoorbeeld dat er geen website is en dat de werking volledig ingebed is. Waarom is er dan nood aan een afzonderlijke structuur, een afzonderlijke vzw met een afzonderlijk beheer en een afzonderlijke raad van bestuur met een eigen directeur? Die vzw heeft een volledig kader en dat terwijl de werking al ingekaderd is in de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Dat is inconsequent. Als je een geïntegreerde werking hebt, dan moet je die lijn volledig doortrekken en het management en de raad van bestuur ook onderbrengen bij de BGHM. Dan verdwijnt natuurlijk ook het doel van de vzw Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH). Die vzw kan integraal worden geïntegreerd in de BGHM.

Over de vzw Habitat & Rénovation zegt u dat ze in 2020 226 woningen beheerde en daarvoor 1,7 miljoen euro aan subsidies ontving. Dat betekent dat deze vzw 7.500 euro krijgt per beheerde woning. Het is opmerkelijk dat dergelijke bedragen worden toegekend aan één vzw die een relatief klein patrimonium beheert. Is dat wel een efficiënt beheer van de middelen? Is hier geen vereenvoudiging mogelijk?

Dat geldt, bij uitbreiding, ook voor de andere vzw's die ik heb opgesomd. Het lijkt mij noodzakelijk om werk te maken van een vereenvoudiging van de vele structuren die in Brussel bestaan en synergieën te zoeken tussen de verschillende organisaties.

*(SLRB). En effet, leur travail complète celui des sociétés immobilières de service public et de la SLRB.*

*Le subside du SASLS est renforcé par la SLRB, ce qui prouve leur collaboration étroite. Un audit est réalisé annuellement. Le subside est versé en deux parties : 80 % du montant lorsque la demande a été correctement introduite.*

*L'administration effectue les contrôles sur la base de l'état des dépenses ou encore des preuves de paiement. Elle vérifie que les dépenses sont effectivement prévues par le subside. Si le montant total du subside est intégralement justifié, l'asbl reçoit le solde. Si le montant n'est pas totalement justifié, l'asbl doit rembourser le montant excédentaire.*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- À vous écouter, tout va pour le mieux. Or, c'est loin d'être le cas et je note d'ailleurs des incohérences dans vos propos. Vu le mode de fonctionnement du SASLS, cette asbl devrait être pleinement intégrée dans la SLRB.

*Dotée d'un patrimoine somme toute modeste, l'asbl Habitat & Rénovation touche en moyenne 7.500 euros par logement mis en location. Un tel subside représente-t-il vraiment une gestion efficace des deniers publics ? Aucune simplification n'est-elle possible ?*

*Vous devriez vous atteler à la recherche de synergies entre les différentes organisations précitées.*

*- L'incident est clos.*

Ik kom hier zeker nog op terug. Ik diende trouwens een schriftelijke vraag in over de vergoedingen die worden uitbetaald in al die raden van bestuur.

- *Het incident is gesloten.*

1121 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

1121 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1121 **betreffende "de opmerkingen van het Rekenhof over de algemene rekening van het Woningfonds voor het jaar 2020".**

1123 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Op 28 oktober 2021 heeft het Rekenhof zijn 26e boek over de rekeningen van het Brussels Gewest aan het Brussels Parlement bezorgd.*

*Daarin heeft het een oordeel met voorbehoud geformuleerd over de algemene rekening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (WFBHG) voor het jaar 2020. Het Rekenhof schrijft: "Er is nog niet voldoende zekerheid over de exhaustiviteit van de vastleggingen en over de correcte rapportering daarover."*

*Eenzijds gebeuren er volgens het Rekenhof vereffeningen zonder dat er een vastlegging beschikbaar is. Een bedrag van 1.462.288 euro is daardoor niet aangerekend op de vastleggingskredieten. Anderzijds zijn vastleggingen geannuleerd ten bedrage van 2.491.205 euro om de openstaande verbintenissen, zoals het op jaareinde werd berekend, te verkrijgen.*

*Nog volgens het Rekenhof oefent het Woningfonds geen controle uit op de vastleggingen en de vereffeningen.*

1125 *Daarnaast formuleert het Rekenhof nog enkele andere opmerkingen over de algemene rekening van het Woningfonds voor het boekjaar 2020. Ten eerste werden de uitgavenkredieten ruim overschreden. Ten tweede is geen titelvoerend of vervangend rekenplichtige aangesteld. Ten derde is de boekhoudkundige vastlegging voor verschillende overheidsopdrachten pas gebeurd na de betekening. Ten vierde*

**QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

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

**concernant "les observations émises par la Cour des comptes au sujet du compte général du Fonds du logement pour l'année 2020".**

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Le 28 octobre 2021, la Cour des comptes a transmis au Parlement bruxellois son 26e cahier annuel, dans lequel elle présente un rapport détaillé portant sur la certification des comptes généraux de la Région de Bruxelles-Capitale et des organismes pararégiotiaux pour l'exercice 2020.

Dans ce rapport, la Cour annonce qu'elle a émis une opinion avec réserves à propos du compte général 2020 du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Les réserves de la Cour sont principalement dues à certains manquements observés dans le suivi des engagements.

Bien que le Fonds du logement se soit doté d'une application informatique lui permettant d'enregistrer ses engagements et d'améliorer le suivi de ses obligations, la Cour des comptes estime qu'en 2020, il n'existait pas encore de "certitudes suffisantes quant à l'exhaustivité des engagements et à leur rapportage correct".

La Cour relève notamment deux inexactitudes dans le compte général. D'une part, des liquidations ont été comptabilisées alors même qu'aucun engagement n'était prévu à cet effet. Un montant de 1.462.288 euros n'a, dès lors, pas pu être imputé sur les crédits d'engagement. D'autre part, des crédits d'engagement d'un montant de 2.491.205 euros ont fait l'objet d'une annulation dans le seul but d'obtenir l'encours des engagements calculé au terme de l'exercice 2020.

D'après la Cour, le Fonds du logement n'exerce pas un contrôle rigoureux des engagements et des liquidations, méconnaissant ainsi le prescrit de l'article 74 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

Outre la critique principale qui vient d'être exposée, la Cour émet quelques observations complémentaires au sujet du compte général du Fonds du logement pour l'exercice 2020.

Premièrement, elle constate que les dépenses effectuées par le Fonds du logement ont largement dépassé les autorisations

*is de algemene rekening niet opgemaakt overeenkomstig de waarderingsregels van het koninklijk besluit van 10 november 2009.*

*Wat is uw antwoord op deze opmerkingen? Betwisten de leidinggevendenden van het Woningfonds de gegrondheid van deze kritiek?*

*Hoe verklaart u dat een aantal fouten waarop vroeger al was gewezen, opnieuw zijn gemaakt? Welke maatregelen heeft de Brusselse regering getroffen om te voorkomen dat die fouten zich herhalen?*

*Welke maatregelen heeft het Woningfonds getroffen om een herhaling te voorkomen?*

de dépenses de plusieurs programmes du budget 2020, qu'il s'agisse de la gestion générale, de l'aide locative ou encore de la production de nouveaux logements.

Deuxièmement, la Cour reproche également au Fonds du logement de ne pas avoir désigné un comptable-trésorier titulaire, ni même un comptable-trésorier suppléant.

Troisièmement, la Cour observe que, pour plusieurs marchés publics passés par le Fonds du logement en 2020, l'engagement comptable n'est intervenu qu'après la notification. De telles pratiques contreviennent à l'article 53 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle, qui prévoit que "l'approbation des contrats et marchés publics de travaux, de fournitures et de services ainsi que les arrêtés d'octroi de subventions ne peuvent être notifiés avant que ces contrats, marchés publics et arrêtés aient fait l'objet d'un engagement comptable."

Quatrièmement, au sujet de la présentation des documents comptables, la Cour souligne que le compte général 2020 du Fonds du logement n'a pas été établi conformément aux règles d'évaluation énoncées par l'arrêté royal du 10 novembre 2009 fixant le plan comptable applicable à l'État fédéral, aux Communautés, aux Régions et à la Commission communautaire commune.

Que répondez-vous à ces différentes observations ? Les dirigeants du Fonds du logement contestent-ils le bien-fondé de certaines de ces critiques ?

Comment expliquez-vous qu'un certain nombre d'erreurs et de manquements relevés précédemment aient à nouveau été commis lors de l'établissement du compte général 2020 ? Quelles mesures le gouvernement bruxellois a-t-il déjà adoptées en vue d'éviter que ces divers manquements se reproduisent lors de la certification des prochains comptes généraux du Fonds du logement ?

Quelles dispositions celui-ci a-t-il prises afin d'assurer un meilleur suivi et un meilleur rapportage de ses engagements juridiques ? Sa direction a-t-elle pris des initiatives particulières en 2021 afin que le compte général de l'organisme puisse dorénavant respecter scrupuleusement l'ensemble des dispositions de l'ordonnance organique du 23 février 2006 et de l'arrêté royal du 10 novembre 2009 ? Des comptables-trésoriers (titulaire et suppléant) ont-ils bien été désignés dans le courant de l'année 2021 ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le classement du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC) par l'Institut des comptes nationaux (ICN) dans le secteur des administrations publiques a pris effet en 2015. La principale conséquence en est que le Fonds relève désormais du champ d'application de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle (OOBCC). L'incidence sur le fonctionnement

<sup>1133</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Sinds 2015 valt het Woningfonds onder de openbare administraties. Daardoor is de ordonnantie van 23 februari 2006 op het Woningfonds van toepassing. De aanpassing aan die ordonnantie is een lang proces, dat veel personeel en financiële middelen vraagt.*

*De directie betwist de opmerkingen van het Rekenhof niet. Ze zijn vooral te verklaren door het feit dat het Woningfonds onderworpen is aan zowel de boekhoudkundige regeling voor privéondernemingen als die voor openbare instellingen.*

*Het Woningfonds moet die algemene, analytische en budgettaire boekhouding in één systeem integreren. Het volgt een actieplan om tegemoet te komen aan de opmerkingen van het Rekenhof. Dat plan is gekoppeld aan nieuwe software, die in verschillende fasen in gebruik wordt genomen. Dat proces loopt over meerdere jaren.*

*Rekenplichtigen zullen benoemd kunnen worden zodra de betreffende dienst volledig operationeel is.*

*In 2022 wordt de controle op het verband tussen de facturen en vastleggingen opgedreven. Het Fonds verzekert dat het zijn middelen inzet om zo snel mogelijk aan de voorschriften van de ordonnantie van 23 februari 2006 te voldoen.*

interne du Fonds ne doit pas être sous-estimée, car l'adaptation à l'OOBCC est un processus long qui mobilise des ressources humaines et financières non négligeables.

La direction du FLRBC ne conteste pas les remarques de la Cour des comptes, qui s'expliquent principalement par le fait que le Fonds est soumis à deux régimes d'obligation comptable : celui relatif aux entreprises privées et, depuis 2015, celui relatif aux organismes publics.

Le Fonds doit donc intégrer une comptabilité générale, analytique et budgétaire dans un même système. Le FLRBC suit un plan d'action afin de répondre aux observations de la Cour des comptes. Ce plan est associé à l'utilisation d'un nouveau logiciel de gestion intégrée dont l'installation demande une mise en œuvre graduelle et modulaire sur plusieurs années. En 2018, le Fonds a commencé par la comptabilité générale et analytique. En 2019, il a intégré la deuxième partie de son logiciel reprenant les contrats d'achat, la comptabilité budgétaire des dépenses et des recettes, ainsi que la gestion du patrimoine immobilier.

À la fin de l'année 2020, le module de gestion des projets a été installé, ainsi que le processus relatif à la comptabilisation des engagements. La procédure relative aux engagements a été modifiée en 2020 et 2021. Le lien entre les comptes du Fonds et le plan comptable de la Région a été revu en 2021. Cette modification sera prise en considération pour les comptes généraux de 2021. Une adaptation des délégations de pouvoir, un contrôle mensuel des utilisations de crédits et une extension du domaine d'action du contrôleur des engagements ont également été mis en œuvre.

Créé en 2020, le service comptabilité-trésorerie est devenu plus indépendant en 2021. En juin 2021, lors de la dernière révision des délégations de pouvoir, un statut spécifique a été créé pour les pouvoirs de signature, avec des paiements séparés des pouvoirs d'ordonnateur. Quand le service comptabilité-trésorerie du Fonds sera totalement opérationnel, selon les directives de l'OOBCC, l'organisme pourra nommer les comptables-trésoriers.

En 2022, le contrôle du lien entre factures et engagements sera intensifié, de même que la fréquence de certains contrôles comptables internes. Le Fonds garantit d'utiliser ses ressources pour répondre le plus rapidement possible aux obligations de l'OOBCC. Précisons que cette démarche devra s'étaler sur plusieurs années, vu l'ampleur du projet et la nécessité d'un changement graduel des processus comptables et opérationnels.

**Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Ce sont évidemment des questions techniques, mais qui ont toute leur importance. Le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale est astreint à une double comptabilité, privée et publique, et je comprends que cela rende la situation complexe.

Vous m'aviez répondu dans le même sens à une question similaire que je vous avais posée sur les observations qui avaient

<sup>1137</sup> **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans). - Ik begrijp dat de dubbele boekhouding de situatie complex maakt. U had me in dezelfde zin geantwoord op een soortgelijke vraag over het boekjaar 2019.

*Er is dus al vooruitgang geboekt. Ik hoop dat er geen of in elk geval veel minder gebreken zullen zijn wanneer ik u een vraag zal stellen over het verslag van het Rekenhof komende herfst.*

- *Het incident is gesloten.*

été formulées par la Cour des comptes par rapport à l'exercice 2019.

Je constate en entendant vos explications que des progrès ont déjà été réalisés. On sait également combien le Fonds du logement est un organisme performant. J'espère qu'il n'y aura plus de manquements à déplorer, ou en tout cas beaucoup moins, lorsque je vous poserai une question à la suite du rapport de la Cour des comptes de l'automne prochain.

- *L'incident est clos.*

1141 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ZOÉ GENOT**  
1141 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het**  
**Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting**  
**en Gelijke Kansen,**

**QUESTION ORALE 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,**

1141 **betreffende "de oprichting van een fonds voor de**  
**tenlasteneming van huurachterstanden om bepaalde**  
**uithuiszettingen te voorkomen".**

**concernant "la mise en place d'un fonds de prise en charge**  
**des arriérés de loyers pour éviter certaines expulsions".**

1143 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- Bij uitzettingen**  
**gaat het vaak om gezinnen die door tijdelijke problemen**  
**hun huur enkele maanden niet hebben kunnen betalen. Die**  
**uitzettingen kunnen worden voorkomen als ze hulp krijgen.**

**Mme Zoé Genot (Ecolo).-** Nous avons tous à cœur de diminuer le nombre d'expulsions. Nous savons combien cela peut être violent. Bien souvent, ce sont les familles qui rencontrent des difficultés passagères - grosses factures d'hôpital, absence temporaire d'emploi, etc. - et qui sont en défaut, total ou partiel, de paiement du loyer pendant deux ou trois mois. Ces expulsions pourraient être évitées s'il y avait moyen de leur donner un petit coup de pouce.

