



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 14 JULI 2022**

—

ZITTING 2021-2022

—

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

—

Commission du logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 14 JUILLET 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 00
E-mail criv@parlement.brussels

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

Le **compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité de la direction des comptes rendus. La traduction est un résumé.

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Direction des comptes rendus
Tél. : 02 549 68 00
E-mail : criv@parlement.brussels

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

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Pierre-Yves Lux	7
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de moeilijkheden met de procedure voor hernieuwing van de aanvraag voor sociale huisvesting en de vooruitzichten ter zake".	
Bespreking - Sprekers:	
De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)	
De heer Vincent De Wolf (MR)	
Mevrouw Céline Fremault (Les Engagés)	
Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)	
De heer Martin Casier (PS)	
De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	
De heer Pepijn Kennis (Agora)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)	
Vraag om uitleg van de heer Pierre-Yves Lux	16
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de stand van de uitvoering van actie 5 van het NPH 'Renovatie van het socialewoningenbestand'".	

SOMMAIRE

Demande d'explications de M. Pierre-Yves Lux	7
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
concernant "les difficultés de la procédure de renouvellement des candidatures dans le logement social et ses perspectives".	
Discussion - Orateurs :	
M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)	
M. Vincent De Wolf (MR)	
Mme Céline Fremault (Les Engagés)	
Mme Françoise De Smedt (PTB)	
M. Martin Casier (PS)	
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
M. Pepijn Kennis (Agora)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)	
Demande d'explications de M. Pierre-Yves Lux	16
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
concernant "l'état des lieux de la mise en œuvre de l'action 5 du PUL 'Rénovation du parc de logements sociaux'".	

<p>Bespreking - Sprekers:</p> <p>De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)</p> <p>De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)</p> <p>De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)</p> <p>Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris</p> <p>Vraag om uitleg van de heer Pierre-Yves Lux</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "de uitvoering van de aanbevelingen van het evaluatieverslag over de sector van de VIH en de stand van zaken van de sector".</p> <p>Bespreking - Sprekers:</p> <p>De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)</p> <p>De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)</p> <p>Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris</p> <p>Mondelinge vraag van de heer Tristan Roberti</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende "de ontwikkelingsmogelijkheden van de openbare huisvesting in het kader van het RPA Herrmann-Debroux".</p> <p>Mondelinge vraag van mevrouw Alexia Bertrand</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p>	<p>23</p> <p>29</p> <p>32</p>	<p>Discussion - Orateurs :</p> <p>M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)</p> <p>M. Mathias Vanden Borre (N-VA)</p> <p>M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)</p> <p>Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État</p> <p>Demande d'explications de M. Pierre-Yves Lux</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p> <p>concernant "la mise en œuvre des recommandations du rapport d'évaluation du secteur des AIPL et un état des lieux de celui-ci".</p> <p>Discussion - Orateurs :</p> <p>M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)</p> <p>M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)</p> <p>Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État</p> <p>Question orale de M. Tristan Roberti</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p> <p>concernant "les opportunités de développement du logement public dans le cadre du PAD Herrmann-Debroux".</p> <p>Question orale de Mme Alexia Bertrand</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,</p>	<p>23</p> <p>29</p> <p>32</p>
--	-------------------------------	--	-------------------------------

betreffende "de behandeling van de aanvraagdossiers voor een huurtoelage door Brussel Huisvesting".		concernant "concernant le traitement des dossiers de demande d'allocations loyer par Bruxelles Logement".	
Toegevoegde mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	32	Question orale jointe de Mme Joëlle Maison	32
betreffende "de betaling van de huurtoelage".		concernant "le paiement de l'allocation loyer".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	35	Question orale de Mme Joëlle Maison	35
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "de huisvestingscontracten tussen het gewest en de negentien gemeenten".		concernant "les contrats logement devant lier la Région aux dix-neuf communes".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	39	Question orale de Mme Joëlle Maison	39
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "uitwerking van de beheersovereenkomst tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Community Land Trust Brussels".		concernant "l'élaboration du contrat de gestion devant lier la Région de Bruxelles-Capitale au Community Land Trust Bruxelles".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	42	Question orale de Mme Joëlle Maison	42
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "de actualisering van het indicatieve rooster van referentiehulprijzen en de voortgang van de procedure tot wijziging van de methodologie ervan".		concernant "l'actualisation de la grille indicative de référence des loyers et l'avancement de la procédure visant à en modifier la méthodologie".	
Mondelinge vraag van de heer Pierre-Yves Lux	45	Question orale de M. Pierre-Yves Lux	45
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	

Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen, betreffende "het proces van overdracht van woningen tussen gemeenten/OCMW's en andere openbare vastgoedbeheerders".		concernant "le processus de transfert de logements entre communes/CPAS et autres opérateurs immobiliers publics".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	49	Question orale de Mme Joëlle Maison	49
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen, betreffende "de strijd tegen leegstand".		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 lutte contre la vacance immobilière".	
Mondelinge vraag van de heer Martin Casier	54	Question orale de M. Martin Casier	54
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen, betreffende "de productie van groene en hernieuwbare energie in de sociale woningen".		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 production d'énergie verte et renouvelable au sein des logements sociaux".	