*Bij de evaluatie van de ordonmantie over de huurovereenkomsten werd de oprichting van een fonds voor huurachterstanden voorgesteld. Dat lijkt ons een bijzonder interessant instrument dat zowel de huurders als de verhuurders ten goede komt.*

Dans le cadre de l'évaluation de l'ordonnance bail et de la réglementation relative aux expulsions, une analyse spécifique a porté sur la création d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyers. Pour nous, il s'agit d'une proposition vraiment importante, car ce mécanisme pourrait constituer un levier à l'égard des familles qui rencontrent des difficultés passagères et éviter des expulsions en permettant le paiement de loyers de retard et l'annulation de la procédure d'expulsion. Ce serait bénéfique tant pour les locataires que pour les propriétaires concernés.

*In 2018 werd in het verslag "Armoede, slechte huisvesting en uithuiszettingen in het Brussels Gewest" van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn al de oprichting van een garantiefonds voor huurders met een laag inkomen voorgesteld. Hoewel dat fonds de problemen van huurders die met een te hoge huur worden geconfronteerd niet zal oplossen, kan het een tijdelijke oplossing zijn in afwachting van een overeenkomst tussen huurder en verhuurder.*

En 2018 paraissait le rapport "Précarités, mal-logement et expulsions domiciliaires en Région de Bruxelles-Capitale" de l'Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale. Ce dernier y avait déjà formulé des recommandations qui allaient dans ce sens. Ainsi, le rapport préconisait comme solution, en amont de la procédure d'expulsion, la création d'un fonds de garantie ou d'un dispositif d'aide au recouvrement des arriérés de loyer pour les locataires disposant d'un faible revenu. Certes, cette piste ne réglera pas la situation des locataires qui font face à un loyer trop élevé, mais pourrait constituer une médiation entre le locataire et le propriétaire, dans l'attente d'un accord entre les parties.

*Die aanbeveling is overgenomen in actie 28 van het Noodplan voor huisvesting.*

Cette recommandation a donc été reprise dans le plan d'urgence logement lancé en 2020. L'action 28 propose ainsi une évaluation

1145 *De regering heeft aangekondigd dat ze in 2022 de haalbaarheid van een fonds voor huurachterstanden zou onderzoeken. Heeft ze de opdracht voor de studie al toegewezen? Aan welke organisatie? Welke instanties zullen worden geraadpleegd?*

*In de beleidsnota staat dat de studie in 2022 zal worden uitgevoerd. Bestaat er een preciezer tijdschema met de verschillende fasen?*

*Welk bedrag werd voor die doelstelling uitgetrokken in 2021? Welke middelen zijn er begroot voor 2022? Is er al een raming gemaakt van het budget dat nodig is voor een fonds voor huurachterstanden?*

1147 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Eind september 2020 werd een openbare aanbesteding uitgeschreven om een juridisch adviseur aan te stellen voor de evaluatie van de Brusselse huisvestingswetgeving. De adviseur moest zich buigen over vijf punten, waaronder het fonds voor huurachterstanden. In juli 2021 heb ik het verslag van de Universiteit Saint-Louis-Bruxelles ontvangen. Een deel van de aanbevelingen wordt uitgevoerd in het eerste ontwerp van de herziene Brusselse Huisvestingscode. Die zal onder meer voorzien in een wintermoratorium op uitzettingen en in de betaling van de achterstallige huur die daaruit voortvloeit.*

*Over enkele weken leg ik het ontwerp voor aan de regering. De voorlopige versie voorziet in een uitbreiding van het Gewestelijk Solidariteitsfonds om tijdens het wintermoratorium de verschuldigde huur te betalen, als de huurder daartoe niet in staat is. Het fonds bevat 2.474.543,19 euro en haalt jaarlijks gemiddeld 541.459,19 euro uit zijn belangrijkste inkomstenbronnen, namelijk boetes wegens onbewoonbaarheid en huisvestingsdiscriminatie.*

*Volgens onze eerste ramingen bedragen de kosten van de maatregel iets minder dan 400.000 euro per jaar. Alle belanghebbenden zullen worden geraadpleegd in het kader van de goedkeuring van het ontwerp.*

de la faisabilité d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyers.

Lors de l'examen du budget, on a pu lire que le gouvernement allait avancer sur ce projet en 2022, en étudiant sa faisabilité.

Quelles actions ont-elles déjà été entreprises pour concrétiser cet objectif ? Quels acteurs y sont-ils associés ?

Une étude explorant les différents scénarios ainsi que leur faisabilité a-t-elle déjà été commandée ? Si oui, pouvons-nous connaître l'organisme à qui l'étude a été confiée ? Quels acteurs seront-ils consultés ?

Le calendrier de la note d'orientation ne cite que l'année 2022 pour l'étude. Existe-t-il un calendrier plus précis reprenant les différentes étapes ?

Quels moyens budgétaires ont-ils été consacrés à cet objectif en 2021 ? Qu'est-il prévu pour 2022 ? Une estimation des sommes nécessaires à ce fonds des arriérés a-t-elle déjà été effectuée ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Votre question me donne l'occasion de faire le point sur l'état d'avancement de l'action 28 du plan d'urgence logement.

Un marché public de services juridiques a été lancé à la fin du mois de septembre 2020, pour désigner un consultant juridique chargé d'évaluer la législation bruxelloise relative au logement et son efficience, en vue de concrétiser le droit au logement, notamment à la lumière de la précarisation croissante des ménages.

Cinq points en particulier devaient être analysés par le soumissionnaire, et notamment un point sur le moratoire hivernal et le fonds de prise en charge des arriérés de loyer. Le rapport de l'Université Saint-Louis - Bruxelles m'est bien parvenu en juillet 2021. Ses recommandations seront partiellement mises en œuvre dans un premier projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement, instaurant un moratoire hivernal sur les expulsions. Il organisera la prise en charge des arriérés de loyer résultant de ce moratoire.

Je proposerai ce projet au gouvernement dans quelques semaines. Le projet en cours de rédaction prévoit d'étendre l'objet du Fonds budgétaire régional de solidarité pour prendre en charge les indemnités d'occupation dues aux propriétaires pendant la période de trêve hivernale, lorsque l'occupant ne peut y faire face.

Ce Fonds est actuellement crédité d'un solde cumulé de 2.474.543,19 euros et connaît deux sources principales de recettes d'un montant total annuel moyen de 541.459,19 euros pour les années 2017, 2018, 2019 et 2020. Il s'agit du produit des amendes pour insalubrité et pour discrimination dans l'accès au logement.

1149 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *U kondigt dus officieel aan dat we binnenkort een tekst mogen verwachten over het wintermoratorium.*

*Het fonds voor huurachterstanden moet echter dienen om uitzettingen te vermijden en niet om ze uit te stellen tot na de winter. Ik hoop dat u dat voor ogen houdt.*

*- Het incident is gesloten.*

1153 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1153 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1153 **betreffende "de dienst voor maatschappelijke begeleiding van de sociale huurders (DMBSH)".**

1155 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *De gezondheidscrisis heeft de werking van de Brusselse instellingen op de proef gesteld. Dat geldt ook voor de huisvestingssector. De gevolgen waren niet alleen van financiële aard, maar ook psychologisch. Sociale huurders zijn sowieso al kwetsbaar en zij verdienen dan ook bijzondere aandacht in deze moeilijke periode. Dat behoort onder meer tot de opdrachten van de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH).*

*In uw begrotingsvoorstel voor 2022 hebt u de middelen voor die dienst behoorlijk opgetrokken, zodat die een mobiel team kan samenstellen voor psychosociale bijstand aan sociale huurders.*

*Hoe verloopt de samenwerking tussen de DMBSH en de openbare vastgoedmaatschappijen precies? Wordt er geen dubbel werk verricht? Hoeveel dossiers behandelen de maatschappelijk werkers van de respectievelijke instellingen gemiddeld? Is de werklast wel evenredig verdeeld?*

Selon nos premières évaluations, le coût de la mesure s'élève à un peu moins de 400.000 euros par an. Tous les acteurs concernés seront interrogés officiellement en temps utile dans le cadre de l'adoption du projet.

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Nous nous réjouissons des avancées sur la question des expulsions. C'est aussi l'occasion d'annoncer officiellement l'arrivée prochaine du texte sur le moratoire hivernal.

Par contre, il ne faudrait pas que le fonds des arriérés de loyer soit consacré uniquement au dédommagement des personnes qui attendent la fin du moratoire hivernal. L'objectif est d'empêcher l'expulsion, pas de la reporter. C'est une bonne chose d'avancer sur le moratoire et des mesures d'accompagnement sont nécessaires, bien entendu. Toutefois, il ne faudrait pas que notre réflexion sur le fonds perde de vue son objet.

*- 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 "le service d'accompagnement social des locataires sociaux (SASLS)".**

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- La crise sanitaire a permis de mettre à l'épreuve le fonctionnement de beaucoup de nos institutions bruxelloises. C'est l'occasion de nous interroger sur leur efficacité.

Le secteur du logement ne fait pas exception à cette réalité. Au-delà des problèmes financiers, causés par la perte de leurs revenus, qu'ont rencontrés certains locataires sociaux, beaucoup d'observateurs relèvent des effets collatéraux de cette pandémie sur le plan psychologique. Les locataires sociaux, théoriquement plus vulnérables et souvent davantage précarisés, méritent certainement une attention particulière en cette période difficile.

Le Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (SASLS), qui a notamment pour vocation d'apporter assistance aux locataires sociaux, devrait pouvoir vous éclairer sur l'état social et psychologique des locataires sociaux au cours de cette crise.

Dans votre proposition de budget 2022, discutée il y a peu dans cette commission, les moyens consacrés au SASLS sont en augmentation significative, conformément à l'action 23 de votre plan d'urgence logement qui vise à créer une équipe mobile de soutien psychosocial aux locataires sociaux.

Pourriez-vous nous expliquer comment se passe la collaboration entre les assistants sociaux du SASLS et les assistants sociaux

<sup>1157</sup> *Hoeveel openbare vastgoedmaatschappijen doen een beroep op de DMBSH? Hoeveel maatschappelijk werkers zijn er alles bij elkaar belast met de psychosociale bijstand aan sociale huurders? Werd het maatschappelijk werk dat de DMBSH verricht, geëvalueerd?*

<sup>2107</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *De maatschappelijk werkers van de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH) en die van de openbare vastgoedmaatschappijen werken al meer dan twintig jaar samen. Hun opdrachten zijn vergelijkbaar, maar met eigen accenten naargelang de werkgever. Ze streven ook dezelfde doelstelling na, met name het vrijwaren van het recht op huisvesting. Indien nodig, voorzien ze daartoe ook in psychosociale begeleiding.*

*U vroeg mij eerder al of er geen sprake was van dubbel werk en mijn antwoord is niet veranderd. De DMBSH werd destijds opgericht door mijn voorganger Alain Hutchinson, omdat sociale begeleiding van sociale huurders toen niet gangbaar was. De dienst moest de openbare vastgoedmaatschappijen bijstaan en zorgen voor een samenhangende aanpak over het hele gewest. Alle zestien openbare vastgoedmaatschappijen doen overigens een beroep op gedetacheerde maatschappelijk werkers van het DMBSH voor psychosociale bijstand. De gezondheidscrisis heeft het belang van die steun nogmaals onderstreept.*

*Sinds april 2021 kunnen alle sociale diensten het mobiele team van de DMBSH inschakelen voor meer specifieke geestelijke gezondheidszorg. Het klopt dat de meeste openbare vastgoedmaatschappijen ook eigen middelen in sociale begeleiding hebben geïnvesteerd.*

*In 2020 hebben de maatschappelijk werkers van de DMBSH ieder gemiddeld 729 dossiers behandeld. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij heeft echter geen gegevens over het aantal dossiers dat de interne maatschappelijk*

salariés au sein des sociétés immobilières de service public (SISP) ? M. Vanden Borre a indiqué dans notre messagerie qu'il y avait 57 salariés au SASLS, cela fait donc une petite armée. Dans les anciens documents dont je disposais, ils n'étaient que 42.

N'estimez-vous pas que les assistants sociaux internes à chaque SISP et ceux employés par le SASLS font double emploi ? Pourriez-vous nous indiquer la moyenne des dossiers gérés par un assistant social du SASLS et des SISP, respectivement ? Leurs tâches sont-elles identiques ? Les uns ne seraient-ils pas moins chargés que les autres qui croulent sous le travail ?

Pouvez-vous nous dire combien de SISP font appel à l'assistance du SASLS ?

Pour l'ensemble du secteur, combien d'assistants sociaux du SASLS et des SISP sont-ils chargés d'apporter un soutien psychosocial aux locataires sociaux ?

Le travail social du SASLS auprès des locataires sociaux a-t-il fait l'objet d'une évaluation ? Certains de vos prédécesseurs se seraient en effet posé la question de l'utilité du SASLS. Dans l'affirmative, quelles sont les conclusions de ladite évaluation ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- La collaboration entre les assistants sociaux du SASLS et les assistants sociaux "fonds propres", à savoir engagés directement par les SISP, existe de longue date. Les travailleurs sociaux du SASLS et ceux engagés par les SISP collaborent depuis plus de vingt ans dans le même service social. Ils remplissent des missions similaires, avec des spécificités dues à des employeurs différents.

L'ensemble de ces travailleurs ont surtout pour mission d'accompagner et de soutenir les locataires sociaux au jour le jour à travers diverses missions sociales. Ils gèrent ensemble les permanences sociales, les visites à domicile chez les locataires ainsi que les entretiens au siège de la SISP. Leurs objectifs sont communs, car ils visent à contribuer au maintien du droit au logement, si nécessaire par un accompagnement psychosocial de certains locataires.

Quant au prétendu double emploi entre assistants sociaux du SASLS et des SISP, vous m'avez déjà interrogée sur le sujet et ma réponse ne varie pas. La SASLS a été créée par mon prédécesseur Alain Hutchinson, car, à l'époque, le suivi social des locataires sociaux était une exception dans le secteur. Afin d'aider les SISP sans grever leurs finances, tout en assurant un suivi social homogène des locataires sur tout le territoire, le SASLS a vu le jour. Comme vous le disiez, la crise du Covid-19 a mis en lumière la nécessité d'un accompagnement social des publics les plus précaires. Le rôle du SASLS dans ce cadre est donc plus que jamais indispensable.

L'ensemble des seize SISP font appel au détachement des travailleurs sociaux du SASLS. L'accompagnement psychosocial fait partie de la mission de base des assistants sociaux chargés du travail individuel. Ces derniers sont tous en



*werkers van de openbare huisvestingsmaatschappijen behandelen.*

*Voorts lijkt een nieuwe evaluatie van de DMBSH niet prioritair. Door de gezondheidscrisis is de werklust in de sector, die bovendien nog steeds de gevolgen van de vorige evaluatie torst, aanzienlijk toegenomen.*

*De raad van bestuur van de DMBSH met vertegenwoordigers van de openbare vastgoedmaatschappijen, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en mijn kabinet onderzoekt permanent hoe de sociale begeleiding verbeterd kan worden.*

première ligne de cet accompagnement, plus essentiel encore depuis le début de la crise sanitaire.

Pour les questions de santé mentale plus pointues, l'ensemble des services sociaux peuvent, depuis le mois d'avril 2021, faire appel à l'équipe mobile de santé mentale du SASLS. Nous constatons que la majorité des SISP ont aussi investi dans l'accompagnement social par le biais du travail individuel sur fonds propres, mais aussi du travail communautaire et collectif.

Les travailleurs sociaux du SASLS ont géré en 2020 pas moins de 39.416 dossiers, soit une moyenne annuelle de 729 dossiers ou interventions par assistant social. La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ne dispose pas des données relatives aux dossiers gérés par les travailleurs sociaux embauchés par les SISP. Cette demande statistique nécessiterait d'interroger toutes les SISP et exigerait donc un délai complémentaire.

Nous n'avons pas réalisé de nouvelle évaluation du SASLS depuis le début du mandat, la crise du Covid-19 ayant lourdement augmenté la charge de travail pour tout le secteur. Il ne nous paraît pas urgent de commander une telle étude, d'autant moins que la dernière avait conduit, lors du mandat précédent, à la suppression du service de médiation de dettes du SASLS, une décision que le secteur paie encore aujourd'hui.

Je le rappelle, le SASLS est dirigé par un conseil d'administration composé de directeurs de SISP, de responsables de services sociaux de SISP, de la SLRB et de mon cabinet. La réflexion y est donc constante quant aux moyens d'améliorer l'accompagnement social des locataires. Il s'agit là de sa priorité.

<sup>2111</sup> **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).*- *Het aantal van 750 dossiers per maatschappelijk werker is zeer hoog. Dat neemt niet weg dat de DMBSH mijns inziens best ondersteuning verleent aan de sociale verhuurkantoren om de begeleiding van huurders te verbeteren.*

*- Het incident is gesloten.*

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Le chiffre de 750 dossiers environ par assistant social est énorme. Cela ne nous empêche pas de continuer à mener la réflexion, si vous m'autorisez une digression. Je pense toujours que le SASLS pourrait venir en aide au secteur en expansion des agences immobilières sociales (AIS), car il me semble que les locataires y ont les mêmes besoins, mais ne disposent pas d'un encadrement aussi complet. Nous devons à l'avenir continuer à réfléchir à la façon de rendre ce service plus efficient.

*- L'incident est clos.*

<sup>2115</sup> **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR**

<sup>2115</sup> **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

<sup>2115</sup> **betreffende "de samenwerking tussen de OVM's en het kabinet van de Staatssecretaris voor de uitvoering van de actiepunten van het NHP".**

<sup>2117</sup> **De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).**- Actie 8 van het Noodplan voor huisvesting betreft een herziening

**QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR**

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

**concernant "la collaboration entre les SISP et le cabinet du Secrétaire d'État pour la mise en œuvre des actions du PUL".**

**M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)** *(en néerlandais).*- *L'action 8 du plan d'urgence logement (PUL) prévoit la révision*

van de criteria voor de toewijzing van sociale woningen, ongeacht de gezinsstructuur van de betrokken huishoudens. Die maatregel moet in deze regeerperiode op een doordachte manier worden onderzocht. Daarom voorziet het Noodplan voor huisvesting in overleg daarover met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). Heeft dat overleg al plaatsgevonden? Volgens een aantal OVM's is dat niet het geval.

Verder betreuren de OVM's ook het feit dat ze te weinig worden betrokken bij belangrijke debatten die een directe impact zullen hebben op hun dagelijkse bestuur. Nochtans werd ons tijdens de begrotingsbesprekingen bevestigd dat de nodige contacten tussen de BGHM, de OVM's en uw kabinet al werden gelegd. Kunt u daarover meer informatie geven?

De denkoefening is interessant, maar ook complex. Het gaat erom nieuwe normen vast te leggen voor het aantal en de grootte van slaapkamers voor grote gezinnen. Heeft de werkgroep al nieuwe normen voorgesteld en zo ja, welke? Sommige OVM's hadden al lang voordat dit voorstel in het Noodplan voor huisvesting werd opgenomen, oplossingen gevonden om grotere gezinnen die op een aangepaste sociale woning wachten, in aanmerking te laten komen voor een grotere woning. Heeft de werkgroep daarmee rekening gehouden? Welke goede praktijken hebben de OVM's voorgesteld? Klopt het dat een groot aantal drie- en vierslaapkamerwoningen in het sociale huurbestand slaapkamers hebben die te klein zijn om meerdere kinderen in onder te brengen? Is die maatregel uiteindelijk wel haalbaar, en zo ja, voor welk percentage van het sociale huurwoningenbestand?

Bent u ook van plan rekening te houden met de behoefte aan grotere woningen met drie en meer slaapkamers voor nieuwe sociale huisvestingsprojecten in het Brussels Gewest? Bent u ook bereid om bepaalde wooneenheden samen te voegen om het nodige aantal slaapkamers voor grote gezinnen te kunnen aanbieden? Welke problemen hebben de BGHM en de OVM's ter zake al vastgesteld?

<sup>2119</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Met het oog op de denkoefening op basis van actie 8 van het Noodplan voor huisvesting besliste mijn kabinet een werkgroep op te richten met de OVM's.

Op 22 februari 2021 verzocht de BGHM de OVM's om personen aan te stellen om dit onderwerp te behandelen. Er werd een werkgroep opgericht met vijf vertegenwoordigers van de OVM's, een kabinetsmedewerker en vier sociaal afgevaardigden.

De werkgroep is viermaal samengekomen om de verschillende mogelijkheden te bestuderen. Half juli werden de eerste voorstellen in een werkdocument gegoten en aan het kabinet voorgelegd. Het was de bedoeling om de sector in het najaar over al die voorstellen te raadplegen. Omwille van de gezondheidscrisis moest er evenwel een alternatief voor die raadpleging worden gezocht. De voorstellen van de werkgroep werden opgenomen in een enquête die naar alle OVM's werd

*des critères d'attribution de logements sociaux, quelle que soit la structure familiale des ménages concernés. Cette mesure doit faire l'objet d'une réflexion approfondie et concertée. Une concertation a-t-elle déjà eu lieu entre la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les sociétés immobilières de service public (SISP) ?*

*Les SISP déplorent d'être peu impliquées dans les discussions relatives à des aspects de leur gestion quotidienne. Or, il nous avait été confirmé lors des discussions budgétaires que votre cabinet avait pris contact avec la SLRB et les SISP. Qu'en est-il ?*

*La réflexion visant à fixer de nouvelles normes concernant le nombre et la taille des chambres pour les familles nombreuses s'annonce complexe. Le groupe de travail a-t-il déjà fait des propositions ? Quelles sont les bonnes pratiques présentées par les SISP ? Est-il exact qu'un grand nombre de logements sociaux de trois ou quatre chambres ont des chambres trop petites pour accueillir plusieurs enfants ? La mesure est-elle dès lors réaliste et pour combien de logements ?*

*Tenez-vous compte du besoin de logements plus grands dans le cadre de nouveaux projets de logements sociaux dans la Région bruxelloise ? Quels sont les problèmes soulevés par la SLRB et les SISP concernant l'éventuel regroupement de plusieurs unités de logement pour atteindre le nombre de chambres requis ?*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *Un groupe de travail composé de cinq représentants des sociétés immobilières de service public (SISP), d'un collaborateur de mon cabinet et de quatre délégués sociaux de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a en effet été créé pour mener cette réflexion.*

*Après quatre rencontres, un premier document de travail a été soumis à mon cabinet à la mi-juillet et a fait l'objet d'une consultation du secteur à l'automne. Quinze SISP ont répondu à l'enquête.*

*L'instauration de nouvelles normes d'occupation a été étudiée dans le cadre du groupe de travail et de l'enquête envoyée aux SISP. Il en ressort que les chambres sont souvent trop petites et qu'un trop grand nombre d'occupants peut entraîner des problèmes de ventilation et d'humidité.*

verstuurd. Ze werd ingevuld door vijftien OVM's en hun diensten.

De invoering van nieuwe bezettingsnormen is een maatregel die al meermaals in de werkgroep werd besproken, maar die niet zomaar kan worden ingevoerd. De discussies in de werkgroep en de resultaten van de enquête brachten het probleem van de kamergrootte onder de aandacht. In sociale woningen zijn de kamers vaak klein. Het delen van woonruimten door te veel mensen kan ook leiden tot technische problemen op het vlak van ventilatie en vocht.

Wat de goede praktijken betreft, bevelen sommige OVM's aan om bij grote verbouwingen kleine woningen of woningen met slecht ontworpen kamers samen te voegen tot woningen die zijn voorbehouden voor en aangepast aan grote gezinnen.

Het klopt dat in grote woningen met drie of vier slaapkamers, die deel uitmaken van het oude woningenbestand van de OVM's, de kamers soms niet groot genoeg zijn voor meerdere kinderen. Grote kamers en grote woonruimten zijn echt een uitzondering.

Ook de indeling van de kamers speelt een belangrijke rol. In sommige kamers van 9 m<sup>2</sup> is het niet mogelijk om twee bedden te plaatsen, noch een stapelbed, of een bed en een bureau, terwijl volgens de wetgeving een oppervlakte tussen de 6 en 9 m<sup>2</sup> voldoende is voor twee kinderen van eenzelfde geslacht tot de leeftijd van vijftien jaar of voor twee kinderen van een verschillend geslacht tot de leeftijd van twaalf jaar.

<sup>2121</sup> De OVM's beschikken momenteel niet over een volledig kadaster van de oppervlaktes van de kamers in hun woningenbestand. Ik kan u dus niet medelen hoeveel woningen in een dergelijk geval verkeren.

Bij nieuwe bouwprojecten wordt de toekomstige beheerder systematisch gevraagd naar de behoeften wat het aantal slaapkamers betreft. Bovendien legt de Brusselse Huisvestingscode een minimum aan grote woningen op. In artikel 41, §6 - Titel IV, hoofdstuk 1, afdeling 3 is het volgende bepaald: "in geval van bouw, telkens als het mogelijk is, ervoor te zorgen dat een beduidend aantal - minstens 30% - van de woningen binnen eenzelfde nieuw woningcomplex drie kamers of meer heeft".

Zoals ik reeds zei, wordt de methode waarbij kleine woningen bij ingrijpende renovaties worden samengevoegd tot grote woningen al toegepast in de sector. We moeten echter voorzichtig zijn. Hoewel er veel vraag is naar grote woningen, is er ook behoefte aan kleine kwaliteitswoningen, vooral voor ouderen.

<sup>2123</sup> - *Het incident is gesloten.*

<sup>3107</sup> **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT**

*Certaines SISP recommandent, lors de grands projets de rénovation, de regrouper des petits logements pour offrir de nouveaux logements adaptés aux familles nombreuses. Les chambres de logements de trois ou quatre chambres ne sont parfois pas assez grandes pour accueillir plusieurs enfants. Il n'est pas toujours possible de placer deux lits ou un lit superposé dans des chambres de 9 m<sup>2</sup>, et ce, alors que, selon la législation, 6 à 9 m<sup>2</sup> sont suffisants pour deux enfants d'un même sexe jusque quinze ans ou deux enfants de sexe différent jusque douze ans.*

*Les SISP ne disposant pas d'un cadastre complet des superficies des chambres, je ne peux vous dire combien de logements sont concernés.*

*Dans le cadre de nouveaux projets de construction, le futur gestionnaire examinera systématiquement les besoins en termes de nombre de chambres. De plus, le Code bruxellois du logement impose un nombre minimum de grands logements.*

*Nous devons toutefois rester prudents. Si la demande de grands logements est forte, il y a également un besoin de petits logements de qualité.*

*- L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

3107 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

3107 **betreffende "de leegstaande sociale en middelgrote woningen in Neder-Over-Heembeek".**

3109 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).**- *In Neder-Over-Heembeek staan de 72 sociale en 64 middenklassewoningen van het project Groenweg al sinds augustus leeg. In een tijd waarin mensen meer dan tien jaar moeten wachten op een sociale woning, is zoiets onaanvaardbaar.*

*In januari zouden de eerste huurders arriveren. Totdat ze terecht kunnen aan de Groenweg, zijn de bewoners van de blokken aan de Papenvest tijdelijk ondergebracht in ongezonde woningen.*

*Hoeveel huurders trekken er in de sociale woningen en in de middenklassewoningen in? Hoeveel van hen komen van de Papenvestblokken?*

*Hoe komt het dat de administratieve procedures bij deze nieuwe wijk zo stroef verlopen? Zijn er nog andere projecten die met dezelfde problemen geconfronteerd worden? Hoe wilt u die in de toekomst vermijden?*

3111 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *In juni 2021 kregen 22 gezinnen van de Papenvest een brief waarin stond dat ze konden verhuizen naar de Groenweg.*

*In december 2021 kreeg de openbare vastgoedmaatschappij de sleutels van de 72 sociale woningen in handen. Daarop verstuurde De Brusselse Woning de toewijzingsbrieven. Tijdens de bezochtdag werden 12 huurcontracten gesloten. Op 17*

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

**concernant "les logements sociaux et moyens vides à Neder-Over-Heembeek".**

**Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Fin novembre, nous apprenions dans la presse que 72 logements sociaux et 64 logements moyens du projet "Petit Chemin Vert" à Neder-Over-Heembeek étaient toujours désespérément inoccupés depuis le mois d'août, en raison de lenteurs administratives et de problèmes de transfert de propriétés et des actes notariés.

Cette situation est inacceptable pour le groupe PTB, surtout au vu du nombre de personnes en attente d'un logement social. Certaines attendent depuis plus de dix ans ! Il n'est pas normal que des logements sociaux qui viennent d'être construits restent vides pendant des mois.

Le projet initial datant de la fin des années 2000, pourquoi les démarches administratives n'ont-elles pas pu être anticipées plus tôt ? Cette situation pénalise Le Logement bruxellois et la régie foncière de la Ville de Bruxelles, qui se disent pieds et poings liés.

D'après l'article de presse, les premiers locataires devraient emménager en janvier prochain. Nous espérons que ce sera bien le cas. En attendant leur transfert, des familles provenant des logements du Rempart des Moines doivent habiter dans des logements insalubres.

Au total, combien de locataires entrèrent dans ces logements en janvier ? Combien dans les logements sociaux et dans les logements moyens ?

Combien de familles issues des immeubles du Rempart des Moines seront-elles concernées par les transferts ?

D'autres projets de logements en cours se heurtent-ils aux mêmes problèmes de transfert de propriétés ?