1103 Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

1181 **VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX**

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. PIERRE-YVES LUX

1181 **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,

1181 **betreffende "de moeilijkheden met de procedure voor hernieuwing van de aanvraag voor sociale huisvesting en de vooruitzichten ter zake".**

concernant "les difficultés de la procédure de renouvellement des candidatures dans le logement social et ses perspectives".

1183 **De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).**- Volgens de regelgeving inzake sociale huisvesting moeten de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) de dossiers van alle kandidaten op hun wachtlijst om de twee jaar bijwerken. Na de ontvangst van een aangetekend schrijven hebben de kandidaten twee maanden tijd om hun aanvraag te verlengen.

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Je commencerai par rappeler le contexte. Ma demande d'explications a été déposée le 3 mai au Bureau élargi, une question d'actualité a été posée en séance plénière deux mois plus tard, le 30 juin, des articles de presse ont été publiés et des décisions auraient été prises, sur lesquelles nous allons faire la lumière aujourd'hui. C'est nécessaire, mais ma demande d'explications garde toutefois tout son intérêt pour éclaircir l'enjeu, tout en rappelant le cadre.

Kandidaten die niet binnen de termijn reageren, ontvangen een tweede aangetekende brief. Op het einde van de procedure worden de kandidaten die hun verplichtingen niet zijn nagekomen, van de wachtlijst geschrapt.

La réglementation relative au logement social prévoit que l'ensemble des dossiers des candidats en attente d'un logement social soit mis à jour tous les deux ans. Chaque société immobilière de service public (SISP) dite "de premier choix" est responsable de cette procédure pour tous les ménages inscrits auprès d'elle, via l'envoi d'un courrier recommandé. Les candidats ont ensuite deux mois pour renouveler leur candidature. Ensuite, la SISP traite les dossiers complets ou invite les candidats à apporter les modifications nécessaires.

In 2020 gingen de OVM's niet over tot deze procedure, maar nu is die wel aan de gang. De resultaten waren in mei alvast niet bemoedigend: in sommige gevallen was de helft van de dossiers onvolledig, ondanks aandringen van de OVM's. De procedure is dan ook erg zwaar, zowel voor de OVM's als voor de kandidaat-huurders.

Parallèlement, la SISP dispose de dix jours pour relancer les candidats n'ayant pas effectué les démarches dans les délais, toujours par voie recommandée. À l'issue de cette procédure, les candidats n'ayant pas respecté leurs obligations sont radiés de la liste d'attente, une nouvelle fois par envoi recommandé. Ce renouvellement, qui n'a pas été effectué en 2020, est en cours.

1185 *Onlangs werden 1.600 dossiers afgewezen, ook al blijven heel wat kandidaten door onwetendheid in gebreke. Dat is pijnlijk, want veel huishoudens leven in precaire omstandigheden.*

Les retours du terrain début mai étaient loin d'être rassurants, tant par rapport au nombre de dossiers incomplets, malgré les rappels des SISP, qu'en égard à la lourdeur de cette procédure pour celles-ci, leurs équipes et les candidats locataires. En effet, on parle de centaines, voire de milliers de dossiers, dont moins de 50 %, dans certains cas, seraient complets à la fin de la période initiale de deux mois.

Ook de OVM's vinden de procedure te log: er zijn de hoge verzendingskosten en de grote personeelsinzet. Ze stellen dan ook voor dat de databases gecentraliseerd worden of dat het gewest de bijwerking van de dossiers op zich neemt.

Ce sont donc autant de dossiers qui requièrent cette procédure longue et autant qui risquent la radiation si les démarches ne sont pas effectuées, même de manière involontaire. On a recensé récemment plus de 1.600 radiations. Cette question est très préoccupante compte tenu de la situation des ménages bruxellois, de leur droit au logement et des conditions d'accès à l'allocation loyer.

Is deze logge procedure echt noodzakelijk? Vaak wordt de chronologische volgorde niet gevolgd bij het jaarlijks toekennen

Par ailleurs, cette procédure est extrêmement lourde et coûteuse pour les SISP. En effet, outre les frais d'impression et d'envoi, de très nombreuses personnes doivent consacrer l'entièreté de

van een beperkt aantal woningen. De OVM's stellen voor dat de verlenging van de kandidaturen beperkt wordt tot die dossiers waarvan de slaagkans binnen de twee jaar het grootst is.

Uit de pers vernemen we dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de schrappingen tijdelijk stopzet, omdat ze van oordeel is dat er maatregelen moeten worden genomen om te beletten dat kandidaten worden geschrapt door onwetendheid.