Considérant la situation d'urgence dans laquelle se trouvent les locataires qui demandent un logement abordable, en quoi le contexte de nouveau quartier a-t-il ralenti davantage les démarches administratives ? Avez-vous prévu d'anticiper à l'avenir ces démarches afin d'accélérer l'accès aux logements sociaux pour les locataires ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- En juin dernier, un premier courrier a été adressé à 22 ménages du site du Rempart des Moines afin de les informer qu'un transfert vers les logements du projet Chemin vert était envisageable. Ces locataires étaient bien entendu concernés par les différents types et typologies de ces logements. Sur les 22 ménages, seuls

*december leidden 25 bezoeken tot 16 huurcontracten en dus tot 9 weigeringen. Gisteren stonden er weer 22 bezoeken gepland.*

*Voor De Brusselse Woning staat geen andere verhuizing op de planning.*

*Bij een nieuwe wijk komt een hele administratieve afhandeling op stedenbouwkundig vlak kijken. Net als u had ik gewild dat dat allemaal sneller kon, maar we moeten de regels volgen.*

12 ont manifesté un intérêt pour déménager vers Neder-Over-Heembeek.

La société immobilière de service public a reçu les clés des 72 logements en décembre dernier. Le 7 décembre 2021, des courriers d'attribution pour des logements à Chemin vert - dont les douze ménages du Rempart des Moines - ont été envoyés par Le Logement bruxellois. Douze accords de prise en location ont été signés à l'issue de cette visite. Le 17 décembre 2021, 25 visites ont été réalisées et ont débouché sur 16 accords de prise en location, soit 9 refus. Le 19 janvier 2022, c'est-à-dire hier, 22 visites étaient prévues.

Concernant d'autres projets de transfert de propriété prévus, sachez que pour Le Logement bruxellois, aucun nouveau projet de transfert n'est prévu à l'heure actuelle. Enfin, notons que le premier acquéreur de ces bâtiments n'est pas Le Logement bruxellois, mais bien la Ville de Bruxelles, par l'intermédiaire de sa régie foncière. Le Logement bruxellois intervient par la suite, dans le cadre d'un acte d'emphytéose avec la Ville de Bruxelles.

Comme vous le dites, la création d'un nouveau quartier implique une série d'actes administratifs urbanistiques, comme le bornage des parcelles, la cadastration, la fixation des voiries, l'obtention des permis, etc. Tout comme vous, j'aimerais que ces démarches soient plus rapides car, derrière celles-ci, il y a des citoyens qui attendent, mais nous sommes tenus de respecter les règles en vigueur.

<sup>3113</sup> **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Ik ben zeer verbaasd over het aantal bezoekers. Er staan immers duizenden mensen op de wachtlijst.*

**Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- Je suis très étonnée de vos chiffres. Vous parlez de 25 visites le 17 décembre, de 22 visites le 19 janvier. Vu le temps d'attente pour obtenir un logement social, je ne comprends pas. Certes, il y a le problème du Rempart des Moines, mais des milliers de personnes sont sur liste d'attente.

<sup>3113</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Sommige gezinnen weigeren de voorgestelde woningen.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Des visites ont lieu et vous voyez bien que des familles acceptent de reprendre ces logements. Mais nous avons aussi essayé neuf refus. Nous les proposons alors à d'autres personnes.

<sup>3113</sup> **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Hoe komt dat?*

**Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- Comment peut-il y avoir autant de refus quand 50.000 familles sont sur une liste d'attente ?

<sup>3113</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ik kan niet namens hen antwoorden. We bieden die woningen dan in elk geval aan aan andere mensen die op de wachtlijst staan.*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Je ne peux pas vous répondre au nom de ceux qui refusent d'emménager dans ces logements. Je ne connais pas leurs raisons. Nous continuons à proposer ces logements à d'autres candidats. J'ai la responsabilité de faire diminuer cette liste !

*Het betreft alleszins degelijke woningen met groene ruimte en dichtbij openbaar vervoer, scholen en kinderdagverblijven. Ik hoop dan ook dat de bezoekers van gisteren snel zullen beslissen om die woningen te betrekken.*

Les 22 dernières visites étaient prévues hier. J'ai vu ces logements, qui sont réellement qualitatifs, avec des espaces verts. La commune est géniale, il y a des transports en commun, des écoles, des crèches, etc. J'espère vraiment que les familles qui sont venues hier accepteront d'intégrer ces logements au plus vite.

*- Het incident is gesloten.*

*- L'incident est clos.*

3127 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE**

3127 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

3127 **betreffende "de invoering van strafrechtelijke sancties inzake woonkwaliteit".**

3129 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Iedereen heeft recht op behoorlijke huisvesting. Alle Brusselse woningen die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voor basiscomfort, veiligheid en gezondheid voldoen, kunnen via een administratieve procedure ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard. Volgens de website huisvesting.brussels moet de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) erop toezien dat het recht op behoorlijke huisvesting gegarandeerd wordt voor alle huurders.

De DGHI heeft als opdracht te controleren of de criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, zoals bepaald in de Brusselse Huisvestingscode, worden nageleefd. Zij dienen ook conformiteitscontroleattesten af te geven. Die attesten worden afgegeven op verzoek van de verhuurder wanneer deze laatste de vereiste aanpassingen heeft uitgevoerd aan een woning waarvoor de DGHI een verhuurverbod had opgelegd omdat bepaalde kwaliteitsnormen niet werden nageleefd.

In Vlaanderen volgt de handhaving voor de minimale woningkwaliteit een tweesporenbeleid. Enerzijds is er een administratieve handhaving met de heffingsplicht en anderzijds de strafrechtelijke handhaving. De Vlaamse minister voor Huisvesting wil daarnaast bijkomende mogelijkheden ontwikkelen om tot een doordachte handhavingsspiramide te komen. Die piramide omvat aan de basis het stimuleren van een vrijwillige naleving van de minimumnormen. Daarbij wordt ingezet op uitgebreide communicatie over die minimumnormen, zowel naar burgers als naar alle betrokken bestuursniveaus toe.

3131 Over woningkwaliteit wordt tevens structureel overleg georganiseerd met een reeks partners, zoals de brandweer. Ten slotte worden conformiteitsonderzoeken aangemoedigd, ook zonder dat er een vermoeden is van woningkwaliteitsproblemen. Dat kan zowel op vraag van de verhuurder als op initiatief van de gemeente of Wonen Vlaanderen.

Waar bewustmaking en preventie faalt, is een meer dwingende aanpak noodzakelijk. Die dwingende aanpak kan gaan van een administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en - voor de ergste gevallen van krotverhuur - leiden tot een strafrechtelijke procedure.

Daarnaast kan een gemeente sinds 1 januari 2021, bij melding van problemen en gebreken in een woning, ook een waarschuwingsprocedure opstarten. In die procedure bemiddelt de gemeente tussen huurder en verhuurder en wordt er getracht de gebreken aan de woning zo snel mogelijk te verhelpen. De keuze van de gemeente voor de waarschuwingsprocedure

**QUESTION ORALE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

**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'instauration de sanctions pénales relatives à la qualité du logement".**

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Tout logement bruxellois qui ne répond pas aux normes minimales de qualité en matière de confort, de sécurité et de salubrité peut être déclaré inadapté ou inhabitable par le biais d'une procédure administrative.*

*Selon le site web de Bruxelles Logement, la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) est chargée de vérifier le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement définis dans le Code bruxellois du logement et de délivrer les attestations de conformité aux propriétaires ayant effectué les travaux requis.*

*En Flandre, le respect de la qualité minimale des logements se décline à deux niveaux, administratif et pénal. Le ministre du logement entend également développer une pyramide de mesures avec, à la base, l'encouragement du respect volontaire des normes minimales.*

*Une concertation structurelle sur la qualité du logement est également organisée avec une série de partenaires. Enfin, les contrôles de conformité sont encouragés, même en l'absence de soupçon quant à la qualité du logement, et cela, tant à la demande du propriétaire que de la commune ou de Wonen Vlaanderen.*

*Lorsque la sensibilisation et la prévention échouent, une approche plus coercitive s'impose, qui peut aller jusqu'à une procédure pénale.*

*Depuis le 1er janvier 2021, une commune peut également entamer une procédure d'avertissement pour tenter de remédier aux défauts du logement dans un délai de trois mois, avant le lancement de la procédure de non-conformité.*

*L'inspection flamande du logement sanctionne les infractions les plus graves, veille à la remise en état des logements et transmet*

krijgt dan voorrang op het opstarten van de administratieve procedure die leidt tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid. Het uiteindelijke doel is dat de woning na drie maanden aan de bewoonbaarheidsvereisten voldoet.

De gemeente moet zich dus houden aan termijnen en resultaten. Als de gemeente die termijnen niet respecteert of als de woning binnen de drie maanden niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet, wordt de waarschuwingsprocedure stopgezet en kan de procedure die leidt tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid worden opgestart.

De Vlaamse Wooninspectie is verantwoordelijk voor de strafrechtelijke handhaving van de kwaliteitsnormen voor woningen in Vlaanderen. Via het opstellen van processen-verbaal en het opmaken van herstellvorderingen wordt tegemoetgekomen aan beide opdrachten, namelijk de bestraffing van de ernstigste inbreuken op de regelgeving en het nastreven van herstel. De processen-verbaal worden overgemaakt aan het parket, dat het dossier verder afhandelt, rekening houdend met de Vlaamse strafrechtelijke prioriteiten die inmiddels ook bindend zijn voor de parketten.

3133 Heeft Brussel de parketten ook bindende strafrechtelijke prioriteiten opgelegd? Komt er een grootschalige communicatiecampagne over de minimumnormen aan het adres van burgers en andere beleidsniveaus? Voorziet het gewest in structureel overleg over de woonkwaliteit met relevante partners, zoals brandweer en politie? Kunnen er, net als in Vlaanderen, conformiteitsonderzoeken worden uitgevoerd zonder dat er sprake is van problemen met de woonkwaliteit, bijvoorbeeld op vraag van de verhuurder of de gemeente?

3135 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Zoals u weet, keurde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een Globaal Veiligheids- en Preventieplan goed. De problematiek van huisjesmelkers komt in dat plan aan bod, in onderdeel 4 betreffende mensensmokkel en mensenhandel.

In de inleiding van het plan staat dat het gewest meewerkt aan de opstelling van het Nationaal Veiligheidsplan en aan de opstelling van richtlijnen voor het strafrechtelijk beleid, inclusief die van het opsporings- en vervolgingsbeleid.

Het Noodplan voor huisvesting voorziet in de versterking van het personeel van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie voor een nauwere samenwerking met de gemeenten en voor de uitwerking van herhuisvestingsoplossingen voor gezinnen die hun woning moeten verlaten als gevolg van een verhuurverbod.

Het Noodplan voor huisvesting regelt ook de herziening van de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen. Na de goedkeuring van die hervorming zal een bewustmakingscampagne worden georganiseerd.

Wat de samenwerking met de betrokken actoren in de strijd tegen ongezonde woningen betreft, loopt er een gestructureerd overleg met de gemeenten en met andere partners via bilaterale

*les procès-verbaux au parquet, qui poursuit le traitement du dossier en fonction des priorités pénales fixées en Flandre.*

*La Région bruxelloise a-t-elle également imposé des priorités pénales ? Une campagne de communication à grande échelle sur les normes minimales sera-t-elle organisée à l'intention des citoyens et des autres niveaux de pouvoir ? La Région prévoit-elle une concertation structurelle sur la qualité du logement ? Des contrôles de conformité pourraient-ils être effectués à la demande du bailleur ou de la commune, comme en Flandre ?*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *La Région de Bruxelles-Capitale a adopté un plan global de sécurité et de prévention (PGSP) qui aborde la problématique des marchands de sommeil dans son axe 4, relatif à la traite et au trafic des êtres humains.*

*Le PGSP précise en introduction que la Région participe à l'élaboration du plan national de sécurité et des directives de politique criminelle, y compris en matière de politique de recherche et de poursuite.*

*Le plan d'urgence logement prévoit de renforcer le personnel de la DIRL, de collaborer étroitement avec les communes et de développer des solutions de relogement.*

*Il prévoit également une révision des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements. Une campagne de sensibilisation sera organisée après l'adoption de cette réforme.*

*Une concertation structurelle est organisée avec les communes et d'autres partenaires.*

vergaderingen en via de deelname aan projecten ter bestrijding van ongezonde woningen en huisjesmelkers.

De samenwerking met de politiediensten berust op verschillende elementen: verzoeken om informatie met het oog op het openen van initiatiefdossiers of meer in het algemeen over alle soorten openstaande dossiers, de organisatie van gespecialiseerde opleidingen, vergaderingen in het kader van een gerechtelijk opsporingsonderzoek, van het parket of van de onderzoeksrechter.

De samenwerking met het parket bestaat uit bezoeken in het kader van strafzaken of eenvoudige verzoeken om informatie over openstaande dossiers bij de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie over een verhuurder of een adres.

<sup>3137</sup> Artikel 7, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat een onderzoek mogelijk is naar aanleiding van een klacht van een huurder, een openbaar beheerder, verenigingen of een derde die een belang aantoonde. De DGHI kan de procedure ook zelf starten.

De verhuurder kan voorts een bezoek vragen in het kader van de aanvraagprocedure voor een conformiteitsattest met het oog op de opheffing van een verhuurverbod. Hij kan ook een vervroegd controlebezoek vragen na een ingebrekestelling om de woning conform te maken.

De interventiemodaliteiten van de DGHI zijn echter gevarieerder, want naast alle mogelijkheden in artikel 7, § 2, treedt de DGHI op verzoek van het parket, een onderzoeksrechter of een openbare beheerder ook als expert op bij procedures van openbare inbeheername.

<sup>3139</sup> **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Het antwoord lijkt me tamelijk volledig, maar het is niet de eerste keer dat we het over dit onderwerp hebben. U hebt de versterking van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie aangekondigd. Zijn er ondertussen al bijkomende inspecteurs aangeworven?

U zegt dat de herziening van de elementaire vereisten voor de woningen bezig is. Wanneer zal die worden afgerond en zullen de resultaten aan het parlement worden bezorgd?

De N-VA pleit er al langer voor dat de inspecteurs veel meer op eigen initiatief controles kunnen uitvoeren. Er zijn nog veel meer mogelijkheden in Brussel. Dat faciliteren moet een prioriteit zijn. U moet de praktische bezwaren uit de weg te ruimen, zodat de controleurs zo veel mogelijk op het terrein kunnen controleren.