¹¹⁸⁷ *Hoeveel herinneringsbrieven werden er verzonden? Hoeveel schrappingen zijn er gebeurd of staan er op stapel? Werden er maatregelen genomen om schrappingen te vermijden?*

Welke maatregelen bevat de procedure om het risico van schrapping door onvrijwillige nalatigheid te voorkomen? Zijn er indicatoren om ze te onderscheiden van vrijwillige nalatigheid?

Bent u het ermee eens dat de procedure te omslachtig is voor de OVM's? Hoeveel personeel is ervoor nodig? Welke kosten zijn daaraan verbonden?

Komt er een evaluatie van de procedure en een wijziging van de regelgeving?

¹¹⁸⁹ **De heer Vincent De Wolf (MR)** *(in het Frans).*- *Ik ben blij dat u op mijn actualiteitsvraag van twee weken geleden hebt gereageerd en zo een sociaal drama hebt voorkomen.*

Tijdens een bewogen vergadering heeft de raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij uiteindelijk de schrapping van 1.800 personen teruggedraaid en de procedure stilgelegd.

leur temps de travail à cette mise à jour. Plusieurs équivalents temps plein par SISP seraient nécessaires pour traiter les dossiers durant la période concernée, sans compter le travail requis pour accueillir adéquatement les centaines de locataires qui fréquentent les permanences pour tenter d'obtenir un soutien particulier dans le cadre de cette lourde procédure administrative.

Dans ce contexte, des acteurs des SISP ont proposé la centralisation des bases de données ou la prise en charge par la Région de la procédure de renouvellement des candidatures.

Enfin, cette procédure lourde est-elle nécessaire, sachant que les attributions annuelles sont faibles et qu'une partie ne se fait pas par ordre chronologique ? C'est pourquoi plusieurs SISP ont identifié la possibilité de limiter le renouvellement des candidatures à celles les plus susceptibles d'être concernées par une attribution dans les deux ans.

Nous avons appris par la presse que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) avait suspendu toute radiation le temps de mettre en œuvre des démarches complémentaires permettant d'éviter les radiations involontaires. Ce dossier soulève néanmoins une série de questions, car un risque important de radiation pèse sur des ménages déjà fragiles, et un travail conséquent sur les équipes des SISP.

Pouvez-vous faire le point sur la procédure en cours, en nous donnant notamment des chiffres sur le nombre de dossiers, de rappels à effectuer, ou encore de radiations opérées et suspendues, comme on le lit dans la presse ? Quelles sont les nouvelles démarches dans ce contexte particulier ?

Des démarches de prévention des risques de radiations involontaires sont-elles à souligner dans le processus prévu initialement ? Si oui, pouvez-vous nous les présenter ? Disposez-vous d'indicateurs permettant de les distinguer des radiations "volontaires" ?

Quelle est votre analyse de la situation quant à la lourdeur de la procédure pour les SISP ? Pouvez-vous chiffrer les ressources nécessaires pour effectuer ces démarches au sein du secteur ? Avez-vous eu des retours à cet égard de la part du terrain ?

Une évaluation de la procédure est-elle prévue ? Si oui, quand et de quelle manière ? Sinon, pour quelle raison ? Par ailleurs, des pistes d'évolution de la réglementation actuelle sont-elles à l'étude ? Si oui, lesquelles ? Sinon, pourquoi ?

M. Vincent De Wolf (MR).- Voici quinze jours, je vous posais une question d'actualité sur ce sujet. C'est cette dernière qui a fait bouillir la marmite, sauter le couvercle et évité le naufrage social de 25.000 familles. Je me réjouis que vous y ayez réagi.

Une réunion assez mouvementée du conseil d'administration de la SLRB a permis à la fois la "déradiation" de 1.800 personnes et le gel de la procédure. La SISP Log'iris, pour les communes d'Etterbeek et de Koekelberg, avait d'ailleurs décidé d'entrer

De situatie is niet gemakkelijk op te lossen. Mensen met financiële moeilijkheden zijn bang voor aangetekende brieven, omdat het betalingsherinneringen of rekeningen kunnen zijn. Ze halen ze dan ook vaak niet op in het postkantoor. Ze begrijpen ook niet waarom ze hun aanvraag opnieuw moeten indienen. Wat zult u doen om het contact met de gezinnen te verbeteren?

Het is niet meer dan normaal dat aanvragers die niet langer aan de voorwaarden voldoen of die de regels niet volgen, worden geschrapt. De rechten van de verdediging moeten evenwel worden gerespecteerd. De kandidaten moeten goed worden geïnformeerd en in beroep kunnen gaan. Veel van de 35.000 mensen die niet hebben gereageerd, hebben dat wellicht uit onwetendheid gedaan.

¹¹⁹³ **Mevrouw Céline Fremault (Les Engagés)** (in het Frans).- *Ik sluit me aan bij de vragen van de heer De Wolf. Na zijn actualiteitsvraag in de plenaire vergadering is het directiecomité van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij met spoed bijeengekomen. Welke oplossingen en beslissingen zijn daaruit voortgekomen?*

Verder is ook een goede communicatie van het grootste belang om nog meer paniek te voorkomen.