- *Het incident is gesloten.*

<sup>3143</sup> **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

<sup>3143</sup> **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

*La collaboration avec le parquet s'articule autour de visites dans le cadre de dossiers pénaux ou de simples demandes d'information sur les dossiers ouverts auprès de la DIRL.*

*L'article 7, § 2, du Code bruxellois du logement précise qu'une enquête peut être menée à la suite d'une plainte d'un locataire, d'un opérateur immobilier public, d'associations ou d'un tiers justifiant d'un intérêt, ou à l'initiative de la DIRL elle-même.*

*Le bailleur peut aussi demander une visite dans le cadre de la procédure de demande d'attestation de contrôle de conformité, ou à la suite d'une mise en demeure.*

*La DIRL effectue également des visites en qualité d'expert à la demande du parquet, d'un juge d'instruction ou d'un opérateur immobilier public.*

**M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).*- *Des inspecteurs supplémentaires ont-ils été engagés au sein de la DIRL ?*

*Quand la révision des exigences élémentaires du logement sera-t-elle terminée et les résultats soumis au parlement ?*

*La N-VA plaide depuis un certain temps pour que les inspecteurs puissent effectuer davantage de contrôles de leur propre initiative.*

- *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,**



3143 **betreffende "de opmerkingen van het Rekenhof over de algemene rekening van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voor het jaar 2020".**

3145 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *In het certificeringsverslag over de algemene rekening van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voor 2020 in zijn 26e Boek van Opmerkingen formuleert het Rekenhof een oordeel met voorbehoud om de volgende vijf redenen.*

*De investeringssubsidies voor de renovatieplannen van de openbare vastgoedmaatschappijen en de aflossingen van kredieten voor het Gewestelijk Huisvestingsplan werden onderschat voor een bedrag van ongeveer 22 miljoen euro.*

*Het uitstaande bedrag wijkt op 1 januari 2020 met 52,7 miljoen euro af van het uitstaande bedrag op 31 december 2019.*

3149 *De aankoop van het Arianegebouw is niet in de juiste basisallocatie opgenomen.*

*De subsidies aan de gemeenten voor de projecten Compas en Olieslagerij zijn niet in een basisallocatie met code 63.21 (kapitaaloverdracht) opgenomen.*

*De schatting van het uitstaande bedrag van 21,7 miljoen euro op de basisallocatie voor investeringen in bouwprojecten in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie wonen klopt niet wegens laattijdig en onvolledig.*

*Het Rekenhof formuleert bovendien drie bijkomende opmerkingen. Het heeft geen overzicht van de vastleggingen ontvangen, zoals bepaald door artikel 75 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006. Voor verschillende overheidsopdrachten is de boekhoudkundige vastlegging pas na de toewijzing gebeurd. De opmaak van de algemene rekening strookt niet met de waarderingsregels uit het koninklijk besluit van 10 november 2009.*

**concernant "les observations formulées par la Cour des comptes au sujet du compte général de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'exercice 2020".**

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Comme je l'avais déjà mentionné à propos du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 28 octobre 2021, la Cour des comptes a transmis au parlement bruxellois son 26e cahier annuel, dans lequel elle présente un rapport détaillé portant sur la certification des comptes généraux de la Région de Bruxelles-Capitale et des organismes pararéglionaux pour l'exercice 2020. La Cour y annonce qu'elle a émis une opinion avec réserves à propos du compte général 2020 de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Ces réserves sont justifiées par cinq motifs principaux.

Tout d'abord, la Cour des comptes constate que dans le compte général 2020 de la SLRB, les encours sur deux allocations de base se rapportant aux subventions d'investissement accordées aux sociétés immobilières de service public dans le cadre des plans quadriennaux de rénovation et aux amortissements sur l'octroi de crédits pour le plan régional du logement sont sous-évalués d'environ 22 millions d'euros.

En deuxième lieu, la Cour remarque que l'encours de la SLRB observé au 1er janvier 2020 ne correspond pas à l'encours enregistré au 31 décembre 2019. L'ampleur de cette discordance est estimée à quelque 52,7 millions d'euros.

Troisièmement, la Cour relève que dans l'annexe au compte d'exécution, l'acquisition du bâtiment Ariane a été erronément inscrite sur une certaine allocation budgétaire, alors qu'en réalité, cette opération a été imputée sur une autre allocation budgétaire.

Quatrièmement, la Cour estime que les subventions allouées aux communes pour les projets Compas et Huileries doivent être considérées comme des transferts en capital au sein du secteur des administrations publiques et qu'elles auraient donc dû être imputées sur une allocation budgétaire portant un code économique 63.21, ce qui n'est pas le cas dans le compte général 2020.

Enfin, la Cour affirme que l'estimation de l'encours sur l'allocation budgétaire "octroi de crédits aux sociétés immobilières de service public pour la part non subventionnée des projets de construction dans le cadre du plan régional du logement et de l'alliance habitat" est incorrecte, les engagements repris à ladite allocation budgétaire étant tardifs et incomplets.

Au-delà de ces cinq critiques principales, la Cour des comptes émet trois observations complémentaires à propos du compte général 2020 de la SLRB. Elle lui reproche de ne pas lui avoir transmis le relevé des engagements comptables prévu par l'article 75 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

<sup>3151</sup> *Hoe reageren de BGHM en uzelf op de opmerkingen van het Rekenhof? Hoe verklaart u dat sommige fouten en gebreken, die in vorige verslagen staan opgesomd, niet zijn verholpen?*

*Wat heeft de regering gedaan om een oordeel met voorbehoud in de toekomst te voorkomen? Welke maatregelen heeft de BGHM-directie genomen opdat de algemene rekening van 2021 zou stroken met de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 en het koninklijk besluit van 10 november 2009?*

<sup>3153</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *In 2014 nam het Instituut voor de Nationale Rekeningen een beslissing over de consolidatie, waardoor de financiële processen en boekhouding van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij moesten worden aangepast aan de organieke ordonnantie van 23 februari 2006.*

*Vervolgens werd in 2017 beslist om de overstap te maken naar het SAP-platform, de gewestelijke boekhoudingstool. Dat moest resulteren in een geïntegreerde boekhouding en begroting, een (deels) dubbele boekhouding en vlotte financiële rapporten. De verhuizing gebeurde stapsgewijs vanaf 1 januari 2019 tot in 2020. Er rezen problemen met de integratie van de budgettaire en de algemene boekhouding. Die vormden de grondslag voor de opmerking van het Rekenhof over de inventarisering van de langetermijnkredieten. Aangezien die inventaris in 2020 nog aan de gang was maar nu is afgerond, zal het probleem zich niet meer voordoen.*

*Wat de opmerking betreffende foute basisallocaties betreft, de BGHM beschikt pas sinds 2021 over de code 63.21 voor subsidies voor gemeentelijke projecten. Zij zal voortaan de budgettaire boekhouding updaten naargelang de projecten worden opgeleverd.*

Par ailleurs, la Cour souligne que l'approbation de plusieurs marchés publics passés par la SLRB en 2020 a été notifiée avant que ces marchés publics aient fait l'objet d'un engagement comptable.

Enfin, concernant la présentation des documents comptables, la Cour note que le compte général 2020 de la SLRB n'a pas été établi conformément aux règles d'évaluation énoncées par l'arrêté royal du 10 novembre 2009 fixant le plan comptable applicable à l'État fédéral, aux Communautés, aux Régions et à la Cocom.

Que répondez-vous aux observations émises par la Cour des comptes au sujet du compte général de la SLRB pour l'exercice 2020 ? Les dirigeants de la SLRB contestent-ils le bien-fondé de certaines critiques formulées par la Cour dans son 26e cahier ?

Comment expliquez-vous qu'un certain nombre d'erreurs et de manquements pointés par la Cour dans ses précédents cahiers aient à nouveau été observés lors de l'établissement du compte général 2020 de la SLRB ?

Quelles mesures le gouvernement bruxellois a-t-il adoptées pour éviter que les divers manquements observés ne soient à nouveau constatés lors de la certification des prochains comptes ?

Quelles initiatives les dirigeants de la SLRB ont-ils prises pour s'assurer que le compte général de l'organisme respecte dorénavant scrupuleusement l'ensemble des dispositions de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle et de l'arrêté royal du 10 novembre 2009 ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- En ce qui concerne les manquements relevés par la Cour des comptes, je tiens à rappeler qu'en 2014 l'Institut des comptes nationaux a pris une décision sur la consolidation. Cette décision a eu une incidence non négligeable sur la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). En effet, d'une année à l'autre, les dispositions de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle (OOBCC) sont devenues applicables à cette administration. La décision a conduit à revoir à court terme tous les processus financiers internes et à adapter des outils comptables.

Dans un deuxième temps, en 2017, il a été décidé de migrer vers la plateforme régionale SAP. La plateforme a été construite sur la base du modèle comptable et budgétaire garantissant une gestion budgétaire fluide et un contrôle interne approprié, c'est-à-dire une comptabilité générale et budgétaire intégrée, une comptabilité en partie double et l'émission rapide des états financiers.

Le 1er janvier 2019, après un délai d'implémentation d'à peine huit mois, la SLRB a donc migré vers SAP. En raison du court délai de livraison, la migration a été effectuée en plusieurs étapes et s'est poursuivie en 2020. La difficulté de la migration se

situait au niveau de l'intégration de la comptabilité budgétaire avec la comptabilité générale. Ces différents changements sont à l'origine des remarques de la Cour des comptes.

Plus particulièrement, la remarque sur l'encours est due au travail d'inventaire des prêts à long terme. Ce travail s'est poursuivi au cours de l'exercice 2020. Le montant de 52.708.526,95 euros représente les prêts à long terme détectés dans les rapports. Ce montant a été régularisé. L'inventaire étant terminé, cette situation ne se représentera plus.

Concernant le code économique utilisé pour les subventions allouées aux communes pour les projets Compas (4,9 millions) et Huileries (1,8 million), il faut savoir qu'en 2020 la SLRB ne disposait pas d'allocations budgétaires avec le code économique 63.21. Ce code a été créé en 2021 pour les futures opérations avec les communes. De plus, au moment de l'élaboration du plan d'urgence logement, la part des projets qui seraient livrés aux communes n'était pas prévisible. C'est pourquoi la SLRB transférera dorénavant l'encours d'une allocation de base à l'autre au fur et à mesure de la livraison des projets.

De manière générale, la SLRB a apporté les corrections nécessaires à la suite des remarques de la Cour des comptes. Ainsi, par rapport au compte général établi automatiquement par le programme SAP, la SLRB a transmis les modifications proposées par la Cour au service public régional de Bruxelles (SPRB), en décembre dernier. Il ne devrait donc plus y avoir de remarque sur la présentation des documents comptables pour l'exercice se clôturant au 31 décembre 2021.

Enfin, Mme Maison, le SPRB a fait une note d'analyse à l'attention du conseil d'administration de la SLRB du 18 novembre 2021, qui a pris acte du rapport de la Cour des comptes et des mesures prises par le SPRB.

Maintenant que le travail d'inventaire et des allocations de base est terminé, la SLRB va procéder à des actions afin de répondre aux autres exigences légales. Parmi celles-ci, une révision des règles d'évaluation avec les réviseurs et la Région sera entamée en 2022.

**Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Je note que la SLRB a effectué les corrections nécessaires pour 2021. Il ne devrait donc plus y avoir d'observations similaires pour 2021.

*- 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,

<sup>3155</sup> *De BGHM heeft de wijzigingen die het Rekenhof voorstelt, opgenomen in het SAP-platform, zodat de volgende algemene rekening geen problemen meer zou mogen opleveren.*

*Op 18 november heeft de raad van bestuur van de BGHM een nota van de GOB ontvangen.*

*Nu de inventaris en de basisallocaties in orde zijn, zal de BGHM zich over de overige wettelijke bepalingen buigen. Ze zal onder meer de waarderingsregels herzien.*

<sup>3157</sup> **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ik ga er dus van uit dat het Rekenhof geen opmerkingen over de algemene rekening voor 2021 zal formuleren.*

<sup>3159</sup> *- Het incident is gesloten.*

<sup>3161</sup> **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

<sup>3161</sup> **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

<sup>3161</sup> betreffende "de resultaten van de 'spending review' over het socialehuisvestingsbeleid".

<sup>3163</sup> **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- De Brusselse regering heeft beslist om de uitgaven voor het socialehuisvestingsbeleid onder de loep te nemen. Ze krijgt daarbij hulp van experts van de Europese Commissie.

*Conform de Europese regels wordt de analyse uitgevoerd door een politiek neutrale werkgroep, samengesteld uit een onafhankelijke voorzitter, academische experts op het vlak van huisvestingsbeleid, specialisten in openbare financiën en vertegenwoordigers van de betrokken administraties, waaronder de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse en Brussel Financiën en Begroting.*

*De werkgroep is in maart van start gegaan en streeft vier doelstellingen na: de wachtlijst inkorten, de financiële haalbaarheid vrijwaren, de financiële transparantie verbeteren en het socialehuisvestingsbeleid efficiënter maken.*

<sup>3165</sup> *Op 14 oktober presenteerde u de tussentijdse resultaten van de analyse. Volgens de prognoses van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse zal de wachtlijst bij ongewijzigd beleid 88.000 à 120.000 gezinnen tellen in 2040. Uit simulaties van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij blijkt dat het totaalbedrag van de gewestelijke solidariteitstoelage (GST) en de huurkortingen voor mensen met een handicap en kinderen ten laste bij ongewijzigd beleid kunnen stijgen van 54 miljoen euro naar 271 miljoen euro in 2040.*

*Daarom zou de werkgroep zich buigen over de aanpassing van de berekening van de basishuur en de kostprijs van sociale woningen, en een geheel nieuwe berekeningswijze uitdenken*

concernant "les résultats de la "spending review" consacrée à la politique du logement social".

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Pour satisfaire les besoins des 51.000 ménages en attente d'une habitation sociale, il faut que le gouvernement bruxellois s'emploie à utiliser de manière optimale les deniers publics dévolus à la politique du logement.

Ayant pris conscience de l'impérieuse nécessité de mener une réflexion sur le système de financement global des activités de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et des sociétés immobilières de service public (SISP), l'exécutif a donc décidé de lancer un examen des dépenses (spending review) consacré à la politique du logement social.

L'étude vise à évaluer l'efficacité des dépenses publiques effectuées dans ce domaine. Dans le cadre de cet examen, le gouvernement bénéficie du soutien de la Commission européenne, laquelle met des experts des finances publiques à disposition de notre Région.

Conformément aux exigences européennes, l'examen des dépenses est réalisé par un groupe de travail indépendant du pouvoir politique et se compose d'un président indépendant, d'experts académiques de la politique du logement, de spécialistes des finances publiques et de représentants des diverses administrations concernées - entre autres, la SLRB, l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse, Bruxelles Finances et budget.

Ce groupe de réflexion, qui a entamé ses travaux au mois de mars dernier, s'est fixé quatre objectifs :

- réduire la liste d'attente pour l'obtention d'une habitation sociale ;
- garantir la soutenabilité financière du système ;
- améliorer la transparence financière du secteur ;
- et renforcer l'efficacité et l'efficience de la politique du logement social.

Lors de la réunion de la commission du logement du 14 octobre 2021, vous nous avez présenté les résultats intermédiaires de l'examen des dépenses, lesquels ont de quoi interpellier. Les projections de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse révèlent qu'à politique inchangée, la liste d'attente pour le logement social pourrait compter entre 88.000 et 120.000 ménages en 2040. Les simulations de la SLRB, quant à elles, montrent qu'à politique inchangée, le montant cumulé de l'allocation régionale de solidarité (ARS) et des réductions de loyers pour personnes handicapées et pour enfants à charge, actuellement estimé à 54 millions d'euros, pourrait atteindre 271 millions d'euros en 2040.

*voor de huurprijs van sociale woningen en de financieringswijze van de GST.*

*De conclusies van de analyse zou u eind 2021 ontvangen. Kunt u daar meer over zeggen? Welke eenmalige ingrepen en structurele hervormingen beveelt de werkgroep aan?*

<sup>3167</sup> *Wat is het voorstel van de werkgroep in verband met de berekeningswijze van de huurprijzen voor sociale woningen en de financieringswijze van de GST? Welke impact zouden die bijsturingen hebben op de financiële gezondheid van de zestien openbare vastgoedmaatschappijen?*

*Heeft de werkgroep een begrotingsplanning voor het socialehuisvestingsbeleid uitgewerkt? Wat vindt de regering van de aanbevelingen van de werkgroep?*

<sup>3169</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *In de eerste plaats verwijs ik naar mijn antwoord op uw vraag van 14 oktober 2021. Met deze analyse beogen we vier doelstellingen: de inkorting van de wachtlijst, de financiële duurzaamheid van het systeem, een grotere financiële transparantie en een efficiënter socialehuisvestingsbeleid. De experts hebben hun eindverslag op 24 december 2021 aan de Europese Commissie overgemaakt.*

*De werkgroep onderzocht verschillende mogelijkheden om het aantal sociale woningen uit te breiden, namelijk bouwen, kopen of een sociale invulling geven aan woningen met een andere bestemming.*

Sur la base de ces constats alarmants, le groupe de travail devait s'attacher à élaborer des propositions de réforme en explorant deux pistes : d'une part, un scénario de court terme consistant à apporter quelques ajustements techniques au mode de calcul du loyer de base et du prix de revient des logements sociaux et, d'autre part, un scénario de plus long terme consistant à procéder à une refonte complète du mode de calcul des loyers des logements sociaux, ainsi que du mode de financement de l'ARS.

Les conclusions de l'examen des dépenses étaient attendues pour la fin de l'année 2021. Pourriez-vous nous en présenter les enseignements ? D'après ses auteurs, quels sont les principaux problèmes auxquels le secteur du logement social est actuellement confronté en Région bruxelloise ?

Quelles actions ponctuelles et réformes structurelles le groupe de travail recommande-t-il d'entreprendre afin de renforcer l'efficacité de la politique bruxelloise du logement social et d'optimiser le système de financement global de ce secteur ?

Quels devraient être les avantages et les inconvénients de chacune des actions politiques proposées ?

Quelles modifications les auteurs de l'examen des dépenses suggèrent-ils d'apporter au mode de calcul des loyers des logements sociaux et au mode de financement de l'ARS ?

Pourriez-vous nous fournir une estimation de l'impact que la révision de la méthode de calcul de l'ARS pourrait avoir sur la santé financière des seize SISP bruxelloises ?

Le groupe de travail a-t-il bien établi une planification budgétaire à long terme pour la politique du logement social en prenant soin d'opérer une distinction claire entre les dépenses d'investissement (production de nouveaux logements, programmes de rénovation, etc.) et les dépenses de fonctionnement (frais généraux, entretien, mécanismes de solidarité financière envers les SISP, etc.) ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous décrire la trajectoire budgétaire retenue ?

Comment le gouvernement bruxellois reçoit-il les recommandations émises par les auteurs de l'examen des dépenses ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Tout d'abord, je vous renvoie à la réponse à votre question relative à l'examen des dépenses en commission du 14 octobre 2021 pour les explications relatives à ses objectifs. Les quatre buts poursuivis par cet examen des dépenses étaient, pour rappel, de réduire la liste d'attente, de garantir la soutenabilité financière du système, d'améliorer la transparence financière du secteur et d'améliorer l'efficacité et l'efficacité de la politique du logement social.

Les experts désignés ont bien transmis leur rapport final le 24 décembre 2021 à la Commission européenne.

À la lecture de ce rapport, on peut retenir que, pour ce qui concerne la réduction de la liste d'attente, une série de pistes

*Ze onderzocht ook maatregelen om de vraag te doen dalen, bijvoorbeeld een herziening van de inkomensdrempels voor sociale huisvesting.*

*De experts stellen voor om de groei en de hoogte van de gewestelijke solidariteitstoelage (GST) bij te sturen.*

d'extension de l'offre sociale ont retenu l'attention, en raison de leur rapidité et/ou de leur faible poids budgétaire. Ces pistes portent entre autres sur le registre de la construction, le registre de l'acquisition ou encore sur celui de la socialisation du parc non social.

L'hypothèse d'une diminution de la demande a également été instruite, avec notamment la révision des seuils d'éligibilité financière au logement social, un renforcement de la dynamisation de la sortie de la société immobilière de service public (SISP) en cas de hausse de revenus et le relèvement des loyers sociaux.

Concernant l'allocation régionale de solidarité, le rapport propose d'actionner des leviers agissant tant sur le taux de croissance de l'allocation régionale de solidarité (ARS) que sur le niveau même de cette allocation, par la limitation de l'ARS à la couverture du déficit social stricto sensu et/ou l'imposition du revenu d'intégration sociale comme numérateur minimal pour la détermination du coefficient de revenus, ou encore sur le niveau des réductions sociales, dont il est suggéré qu'elles ne consistent plus en un pourcentage du loyer de base mais deviennent forfaitaires.

Un nouveau mode de calcul est également avancé, qui s'adosserait sur des recettes et coûts non plus réels mais standardisés.

Les experts ont identifiés les principaux problèmes auxquels est confronté le secteur du logement social.

Au niveau sociodémographique, deux éléments sont notamment à retenir :

- la forte croissance de la population régionale entre 1989 et 2021, passée de 970.510 à 1.219.970 habitants, soit un peu plus de 556.000 ménages ;

- l'appauvrissement de la population, puisque le revenu moyen par habitant bruxellois en 2018 représentait 78,4 % du revenu moyen par habitant belge, contre 102,3 % en 1989.

En outre, le coût de l'accès au logement a connu une augmentation générale importante. En 2018, la part des dépenses liées au logement dans le revenu total d'une famille à Bruxelles était de 33,9%, contre 29,9 % en Flandre et 30,4 % en Wallonie.

Enfin, au niveau institutionnel, deux évolutions importantes depuis 1989 sont soulignées :

- les Régions disposent désormais quasiment de toutes les compétences en matière de politique du logement, à l'exception de la TVA ;

- le système de financement des Régions a considérablement évolué : la part des recettes propres de la Région bruxelloise, qui dépendent de ses ressources et donc principalement de sa

<sup>3171</sup> *De werkgroep stelt ook een nieuwe berekeningswijze voor, op basis van standaardinkomsten en -uitgaven.*

*De belangrijkste problemen in de sociale huisvesting zijn de sterke bevolkingsgroei tussen 1989 en 2021 en de verarming van de bevolking. In 2018 bedroeg het gemiddelde Brusselse inkomen 78,4% van het nationale gemiddelde, terwijl dat in 1989 nog 102,3% was.*

*Bovendien zijn de huisvestingskosten sterk gestegen. In 2018 besteedde een Brussels gezin 33,9% van zijn inkomen aan huisvesting, tegen 29,9% in Vlaanderen en 30,4% in Wallonië.*

*Sinds 1989 zijn er ook belangrijke hervormingen doorgevoerd. De gewesten zijn nu bijna volledig verantwoordelijk voor het huisvestingsbeleid en de financiering ziet er heel anders uit. Voor 2000 haalde het Brussels Gewest 25% van zijn inkomsten bij de bevolking en de economie, maar nu is dat bijna 60%.*

*De auteurs van de analyse stellen dat de huidige plannen voor de bouw van openbare woningen vermoedelijk niet zullen volstaan om de wachtlijsten in te korten. Dat zou alleen lukken mocht de demografische groei sterk afnemen of de vraag naar sociale woningen stabiliseren.*

<sup>3173</sup> *De experts komen tot het besluit dat er moet worden gesleuteld aan de kosten en de uitvoeringstermijnen in het kader van de huidige aanpak (bouw, aankoop en renovatie door sociale verhuurkantoren) en dat er onderzoek naar alternatieve formules moet komen. Andere woningen een sociale invulling geven is bijvoorbeeld veel efficiënter om de wachtlijsten in te korten.*

*De objectivering van de GST heeft geholpen om de verontrustende voorspellingen die de ronde deden, te nuanceren. De experts hebben verbeteringsvoorstellen gedaan, bijvoorbeeld door de financiële last op korte termijn te verlichten. Ze hebben ook een benadering met gestandaardiseerde inkomsten en uitgaven onderzocht. Het zou aangewezen zijn om de toekomstige groei van de GST binnen te perken te houden door een kortingsforfait voor kinderen ten laste in te voeren en de coëfficiënt van de basishuurprijs te beperken tot minder dan 10%.*

population et de son économie, est désormais proche des 60 %, alors qu'elle était de l'ordre de 25 % avant 2000.

Les deux premiers constats indiquent un grand décrochage entre l'évolution des revenus de la population et les coûts d'accès au logement, ce qui a généré une forte demande sociale.

Selon le rapport, l'objectivation quantitative de la réduction de la liste d'attente indique que les plans de construction de logements publics existants ne seront vraisemblablement pas suffisants pour diminuer à l'avenir le nombre de ménages en attente. Le seul cas où les plans seraient suffisants est celui où la croissance démographique de la Région ralentirait significativement, et où la demande relative pour des logements sociaux se stabiliserait, contrairement à la tendance à la hausse observée en continu ces dernières années.

Les experts ont étudié différents leviers pour apporter des réponses alternatives ou complémentaires en vue de réduire la liste d'attente. Les auteurs du rapport concluent qu'à méthode équivalente - à savoir, construction, acquisition et rénovation de logements sociaux par les SISP - des marges d'amélioration sont accessibles tant sur le plan des coûts que des délais de réalisation et que des pistes nouvelles méritent d'être explorées, entre autres en s'inspirant de pratiques étrangères. Ils soulignent également qu'avec des budgets identiques, une nouvelle approche, à savoir la socialisation du parc privé ou du parc public non social, répond avec beaucoup plus d'efficacité et d'efficience à l'objectif de réduction de la liste d'attente tout en assurant aux ménages un loyer identique à celui d'un logement social classique.

Néanmoins, certaines réserves sont émises notamment par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) sur la méthodologie utilisée pour la comparaison de l'allocation loyer et des agences immobilières sociales (AIS) avec la construction de nouveaux logements. Dans un cas, les pouvoirs publics sont propriétaires des logements construits par les SISP, dans l'autre non : le coût n'est donc pas comparable. L'actif immobilier du logement social s'élève aujourd'hui à 1,8 milliard d'euros dont l'analyse ne tient pas compte.

Quant à l'objectivation quantitative faite de l'ARS, elle a permis de nuancer les prévisions inquiétantes qui circulaient jusqu'ici. Les experts ont proposé des améliorations dans le cadre existant, en allégeant, par exemple, la charge budgétaire à court terme. Ils ont également objectivé l'idée d'une approche basée sur des coûts et des recettes standardisés, étudiée récemment par la SLRB.

Concernant l'impact que la révision de la méthode de calcul de l'ARS pourrait avoir sur la santé financière des seize SISP bruxelloises, l'examen des dépenses ne se limite pas à une seule option politique et plusieurs pistes ont été étudiées. Selon l'analyse, il serait judicieux d'adopter des mesures d'ajustement visant à contenir l'évolution future de l'ARS. À ce titre, fixer un forfait des réductions pour enfant à charge et la limitation du

<sup>3175</sup> *Uit het tweede deel van de analyse blijkt dat het huidige financieringsmodel van 1996 dateert en aan herziening toe is. Het huidige beheerscontract bepaalt dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een nieuw financieringsmodel moet uitwerken op basis van forfaitaire kosten. Het eindrapport erkent dat dat een goede benadering is om de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) tot goed bestuur aan te zetten.*

*De BGHM staat vrij terughoudend tegenover de financiële analyse van de werkgroep, omdat die geen rekening houdt met een aantal belangrijke factoren. Zo hebben de auteurs de impact van de maatregelen op de reguliere huurmarkt niet onderzocht.*

*De BGHM merkt ook op dat er niets wordt gezegd over de maatschappelijke kostprijs ingeval van een ondermaats socialehuisvestingsbeleid, over het gewestelijk wijkmanagement, over het immense vastgoedpark dat de schuld leefbaar houdt en over de sociale begeleiding die de OVM's bieden.*

*De werkgroep heeft zich gunstig uitgesproken over oplossingen die minder kosten - maar ook minder duurzaam zijn - dan de productie van sociale woningen.*

*In 2020 keurde de regering op mijn initiatief een Noodplan voor huisvesting goed, waarin de klemtoon ligt op de diversificatie van het aanbod.*

*We moeten alles in het werk stellen om innoverende oplossingen tot stand te brengen en tegelijk nagaan hoe we de private huurmarkt kunnen aanspreken om het aanbod te vergroten.*

coefficient du loyer de base à un plafond inférieur au plafond actuel de 10 % semblent être des pistes à investiguer.

Enfin, la seconde partie du rapport concernant le financement met en avant qu'il est important que le secteur du logement social reste abordable et bien géré. Le modèle de financement actuel a été conçu en 1996 et doit être révisé. L'actuel contrat de gestion prévoit que la SLRB travaille sur un nouveau modèle de financement basé sur des coûts forfaitaires. Le rapport final de l'examen des dépenses confirme qu'il s'agit d'une bonne option, d'une part, pour garantir que le financement reste gérable et pour, d'autre part, inciter les SISP à une bonne gestion. Nous devons donc continuer à travailler sur ce point.

Pour la suite, la Commission européenne doit désormais transmettre le rapport au gouvernement.

Comme vous avez pu le comprendre, la SLRB émet de nombreuses réserves concernant ce rapport. Il s'agit d'une analyse purement financière, qui ne prend pas en considération plusieurs facteurs importants. Par exemple, s'agissant de la réduction de la liste d'attente, l'analyse s'est limitée à une comparaison du coût des différentes manières d'augmenter la production de logements sociaux, ainsi qu'à une comparaison avec d'autres formes de socialisation de l'offre locative privée et d'offres locatives publiques.

Il n'y a pas eu d'analyse de l'impact de ces mesures sur le niveau général des loyers à Bruxelles et sur l'offre globale de logements locatifs. Or, ces dernières analyses sont évidemment essentielles pour parvenir à un marché locatif durable et abordable à Bruxelles.

La SLRB pointe également le fait que d'autres éléments cruciaux n'ont pas été pris en considération :

- les coûts sociétaux qui, comme constaté dans d'autres pays européens, surgiraient en l'absence d'une réelle politique sociale du logement ;
- la gestion de la Région au sein des quartiers ;
- l'immense patrimoine immobilier qui assure la viabilité de l'ensemble des dettes existantes ;
- l'accompagnement social opéré par les SISP pour améliorer la qualité de vie des habitants.

Quant à l'objectif de production de logements, les auteurs ont livré une comparaison des politiques du logement existantes, se prononçant favorablement envers des solutions moins coûteuses, mais aussi moins pérennes. Certes, les limites du logement social sont pointées, mais on peut regretter que cet exercice soit absent pour les autres dispositifs.