¹¹⁹⁵ **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Ongeveer 1.600 gezinnen werden van de wachtlijst geschrapt, vooral omdat ze niet op een brief hadden gereageerd.*

en résistance et de ne pas radier les personnes concernées, contrairement aux instructions de la SLRB.

À la suite de ma question d'actualité, nous avons eu des contacts, même informels, sur le trottoir du parlement. Il s'agissait pour moi de savoir comment vous alliez mieux procéder à l'avenir. En effet, contrairement à ce que vous avez dit et écrit, les lettres recommandées n'étaient pas envoyées par la SLRB, mais bien par les SISF sur ordre de cette même SLRB.

Je ne dis pas que cette situation est simple à résoudre. En effet, les personnes en difficulté ont généralement peur des recommandés, car elles pensent qu'il s'agit de rappels de paiement ou de factures. Elles ont donc tendance à mettre la tête dans le sable et ne vont pas les chercher à la poste. Parfois, elles éprouvent des difficultés de compréhension et/ou de lecture. Elles ne comprennent pas pourquoi elles doivent renouveler, chaque année ou tous les deux ans, leur demande. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle vous aviez évoqué la possibilité de contacts téléphoniques.

En partenariat avec la SLRB et le secteur, qu'allez-vous entreprendre pour mieux contacter les familles ? Loin de nous l'idée de dire que les demandeurs qui ne sont plus dans les conditions ou qui ne jouent pas le jeu ne doivent pas être radiés. Ils doivent l'être, mais dans le respect des droits de la défense. Ils doivent en être informés et pouvoir introduire un recours. Il faut en tout cas que les personnes concernées comprennent ce qu'il va leur arriver et ce qu'elles doivent faire. Pour ma part, je veux croire que parmi les 30.000 à 35.000 personnes qui n'ont pas répondu, nombreuses sont celles qui l'ont fait par ignorance.

Mme Céline Fremault (Les Engagés)- Je m'inscris dans la lignée des questions posées par M. De Wolf. La problématique de la radiation massive de candidatures à un logement social crée en effet un vent de panique néfaste pour les nombreuses familles déjà fragilisées, qui ne comprennent pas ce qui leur arrive. Par ailleurs, plusieurs expulsions ont récemment fait la une des médias, ce qui fragilise aussi le secteur et, en première ligne, les familles.

Il y a deux semaines, M. De Wolf vous a interpellée en séance plénière. À la suite de cette intervention, des réunions ont eu lieu en urgence et un comité de direction de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a été convoqué, également en urgence. Il est désormais important, pour nous députés, de pouvoir y voir clair et de connaître les pistes de solutions envisagées, ainsi que les décisions adoptées.

De plus, il convient aussi d'assurer une bonne communication à l'égard des candidats et des 50.000 familles en attente d'un logement social. Il ne faudrait pas qu'un vent de panique vienne s'ajouter au problème des paiements de l'allocation loyer.

Mme Françoise De Smedt (PTB)- Nous avons appris que 1.600 ménages avaient déjà été radiés de la liste d'attente, principalement parce qu'ils n'avaient pas répondu à un courrier qui leur avait été adressé. Il s'agit de familles qui vivent des situations compliquées, si bien qu'elles éprouvent des

De procedure om zich op een wachtlijst in te schrijven, is heel ingewikkeld. Er moeten heel wat documenten worden verstrekt. Veel gezinnen geven overigens hun inschrijving daarom op.

Gelukkig heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beslist om de uitschrijving van de 1.600 gezinnen op te schorten.

Naar onze mening zijn de regels veel te streng en is het onaanvaardbaar dat gezinnen van de lijst worden gehaald alleen maar omdat zij niet op een brief hebben gereageerd. Bent u van plan om de procedure te herzien?

difficultés à répondre à un courrier ou à donner les compléments d'information demandés.

Pour avoir déjà aidé des familles à s'inscrire sur la liste d'attente, je peux affirmer qu'il s'agit d'une procédure très compliquée, puisqu'il faut rassembler tous les documents nécessaires. Une partie de ping-pong s'engage alors souvent entre l'administration et les ménages, car il manque souvent des documents.

Nombreuses sont d'ailleurs les familles qui renoncent à leur inscription sur la liste d'attente en raison de la complexité excessive de la procédure. Heureusement, la SLRB a décidé de suspendre la radiation de ces 1.600 familles, qui ne concerne que deux SISP.

Selon nous, ces règles de radiation sont beaucoup trop sévères et nous ne pouvons accepter que ces familles soient radiées simplement parce qu'elles n'ont pas répondu à un courrier. Ces radiations soudaines sont très violentes pour ces ménages, qui attendent parfois de bénéficier d'un logement social depuis de nombreuses années.