Pour rappel, le gouvernement, sur mon initiative, a adopté fin 2020 un plan d'urgence logement qui met l'accent sur la diversification de l'augmentation de l'offre de logements publics



<sup>3177</sup> *We moeten de krachten uit de privé- en de openbare sector bundelen.*

*Investeren in sociale huisvesting helpt om de huurmarkt betaalbaar te houden. Sociale huisvesting is ook een belangrijke hefboom om het Brusselse woningbestand energiezuiniger en comfortabeler te maken.*

<sup>3179</sup> **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Blijkbaar borduurt het eindrapport verder op het tussentijdse verslag: de uitgaven nemen hand over hand toe en het huidige socialehuisvestingsbeleid volstaat niet om de wachtlijst te doen krimpen.*

*Ik denk dat de aanbevelingen van de werkgroep stroken met uw vernieuwende beleid. Op het vlak van de bouwprojecten bent u in elk geval op goede weg.*

*De algemene conclusies lijken te stroken met de voorstellen van mijn fractie om de huurmarkt en de sociale verhuurkantoren centraal te plaatsen in het socialehuisvestingsbeleid, aangezien diversificatie de boodschap is.*

<sup>3181</sup> *De berekening van de GST en de huurprijs van de sociale woningen moet worden herzien: sommige mensen besteden slechts 20 à 22% van hun inkomen aan hun sociale huurwoning,*

au travers de la mise en place de 33 actions devant apporter des solutions aux besoins de 15.000 ménages inscrits sur la liste d'attente du logement social.

Il s'agissait non seulement d'aborder toutes les pistes d'action publique qui peuvent accélérer la mise en œuvre de solutions innovantes, mais également de rechercher des solutions au sein du marché locatif privé pour étendre aussi rapidement que massivement le parc public de logements à destination des publics fragilisés.

Ce souci d'ouverture repose sur l'idée qu'il faut faire converger les forces, tant publiques que privées, dès lors que les intérêts peuvent se rejoindre.

À cet égard, il est donc essentiel d'investir également dans le logement social. Les recherches internationales menées par l'Organisation de coopération et de développement économiques, entre autres, montrent que le logement social est un levier très important pour parvenir à un marché locatif abordable.

Nous devons développer le parc locatif existant afin que l'offre soit suffisante et que les prix restent bas. Le logement social constitue également un levier important pour produire des logements plus efficaces sur le plan énergétique et de meilleure qualité, l'objectif étant que les locataires ne soient pas seulement aidés financièrement, mais aussi qu'ils puissent vivre dans de bonnes conditions.

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Je crois qu'il était utile que vous dépassiez votre temps de parole, car tout ce que vous venez de dire est essentiel et au cœur des préoccupations de notre commission. Apparemment, les conclusions définitives de l'examen des dépenses prolongent le contenu du rapport préliminaire : les dépenses explosent, et le logement social en tant que tel ne parvient pas à endiguer la liste d'attente qui va s'accroître de façon exponentielle. Comme vous l'indiquez, cette évolution est à relier à la paupérisation de la Région.

Au début de votre réponse, vous avez parlé du registre de la construction. Je crois que les recommandations des auteurs de l'examen des dépenses s'inscrivent dans votre politique, qui est nouvelle. Celle-ci associe le secteur privé à la construction et à l'acquisition de logements sociaux avec les logements clé sur porte et les différents mécanismes de démembrement de la propriété. En ce qui concerne la construction, vous me semblez être sur la bonne voie.

D'après ce que j'ai compris des conclusions générales, les propositions de notre groupe de faire de la location un axe fort de la politique sociale du logement et de développer les agences immobilières sociales ne sont pas dénuées de pertinence, tant il est évident qu'il faut diversifier les outils.

Nous avons souvent relayé d'autres préoccupations, notamment la nécessité de revoir le mode de calcul de l'allocation régionale de solidarité. À la suite de ce rapport, je pense que nous ne

*terwijl mensen op de wachtlijst gemiddeld 42% van hun inkomen aan huisvesting besteden.*

*De BGHM is het niet helemaal eens met het verslag. Ze betreurt dat het om een louter financiële analyse gaat, maar van een analyse van de uitgaven kan men moeilijk iets anders verwachten.*

*De noodzaak van de bouw van sociale woningen is een politieke en ideologische kwestie. We mogen bovendien niet vergeten dat ook de renovatie van oude woningen geld kost.*

*Komt er een hoorzitting met de auteurs van het verslag?*

3181 **De voorzitter.-** Dat is een goed idee.

*- Het incident is gesloten.*

3187 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PEPIJN KENNIS**  
3187 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

3187 **betreffende "de sociale verhuurkantoren die op renovaties inzetten".**

3189 **De heer Pepijn Kennis (Agora).-** De Brusselse Burgerassemblee vraagt in een resolutie dat eigenaars de volledige renovatie van hun huurwoning uit handen zouden kunnen geven om verlost te zijn van de administratieve rompslomp en de intense follow-up die een werf met zich meebrengt. In ruil daarvoor zouden ze betaalbare huurwoningen aanbieden. Een overheidsdienst zou in dat geval de volledige verantwoordelijkheid voor de werf op zich nemen, inclusief de selectie van de aannemers en de follow-up van de werken.

Het is vaak die werklust die eigenaars ervan weerhoudt om aan renovatiewerken te beginnen, nog afgezien van de financiële kost. Het gevolg is dat veel Brusselaars in ondermaatse

pourrons pas y échapper. Il en va de même pour la hauteur des loyers des logements sociaux. Une telle mesure ne se prend bien sûr pas de gaieté de cœur mais la situation est injuste : certaines personnes bénéficient d'un logement social pour lequel elles paient un loyer qui ne dépassera jamais plus de 20 ou 22 % de leurs revenus, tandis que d'autres sont sur une liste d'attente et consacrent en moyenne 42 % de leurs revenus à leur loyer - certains jusqu'à 60, voire 70 %. Cette équation devra évidemment être prise en compte et les loyers des logements sociaux devront être augmentés.

Je retiens que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale émet des réserves sur certaines parties du rapport. Elle déplore notamment une analyse purement financière. Toutefois, l'objectif d'un examen des dépenses est bien de mener une analyse purement budgétaire et financière.

J'en arrive à la nécessité de construire des logements sociaux. Ces questions sont d'ordre politique et idéologique. Nous devons également rénover certains logements sociaux, qui prennent de l'âge. Ces travaux coûteront aussi à la collectivité et nous devons donc prendre en compte ce paramètre.

M. le président, quand le rapport aura été transmis au gouvernement, serait-il possible d'auditionner ses auteurs ? Cela nous permettrait de les interroger également sur les éléments pointés du doigt par la SLRB. Une telle audition serait très intéressante pour la commission du logement.

**M. le président.-** Je proposerai de l'insérer dans le calendrier.

*- L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE M. PEPIJN KENNIS**

**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 agences immobilières sociales qui misent sur les rénovations".**

**M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).-** *De nombreux Bruxellois vivent dans des logements non conformes aux normes en matière de confort, d'habitabilité ou de performance énergétique. L'assemblée citoyenne bruxelloise demande que les propriétaires puissent externaliser la rénovation complète de leur bien locatif. En contrepartie, ils proposeraient des logements locatifs abordables.*

huizen wonen, wat betreft comfort, bewoonbaarheid of energieprestaties.

<sup>3191</sup> *(verder in het Frans)*

*Met 50.000 personen op de wachtlijst voor een sociale woning mag het belang van betaalbare woningen niet onderschat worden. Dat geldt ook voor de renovatie van woningen. Alleen al om de klimaatdoelstellingen en de strategie voor de renovatie van de gebouwen te realiseren, moet het Brussels Gewest de renovatie van gebouwen aanmoedigen.*

*U hebt mijn vraag al grotendeels beantwoord door te zeggen dat u daarvoor de sociale verhuurkantoren inschakelt. De sociale verhuurkantoren kunnen voor de renovatie in de plaats treden van de eigenaar en vervolgens de woning tegen een betaalbare huur verhuren. Op die manier is de woning gerenoveerd en betaalbaar, maar is ook de eigenaar tevreden met een lagere, maar stabiele huur.*

*(poursuivant en français)*

La proposition de l'assemblée citoyenne bruxelloise tente de lier le service public pouvant être offert au propriétaire à l'objectif des logements abordables. L'idée étant que les propriétaires utilisant le service public de rénovation mettraient en location leurs biens à des prix abordables, par exemple dans le cadre de la grille indicative des loyers.

De cette manière, les investissements publics génèrent aussi un retour public, c'est-à-dire des logements abordables, dont nous avons grand besoin.

Avec les quelque 50.000 personnes actuellement sur la liste d'attente pour un logement social, l'importance des logements abordables ne doit pas être sous-estimée. Il en va d'ailleurs de même pour la rénovation, de nombreux logements bruxellois n'étant pas rénovés.

Ne serait-ce que pour atteindre nos propres objectifs de transition climatique et de rénovation du bâti, il faut donner un coup de collier pour accélérer la vitesse de rénovation.

Vous avez déjà en grande partie répondu à mes questions en expliquant que vous misiez sur les agences immobilières sociales (AIS). En effet, les AIS appliquent des pratiques similaires. Elles peuvent rénover avec le propriétaire ou en son nom pour ensuite mettre le logement en location à des prix abordables. Le logement devient ainsi plus abordable, est rénové, et le propriétaire est content car il bénéficie d'un revenu stable, bien que plus faible.

Quel est l'état des lieux des AIS qui misent spécifiquement sur les rénovations ?

<sup>3193</sup> *(verder in het Nederlands)*

Hoeveel sociale verhuurkantoren zetten vandaag in op renovaties? Hoeveel renovaties zijn er? Wat is hun aandeel op het totale aantal woningen van sociale verhuurkantoren in de voorbije jaren? Is hun aantal gestegen of gedaald? Hoe verklaart u die tendens?

Hebt u al overleg gehad met de sector van de sociale verhuurkantoren over de renovaties of richt die zich vooral op nieuwbouw?

Welke rol zien sociale verhuurkantoren zichzelf spelen om de renovatiedoelstellingen waar te maken? Welke rol spelen zij in het bredere renovatieplan van de regering? U zult me wellicht doorverwijzen naar minister Maron, maar de sociale verhuurkantoren vallen wel degelijk onder uw bevoegdheid.

Welke obstakels zijn er voor de sociale verhuurkantoren om meer renovaties aan te bieden aan verhuurders? Hoe zult u die

*(poursuivant en néerlandais)*

*Quelle est la part des logements rénovés dans le nombre total de logements des agences immobilières sociales ces dernières années ?*

*Avez-vous déjà eu des discussions avec le secteur des AIS au sujet des rénovations ?*

*Quel rôle les AIS jouent-elles dans le plan de rénovation plus large du gouvernement ?*

*Quels sont les obstacles qui empêchent les AIS de proposer davantage de rénovations aux propriétaires ?*

*Quelles mesures avez-vous déjà prises pour encourager les AIS à inclure davantage de logements à rénover dans leur portefeuille et donc à rénover davantage de logements ?*

obstakels wegnemen? Welk beleid voert u om meer renovaties via dat principe te realiseren?

Welke stappen hebt u al gezet om de sociale verhuurkantoren ertoe aan te zetten om meer te renoveren woningen op te nemen in hun bestand en dus meer woningen te renoveren?

Hoelang moet een eigenaar zijn woning overdragen aan een sociaal verhuurkantoor om de voordelen van een renovatie via dat kantoor te kunnen genieten? Hoe worden daar afspraken over gemaakt?

<sup>3195</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Sociale verhuurkantoren voeren normaal gezien geen renovaties uit, maar zijn wel verplicht om huurwoningen op het einde van het huurcontract in de oorspronkelijke staat te herstellen.*

*Ze kunnen ook eigenaars begeleiden bij de uitvoering van werkzaamheden. Sommige verhuurkantoren hebben renovatie tot onderdeel van hun activiteiten gemaakt en staan de eigenaars bij van het begin van het renovatieproject tot het einde. Als ze geen intern gekwalificeerd personeel hebben, verwijzen ze door naar externe partners.*

*De Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest heeft in juni 2021 de sociale verhuurkantoren gerangschikt volgens hun betrokkenheid bij grondige renovaties. Dat overzicht wordt aan de eigenaars bezorgd om hen te helpen bij hun keuze van een sociaal verhuurkantoor. Volgens de federatie zijn alle sociale verhuurkantoren in staat om opfrissingswerken uit te voeren, maar zijn er slechts elf die grondige renovatiewerken tot een goed einde kunnen brengen.*

*Uit de cijfers van de sociale verhuurkantoren kan moeilijk een tendens worden vastgesteld. Verschillende sociale verhuurkantoren bevestigen dat het aantal renovatieprojecten de jongste jaren stabiliseert. Een van de vele redenen is ongetwijfeld dat renovatie niet hun hoofdtaak is en vooral bedoeld is om het woningpark te onderhouden.*

*Het is niet mogelijk om het aantal renovaties mee te delen, enerzijds omdat het begrip 'renovatie' niet duidelijk is. Er kunnen werken worden uitgevoerd zonder tot een volledige renovatie over te gaan. Anderzijds wordt ook in veel gevallen geen renovatiepremie of een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd.*

*Combien de temps un bien doit-il être en location auprès d'une AIS pour que celle-ci se charge de sa rénovation ?*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Si les agences immobilières sociales (AIS) ne sont pas à proprement parler des acteurs de la rénovation, elles participent cependant à maintenir les biens en bon état vu qu'elles sont dans l'obligation, en fin de contrat, de remettre le bien dans l'état dans lequel il a été pris en location.

Toutes les AIS peuvent également accompagner des propriétaires dans la réalisation de travaux, mais certaines d'entre elles ont plus particulièrement développé des compétences en interne ou bien via des partenariats extérieurs pour pouvoir conseiller des propriétaires et leur proposer un suivi dans des projets de plus grande envergure.

Une distinction peut toutefois être faite entre celles qui sont généralement les plus actives dans de gros projets de rénovation et les autres. Cette distinction est reprise dans une publication de la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) datant de juin 2021. Elle est communiquée, à titre indicatif, aux propriétaires pour les aider à s'orienter dans le choix d'une AIS.

Selon la Fedais, toutes les AIS sont en mesure de suivre des travaux légers de rafraîchissement et de remise en état, mais seules onze peuvent suivre des travaux plus importants allant jusqu'à la rénovation complète.

Les chiffres obtenus auprès des AIS ne permettent pas de distinguer une tendance à la hausse ou à la baisse du nombre de rénovations. Plusieurs AIS qui ont l'habitude de gérer des rénovations dans leur parc locatif affirment cependant qu'elles observent plutôt une tendance à la stabilité du nombre de projets de rénovation au cours des dernières années. Les raisons de cette stabilité sont multiples et devraient faire l'objet d'une analyse approfondie, mais il convient de garder à l'esprit que la rénovation n'est pas une mission fondamentale du métier des AIS : il s'agit essentiellement d'un moyen de soutenir le développement de leur parc.

Concernant le nombre de rénovations comptabilisées à ce jour dans les AIS, sachez qu'il n'est pas possible de vous donner ces chiffres. D'une part, parce que la notion de rénovation est fluctuante. En effet, des travaux peuvent être entrepris dans un bien sans pour autant qu'une rénovation complète y soit entreprise. D'autre part, parce qu'il n'y a pas d'indicateurs précis qui permettraient de définir quand une rénovation a lieu et d'en

<sup>3197</sup> *Renovatieprojecten vragen veel tijd, financiële middelen en personeel. Financiële stimulansen zijn uiteraard belangrijk. Daarom genieten de sociale verhuurkantoren en hun verhuurders een voorkeursbehandeling bij de toekenning van renovatiepremies.*

*De sociale verhuurkantoren signaleren trouwens dat ondanks de financiële stimulansen veel eigenaars niet over voldoende financiële middelen beschikken om hun huurwoning grondig te renoveren. De stijgende grondstofprijzen doen daar nog een schepje bovenop.*

*Actie 11 van het Noodplan voor huisvesting voorziet trouwens in de ontwikkeling van een centrale instantie ter ondersteuning van de renovatie voor de sociale verhuurkantoren. Het project gaat dit jaar van start in overleg met de sector van de sociale verhuurkantoren en op basis van de conclusies van de lopende audit.*

*De hervorming van de premies, die de minister-president en minister Maron uitwerken, zal een duidelijk kader creëren, zodat het voor verhuurders gemakkelijker wordt om een premie aan te vragen voor de renovatie van hun woning aan te vragen.*

<sup>3199</sup> **De heer Pepijn Kennis (Agora).** - U lijkt eigenlijk niet zo goed te weten hoe het nu zit met de renovaties, want de cijfers zijn blijkbaar niet zo gemakkelijk te verkrijgen. Dat is jammer. Het is belangrijk om daarop in te zetten. Zoals u zelf aangeeft, zijn renovaties belangrijk. De sociale verhuurkantoren zijn een mogelijk middel om individuele eigenaars te ondersteunen bij de renovatie van hun huurhuis in plaats van het leeg te laten staan, wat nog al te vaak gebeurt. De premies waar u het over hebt, kunnen daarvoor worden gebruikt.

Ik kijk uit naar de realisatie van actie 11. Dat is een cruciaal middel om renovaties te bespoedigen en tegelijkertijd betaalbare woningen te verzekeren. Vandaag is het voor veel sociale verhuurkantoren interessanter om nieuwbouw aan te bieden. Dat is goedkoper dan het begeleiden van een renovatie. Het is echter in ons ecologisch en economisch belang en in het

chiffrer le nombre : il n'y a pas forcément une prime rénovation qui est perçue, ni un permis d'urbanisme.

Concernant leur rôle dans la rénovation, certaines AIS s'en tiennent à un rôle d'information et accompagnent les propriétaires dans la mesure de leurs possibilités et/ou les réorientent vers des acteurs. D'autres AIS ont davantage intégré le volet de la rénovation dans leurs activités. Celles-ci peuvent conseiller les propriétaires et encadrer des projets. Elles guident les propriétaires dans le choix des travaux à entreprendre et, éventuellement, dans le choix des corps de métier, se chargent de l'introduction des dossiers de demande de primes, demandent, analysent et modifient des devis, suivent régulièrement des chantiers et gèrent la clôture des dossiers.

Concernant les obstacles, les projets de rénovation demandent généralement aux AIS un investissement particulièrement important pour ce qui est du temps, des moyens humains et financiers. Les incitants financiers sont évidemment importants. C'est pourquoi les AIS et les bailleurs mettant leur logement en AIS bénéficient d'un traitement favorable dans le cadre de l'octroi de primes à la rénovation.

Cependant, concernant les propriétaires, les AIS signalent également qu'en dépit des incitants financiers existants, un bon nombre d'entre eux n'ont globalement pas les moyens de rénover sérieusement leur logement. De plus, la hausse actuelle du coût des matières premières n'épargne aucun bailleur, qu'il soit privé ou public.

Concernant les actions futures, le plan d'urgence logement prévoit dans son action 11 la création d'un acteur central d'aide à la rénovation, au service de toutes les AIS. Ce projet sera lancé cette année, en concertation avec le secteur des AIS et sur la base des conclusions de l'audit en cours.

Par ailleurs, la réforme des primes menée par le ministre-président, M. Rudi Vervoort, et le ministre de l'environnement, M. Alain Maron, devrait nous permettre de bénéficier d'un cadre plus clair et plus facile d'accès pour les bailleurs souhaitant rénover leur bien.

**M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais). - *Vous ne semblez pas connaître la situation actuelle en matière de rénovations. C'est dommage, car elles sont essentielles et les AIS peuvent ici jouer un rôle important.*

*J'attends avec impatience la réalisation de l'action 11, qui est un moyen crucial d'accélérer les rénovations tout en garantissant des logements abordables.*

*Il est dans l'intérêt écologique et économique de tous de rénover les logements inutilisés ou sous-utilisés. Les grandes agences immobilières devraient se concentrer sur ce point plutôt que sur les projets de construction de promoteurs.*

- *L'incident est clos.*

belang van een betaalbare huisvesting om alle onbenutte en onderbenutte woningen te renoveren. De grote verhuurkantoren moeten zich daarop richten in plaats van op nieuwbouwprojecten van projectontwikkelaars. Ze kunnen daarmee echt een verschil maken voor de Brusselaars.

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER DAVID WEYTSMAN**

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

**betreffende "het Verdun-project in Haren".**

**De heer David Weytsman (MR) (in het Frans).**- *Met het Verdunproject wil de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op een terrein van ongeveer 18.000 m<sup>2</sup> honderd sociale woningen bouwen met allerlei voorzieningen.*

*De MR-fractie erkent de woningnood in het Brussels Gewest, maar betreurt dat de openbare woningen gemakkelijkerhalve steeds in dezelfde wijken gebouwd worden. Volgens ons moet er meer ingezet worden op het behoud en de aanleg van groene ruimte en de bescherming van de biodiversiteit in Haren, Laken en Neder-Over-Heembeek.*

**3207** *Hoever staan de onderhandelingen over het project met de stad Brussel?*

*Wat zijn de volgende stappen voor het project? Wat is het tijdschema?*

*Wanneer worden de mobiliteitseffecten van het project beoordeeld?*

*In november 2021 vond er een ontmoeting plaats tussen de omwonenden en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, waarbij een reeks vragen onbeantwoord bleven.*

**QUESTION ORALE DE M. DAVID WEYTSMAN**

**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 Verdun à Haren".**

**M. David Weytsman (MR).**- Dans le cadre du projet Verdun, sis dans la rue du même nom à Haren, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) propose, sur un site d'environ 18.000 m<sup>2</sup>, la construction de 100 logements sociaux, 200 m<sup>2</sup> de salle polyvalente, un espace agora dans la zone verte, 40 emplacements de stationnement et le réaménagement complet des abords. Le processus participatif entend intégrer l'agriculture urbaine et l'art contemporain sur le site.

Le groupe MR reconnaît le besoin de logements en Région bruxelloise. Nous l'avons dit et redit. Néanmoins je déplore, notamment en tant que chef de groupe du MR à la Ville de Bruxelles, qu'encore une fois ces logements publics soient construits dans les mêmes quartiers, par facilité, en raison de la disponibilité du foncier.

Au lieu de minéraliser cet espace naturel important pour Haren - il suffit d'aller s'y promener pour s'en rendre compte -, nous souhaiterions davantage travailler à la préservation du caractère naturel de Haren, Laeken et Neder-Over-Heembeek, à un maillage vert ou à la création de nouveaux espaces verts.

Nous pouvons malheureusement faire un lien entre ce projet et celui du Donderberg à Laeken où, une fois de plus, la biodiversité n'est pas suffisamment prise en compte.

Où en êtes-vous dans les négociations avec la Ville de Bruxelles ? Les demandes de cette dernière, que vous évoquiez en réponse à l'une de mes questions fin 2019, sont-elles toujours identiques ?

Où en sommes-nous aujourd'hui dans le projet et quelles sont les prochaines étapes du dossier ? Quel est le calendrier des futures actions ?

Quand est-il prévu d'analyser l'impact du projet sur la mobilité et le stationnement dans le quartier et dans la rue de Verdun ? Notons que la SLRB dit vouloir favoriser la mobilité douce en limitant les emplacements de stationnement. Or, en semaine,

*Hoeveel gebouwen zal het nieuwe complex tellen, met hoeveel woningen per gebouw? Is het nog steeds de bedoeling dat de gebouwen maximaal drie bovengrondse verdiepingen hebben?*

*Blijft de oorspronkelijk geplande vloeroppervlakteverhouding van 0,78 van kracht?*

*Worden de gevolgen onderzocht van de aanwezigheid van een hoogspanningsmast en gsm-antennes, de geluidshinder of de nabijheid van het station Schaarbeek-Vorming?*

*Is het aantal van veertig bovengrondse parkeerplaatsen in steen gebeiteld? De omwonenden vrezen dat dat te weinig is.*

*Wordt er samengewerkt met de verenigingen die al actief zijn op het gebied van stadslandbouw in Haren? De buurtbewoners vrezen een wildgroei van afzonderlijke initiatieven.*

la rue de Verdun absorbe actuellement entre 2.500 et 3.000 véhicules par jour en direction de Bruxelles.

Comme vous le savez, une réunion a eu lieu le 25 novembre 2021 entre la SLRB, des représentants du comité de Haren et des riverains. Le groupe MR y était présent et il me revient que diverses questions sont restées sans réponse de la part de la SLRB. Je me permets dès lors de relayer quelques questions plus précises.

Combien de bâtiments comptera le nouveau complexe, avec combien de logements par bâtiments ? Va-t-on s'en tenir au gabarit R+2, qui a toujours été appliqué dans cette zone ?

Maintiendra-t-on le coefficient d'occupation au sol (P/S) élevé de 0,78 prévu au départ ? Ce facteur aura, lui aussi, une influence sur le nombre de logements.

Des études sont-elles prévues ou en cours sur l'impact de la présence d'un pylône électrique et d'antennes GSM, des nuisances sonores aériennes ou de la présence de la gare de Schaarbeek-Formation ?

Le nombre de places de parking hors sol, actuellement au nombre de 40, est-il figé dans le marbre ? Les riverains s'inquiètent que ce chiffre ne soit trop faible et crée des tensions.

Enfin, existe-t-il des synergies ou des partenariats avec les associations déjà actives dans l'agriculture urbaine à Haren ? Les riverains craignent une démultiplication d'initiatives isolées, alors que beaucoup de bonnes choses se font déjà à Haren.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- La Ville de Bruxelles a été associée à la réflexion sur le programme qui pourrait être établi à Haren, et ce, dès le projet d'acquisition du terrain. S'agissant du calendrier, le projet pour réaliser le cahier spécial des charges est en cours d'étude.

En ce qui concerne les étapes effectuées à ce stade, en avril 2021, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a lancé un marché en procédure négociée sans publication préalable en vue d'animer une réunion de lancement sur le thème de l'association de l'agriculture urbaine et des logements.

À la suite de cette réunion avec différentes parties prenantes en vue de relever les enjeux citoyens autour de ce projet, une deuxième réunion de participation a été organisée en novembre 2021 en ouvrant le dialogue avec les citoyens afin de connaître les besoins du quartier. Toutes les questions des riverains n'ont évidemment pas trouvé réponse puisqu'il s'agissait d'une réunion de dialogue.

Concernant les étapes qui doivent être encore effectuées, la SLRB continue le travail d'élaboration du cahier spécial des charges en y intégrant les différentes thématiques d'un projet dit "quartier durable" et en lançant des études préalables portant sur

<sup>3209</sup> **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Van bij de aankoop van het terrein werd de stad Brussel betrokken bij het ontwerpen van de plannen.*

*In april 2021 schreef de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een openbare aanbesteding uit voor een startvergadering over het combineren van stadslandbouw en huisvesting. In november 2021 volgde een tweede vergadering waarbij ook de burgers werden betrokken. Doel was om de dialoog aan te gaan en niet alle vragen van de buurtbewoners konden daarbij al beantwoord worden.*

*De BGHM is nu een bijzonder bestek aan het opstellen voor een duurzame wijk en bereidt de voorafgaande studies voor, onder meer op het vlak van mobiliteit.*

*Het aantal woningen en de verdeling ervan werden bepaald op basis van een grondig onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project. Die parameters zullen allicht niet meer veranderen. Wat de voorzieningen betreft, kan de BGHM indien nodig nog wijzigingen aanbrengen, zolang het bestek niet definitief vastligt.*

<sup>3211</sup> *Het aantal gebouwen van het nieuwe complex wordt nog bekeken. De haalbaarheidsstudie gaat in elk geval uit van een hoogte van twee tot vier verdiepingen.*

*De vloeroppervlakteverhouding van 0,78 zal niet overschreden worden.*

*Voorts zal er bij de uitwerking van het project rekening worden gehouden met alle mogelijke vormen van visuele en geluidshinder.*

*De BGHM hanteert de verhouding van 0,4 parkeerplaats per woning, maar het aantal parkeerplaatsen en de verdeling ervan zullen nog nader gepreciseerd worden op basis van het mobiliteitsonderzoek.*

*Wat de samenwerking met de reeds actieve verenigingen betreft, dat was precies het doel van de vergadering in november 2021.*

<sup>3213</sup> **De heer David Weytsman (MR)** *(in het Frans).*- *De MR-fractie heeft een andere visie op de behoeften van de gemeente Haren. Uw antwoord was wel zeer duidelijk.*

<sup>3215</sup> *- Het incident is gesloten.*

la mobilité, la situation phytosanitaire, l'indice de qualité des sols, etc.

S'agissant des modifications et/ou améliorations éventuelles à apporter au projet, sachez qu'à ce jour le nombre de logements et leur ventilation sont définis, car une importante étude capacitaire a été réalisée en amont pour déterminer la soutenabilité financière du projet.

En revanche, concernant les équipements, la SLRB peut modifier les affectations si nécessaire, jusqu'à la réalisation du cahier spécial des charges en vue de la désignation d'un auteur de projet.

Concernant le nombre de bâtiments du nouveau complexe, celui-ci n'est pas encore connu, le projet étant toujours à l'étude. Quant à leur gabarit, l'étude de faisabilité maintient globalement le gabarit appliqué dans cette zone, à savoir de R+1 à R+3.

Le terrain ayant une superficie de 18.000 m<sup>2</sup>, le rapport surface bâtie/surface totale du terrain ne dépassera pas 0,78.

Pour répondre à votre question relative aux nuisances - présence de pylônes et d'antennes GSM, etc. -, toutes les précautions tant sonores que visuelles seront évidemment étudiées et prises en considération dans l'élaboration du projet.

S'agissant des emplacements de parking au sein des sociétés immobilières de service public, le taux de 0,4 emplacement de parking par logement est le seuil respecté par la SLRB pour ses logements sociaux. Toutefois, le nombre d'emplacements et leur répartition seront affinés en fonction des résultats de la future étude de mobilité.

Enfin, concernant partenariats avec les associations déjà actives dans l'agriculture urbaine à Haren, la réunion de participation de novembre dernier avait justement pour objectif de mettre autour de la table les différentes associations actives dans le quartier.

**M. David Weytsman (MR).**- Nous avons une vision différente des besoins de la commune de Haren et nous ne partageons pas du tout vos objectifs politiques. Toutefois, je salue la clarté de votre réponse. Je la relaierai auprès des habitants.

*- L'incident est clos.*