Avez-vous prévu de revoir ce système de radiation afin d'éviter la radiation brutale de familles qui n'ont pas répondu à un courrier ? Si c'est le cas, de quelle manière ?

M. Martin Casier (PS).- Ce sujet important fait peser un sentiment de risque sur plusieurs milliers de familles, dans un contexte où les prix du logement n'ont jamais été aussi élevés. Ce message peut potentiellement créer des inquiétudes légitimes et impliquer une surcharge de travail pour les sociétés immobilières de service public et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) qui doivent répondre aux interpellations. Nous devons dès lors mettre la situation au clair pour éviter tout malaise.

Dans votre réponse à la question d'actualité de M. De Wolf en séance plénière, vous avez rappelé qu'il s'agit d'une procédure classique et habituelle, reportée depuis 2021 en raison du Covid-19. Vous avez également indiqué que deux rappels avaient été envoyés par la SLRB aux candidats locataires pour leur demander de confirmer leur demande de logement social. Vous avez enfin ajouté qu'à la suite du faible nombre de réponses, vous aviez pris des dispositions pour renforcer l'information et sa compréhension et aviez augmenté le délai de réponse. Vous aviez demandé de ne pas radier les dossiers incomplets pour certains publics et de multiplier les canaux de communication pour contacter le plus efficacement possible les candidats locataires n'ayant pas réagi aux différents courriers.

Dans ce contexte instable, il est essentiel de ne pas infliger une double peine aux publics en difficulté. Les factures pèsent sur les ménages et certains d'entre eux redoutent dès lors d'aller chercher leur courrier recommandé. Il est donc nécessaire de trouver d'autres manières d'informer ces personnes, mais je sais que vous en êtes consciente. Je salue à cette occasion l'initiative prise par la SLRB pour multiplier ses moyens de communication.

¹¹⁹⁷ **De heer Martin Casier (PS)** (in het Frans).- *We moeten dringend duidelijkheid scheppen om onrust te voorkomen.*

Naar aanleiding van de actualiteitsvraag van de heer De Wolf antwoordde u dat het om een gebruikelijke procedure gaat en dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij twee herinneringen naar de kandidaat-huurders had gestuurd met het verzoek hun aanvraag voor een sociale woning te bevestigen. Omdat het aantal reacties te laag bleef, hebt u bovendien de antwoordtermijn verlengd, gevraagd om onvolledige dossiers niet onmiddellijk te schrappen en op andere manieren contact op te nemen met kandidaat-huurders die niet op de brieven hadden gereageerd.

In deze onstabiele context is het essentieel om mensen in moeilijkheden niet dubbel te straffen. Sommigen durven hun aangetekende post niet op te halen, omdat ze vrezen dat het een rekening zou kunnen zijn. We moeten dus andere manieren vinden om ze te informeren.

¹¹⁹⁹ *Doet zich in de andere gewesten hetzelfde probleem voor? Wat is de situatie in andere Europese landen?*

Hoe kan dit soort problemen structureel worden vermeden?

Wanneer vond de laatste bijwerking van de dossiers plaats? Kunt u meer toelichting geven over de verschillende fasen van de procedure en het tijdschema? Voor hoeveel dossiers werd er geen antwoord ontvangen?

Zijn er maatregelen gepland om de communicatieproblemen te verhelpen?

¹²⁰¹ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik sluit mij aan bij de vorige vragen, maar wil er nog een belangrijk element aan toevoegen. In Brussel bedraagt de gemiddelde wachttijd voor een sociale woning meer dan twaalf jaar. Dat is ongezien. In het Vlaams Parlement klagen Groen en Vooruit aan dat gezinnen in Vlaanderen drie jaar op een sociale woning moeten wachten, maar in Brussel is dat vier keer zo lang.

Daarnaast bestaat de toegepaste procedure al geruime tijd. Niettemin was de wachtlijst nooit langer: meer dan 10% van de Brusselaars staat vandaag op een wachtlijst voor een sociale woning. Het spreekt voor zich dat er maatregelen nodig zijn.

Net als de vorige sprekers vind ik de sanctie echter disproportioneel. U moet ervoor zorgen dat de wachtlijsten worden weggewerkt, maar niet door rechthebbenden te schrappen omdat ze een brief niet beantwoorden. Dat lijkt mij niet correct.

Welke maatregelen neemt u om de onterechte schrappingen ongedaan te maken?

Is er een verband met de huurtoelage? U zei net dat heel veel gezinnen die een huurtoelage aanvragen, daar geen recht op hebben en dus geen enkele vorm van tegemoetkoming krijgen. Gaat het om gezinnen die ook op de wachtlijst staan en daar mogelijk van geschrapt worden? Beschikt u over gegevens in verband daarmee? Worden die gezinnen aan hun lot overgelaten of hebt u ook voor hen oplossingen?

¹²⁰³ **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Ik sluit me aan bij de vragen en wil één ding toevoegen. Als mensen op de wachtlijst worden gecontacteerd om mee te delen of ze hun plaats al dan niet behouden, worden zij dan ook geïnformeerd over het bestaan

Je me joins à toutes les questions qui ont été posées par M. Lux. J'en ajouterai quelques-unes afin de clarifier complètement ce dossier.

Avez-vous des retours sur la situation dans les autres Régions du pays ? Les difficultés relatives à la procédure de renouvellement des candidatures dans le logement social y sont-elles identiques ? Le phénomène existe-t-il également dans d'autres pays européens ?

Comment pourrait-on éviter structurellement ce type de problème, cette procédure étant par définition anxiogène ?

De quand date le dernier renouvellement complet des dossiers des candidats locataires à un logement social ? Pouvez-vous nous donner les détails des différentes étapes de la procédure de renouvellement ? Quel en est l'échéancier ? Quel est le pourcentage d'absence de réponse pour l'ensemble des dossiers ?

Enfin, eu égard à ce que vous aviez déjà pu annoncer en séance plénière en réponse à M. De Wolf, de nouvelles mesures sont-elles prévues pour endiguer ces difficultés de communication et répondre aux inquiétudes concernant le risque de radiation ?

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- À Bruxelles, le temps d'attente moyen pour entrer dans un logement social est de douze ans. En outre, plus de 10 % des Bruxellois sont inscrits sur liste d'attente. Des mesures s'imposent.

Cependant, la sanction est disproportionnée. Vous devez réduire les délais, mais pas en radier les personnes qui ne répondent pas à un courrier.

Quelles mesures prenez-vous pour annuler les radiations abusives ?

Existe-t-il un lien avec l'allocation loyer ? Disposez-vous de chiffres concernant les ménages qui se voient refuser son octroi et qui sont également radiés de la liste d'attente ?

M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).- Lorsque les gens sont contactés au sujet de leur place sur la liste d'attente, sont-ils aussi informés de l'existence de l'allocation loyer ?

van de huurtoelage? Het lijkt mij niet onmogelijk en eigenlijk logisch om dat onderwerp aan te snijden en uit te leggen hoe de huurtoelage aangevraagd moet worden.

Een aangetekende of officiële brief boezemt vaak angst in. Een contact per mail of telefoon kan de opname van het recht op huurtoelage misschien ook verbeteren, net zoals de opname op het recht op een sociale woning.

¹²⁰⁵ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- Volgens het regeringsbesluit van 26 september 1996 moet een kandidaat-huurder de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) binnen twee maanden in kennis stellen van elke adreswijziging of wijziging in de gezinssamenstelling.

Daarnaast vraagt de OVM om de twee jaar aan de kandidaat-huurder om zijn aanvraag schriftelijk te bevestigen door middel van een document dat door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) is opgesteld.

Het regeringsbesluit bepaalt dat aanvragen die niet binnen drie maanden na het verzoek om bevestiging worden bevestigd, uit het register worden geschrapt. De aanvrager kan echter binnen zes maanden na de aangetekende brief een klacht tegen de beslissing indienen bij de OVM. De OVM kan overigens te allen tijde afzien van de uitschrijving van de kandidaat-huurder.

Die bevestigingsprocedure werd ingevoerd omdat de dossiers bij de toewijzing van de woning vaak niet meer in orde waren, waardoor de OVM's heel veel tijd verloren.

¹²⁰⁷ De deskundigengroep die belast is met het register opteerde voor een volledige bijwerking van alle dossiers in 2022, omdat de laatste volledige bijwerking van 2011 dateerde.

De bijwerking zou in drie fasen gebeuren. Ten eerste zou het formulier voor 31 maart 2022 per post worden verzonden. Ten tweede zou er bij het uitblijven van een antwoord een aangetekende herinneringsbrief worden gestuurd, waarin de aanvrager een extra maand tijd wordt gegeven om te antwoorden. Tot slot zouden onbevestigde dossiers op 30 juni 2022 worden geschrapt.

Par ailleurs, un contact par courriel ou par téléphone permettrait peut-être d'améliorer l'admission au droit à l'allocation loyer et à un logement social.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je me permets d'abord de rappeler que le principe inscrit à l'article 6 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 est qu'il revient au candidat locataire d'avertir la société de référence de tout changement de domicile et de toute modification de sa composition de ménage, et cela, dans les deux mois suivant cette modification ou ce changement.

En parallèle, tous les deux ans, la société de référence demande au candidat locataire de confirmer sa candidature par écrit au moyen d'un document établi par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

L'arrêté précise que les candidatures non confirmées dans les trois mois de la demande de confirmation sont radiées du registre. Toutefois, le candidat peut, dans les six mois à dater du recommandé, introduire une plainte contre cette décision auprès de la société immobilière de service public (SISP), conformément à l'article 76 de l'ordonnance. À tout moment, la société peut, moyennant l'accord du délégué social, renoncer à la radiation du candidat locataire.

Cette procédure de renouvellement complète a été décidée à la suite du constat fait par les SISP lors de l'attribution d'un logement, que les dossiers des candidats locataires n'étaient plus en ordre. En effet, au vu du délai qui s'écoule entre le moment de l'inscription sur la liste d'attente et l'attribution du logement, la situation des candidats locataires évolue. Il peut s'agir d'un changement dans la composition du ménage, avec pour conséquence un nombre de chambres nécessaires qui n'est plus à jour, ou d'une augmentation des revenus, qui fait que le ménage n'entre plus dans les conditions d'attribution d'un logement social.

Les SISP se plaignaient donc de perdre beaucoup de temps lors de l'attribution des logements.

Le 22 novembre 2021, le comité restreint de concertation a rappelé que l'option retenue par le groupe des experts chargés du registre est un renouvellement complet de tous les dossiers en 2022, le dernier renouvellement complet datant de 2011. En 2013, les candidats ont dû renvoyer le formulaire, mais pas l'ensemble des documents composant leur dossier.

Ce renouvellement, conformément à la réglementation, s'opérerait en trois temps. D'abord, l'envoi du formulaire de renouvellement avec la lettre d'accompagnement et la fiche registre qui se ferait par courrier simple, au plus tard avant le 31 mars 2022. Ensuite, en cas de non-réponse du candidat, il

Tijdens de vergadering van de deskundigengroep van 27 april 2022 werd de kwestie opnieuw besproken. Gezien de geringe respons werd een addendum bij de circulaire opgesteld om mee te delen dat de schrappingen niet langer ten laatste op 30 juni 2022 moesten gebeuren, dat het verzoek om de schrapping ongedaan te maken moet worden aanvaard als de aanvrager binnen drie maanden na kennisgeving van de schrapping een volledig antwoord op het bevestigingsverzoek verstrekt en dat er geen reden is om dossiers waarvoor geen bewijs van kinderbijslag voor minderjarige kinderen of bewijs van invaliditeit is verstrekt, als onvolledig te beschouwen.

De BGHM en de OVM's doen dus hun uiterste best om te vermijden dat kandidaat-huurders worden uitgeschreven.

¹²⁰⁹ *Tot nu toe bleven 15.304 van de 51.689 dossiers zonder reactie.*

Gezien die alarmerende cijfers heb ik de BGHM opgedragen de uitschrijving met zes maanden op te schorten. Wanneer de OVM's de aanvragers al in kennis hebben gesteld van hun uitschrijving, delen zij per gewone brief of via een ander communicatiemiddel hen mee dat de uitschrijving gedurende zes maanden wordt opgeschort om hen in staat te stellen hun dossier te regulariseren.

De BGHM contacteert de kandidaten die niet gereageerd hebben via sms en andere manieren. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar kandidaat-huurders die een huurtoelage ontvangen.

était prévu d'envoyer un courrier de rappel recommandé, avec un dernier délai de réponse d'un mois pour le candidat concerné. Pour information, les frais des recommandés sont pris en charge par la SLRB. Enfin, une radiation dans les trois mois, avec pour date ultime le 30 juin 2022.

Lors de la réunion du groupe des experts chargés du registre du 27 avril 2022, le point de la confirmation des candidatures en 2022 a été une nouvelle fois abordé. En effet, au vu du faible taux de réponse des candidats à la demande de confirmation de leur candidature et de la charge de travail que cela engendre pour les SISF, un addendum à la circulaire a été préparé.

Cet addendum précise qu'après consultation du groupe des experts chargés du registre lors de la réunion du 27 avril 2022 et du comité restreint de concertation, il a été convenu, de ne plus mettre comme date butoir le 30 juin 2022 pour effectuer les radiations. En outre, sur la base de la circulaire 822, la demande de déradiation du candidat qui aurait introduit une réponse complète à la demande de confirmation dans le délai de trois mois qui suit la notification de sa radiation devra être acceptée. Enfin, il n'y a pas lieu de considérer comme incomplets les dossiers pour lesquels la preuve des allocations familiales pour les enfants mineurs ou la preuve de l'invalidité n'a pas été apportée.

La SLRB et les SISF sont donc conscientes des risques pour les candidats locataires et mettent tout en œuvre pour les préserver au maximum des effets de ces démarches de confirmation de candidature.

À ce jour, le secteur a constaté une absence de réaction dans 15.304 dossiers sur 51.689, soit 29,61 %. À titre de comparaison, 5.409 dossiers avaient été laissés sans suite en 2013.

Vu ces chiffres interpellants, j'ai donné instruction à la SLRB de suspendre pour six mois les effets de la procédure de radiation dans le cadre du renouvellement 2022. Ce délai permettra au secteur d'identifier les candidats qui n'ont pas réagi à la demande de renouvellement.

Si certaines SISF avaient déjà notifié leur radiation aux candidats, elles sont invitées à les informer par courrier très simple, et par tout autre moyen de communication qu'elles jugeraient utile, que les conséquences de leur radiation sont suspendues pour six mois à compter de la date de ce courrier, pour leur permettre de régulariser leur dossier.

La SLRB s'appuie actuellement sur une liste des candidats non répondants pour contacter les intéressés par texto et par d'autres canaux qu'elle juge utiles, voire d'aller sur le terrain frapper à leur porte, pour s'assurer qu'un maximum de candidats puissent faire valoir leurs droits. Cela lui permet également d'optimiser la qualité des données reprises dans la base de données régionale. Une attention particulière est portée aux candidats locataires bénéficiant de l'allocation loyer.

¹²¹¹ *De BGHM, de OVM's en mijn kabinet volgen de situatie op de voet. Indien nodig zullen bijkomende maatregelen en een nieuwe antwoordtermijn worden vastgesteld.*

Daarnaast heb ik de BGHM gevraagd een hervorming van het besluit van 26 september 1996 voor te bereiden met als doel de procedure voor de burgers te vereenvoudigen door de OVM's rechtstreeks toegang te geven tot de gegevens in de authentieke bronnen, ervoor te zorgen dat de dossiers in de gewestelijke databank voortdurend worden bijgewerkt en de toewijzingsprocedure efficiënter te maken.

Het is voor de BGHM niet mogelijk om een onderscheid te maken tussen vrijwillige en onvrijwillige nalatigheid.

¹²¹³ **De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- *De kandidaat-huurders worden geacht elke wijziging spontaan mee te delen, maar dat systeem werkt niet. Hetzelfde geldt voor de bevestigingsprocedure. Daarom moet de regelgeving worden herzien in overleg met de sector.*

Het is zinvol om aanvragers die niet langer aan de eisen voldoen, uit te schrijven, maar alles moet in het werk worden gesteld om onvrijwillige uitschrijving te voorkomen. De procedure is te omslachtig en te formeel voor de doelgroep, vooral de aangetekende brieven. Actiris heeft zich daaraan aangepast en werkt nu onder meer met sms-berichten. Het is ook mogelijk om bij de mensen thuis langs te gaan.

Ik ben blij dat er een evaluatie is gepland met het oog op een wijziging van de regelgeving. We moeten het werk van de OVM's vergemakkelijken en voorkomen dat kandidaat-huurders die aan de criteria voldoen, worden uitgeschreven.

Parallèlement à cette décision de suspension, la SLRB, l'ensemble du secteur et les représentants de mon cabinet procèdent à une évaluation de la situation. Le cas échéant, d'autres mesures et un nouveau délai seront fixés. Par ailleurs, cette évaluation permettra de mesurer l'impact des mesures prises pour donner la possibilité aux candidats locataires qui n'ont pas répondu aux différentes sollicitations de le faire.

Une première réunion a déjà eu lieu au sein de mon cabinet, ce mardi 12 juillet, avec les représentants de la SLRB. L'idée est ici de poursuivre le projet d'accès des SISP aux sources authentiques. De plus, j'ai demandé à la SLRB d'engager une procédure de réforme de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996. Ici, l'objectif est triple :

- simplifier la procédure pour les citoyens qui ne devront plus entreprendre des démarches pénibles pour la constitution de leur dossier. Les SISP auront directement accès aux données dans les sources authentiques ;
- garantir la mise à jour en continu des dossiers de la base de données régionale ;
- contribuer à l'amélioration du processus d'attribution des logements.

Enfin, concernant la question relative aux démarches spécifiques de prévention des risques de radiation, la SLRB ne peut pas distinguer la radiation volontaire de la radiation involontaire.

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Je vous remercie pour votre longue réponse comprenant nombre d'éléments. Vous rappelez le contenu de l'arrêté actuel et l'obligation d'information proactive imposée aux candidats locataires, mais nous savons que cette procédure ne fonctionne pas. C'est bien pour cela que l'on en débat aujourd'hui.

Il en va de même pour le renouvellement. Ce frein majeur est dangereux pour les candidats locataires et problématique pour les SISP. Dès lors, le cadre réglementaire doit être repensé. La situation ne s'est pas améliorée depuis le changement de réglementation. Nous devons faire évoluer cette dernière en intégrant les demandes du secteur. Nous pourrions toujours revenir en arrière si cela se révèle inadéquat.

Il me semble logique de radier les candidats locataires qui ne remplissent plus les conditions exigées, eu égard au cadre réglementaire et aux droits des candidats respectant les critères. Toutefois, comme vous le soulignez, il faut tout faire pour éviter les radiations involontaires. La procédure est trop lourde et les moyens trop formels pour le public concerné, notamment l'usage de courriers recommandés. Nous devons agir sur cet enjeu que constitue le recours aux droits.

Le rôle du logement social est aussi d'accompagner les locataires dans leurs démarches en amont et durant leur location. Actiris a fait évoluer ses pratiques en recourant entre autres aux textos.

¹²¹⁷ **De heer Vincent De Wolf (MR)** (in het Frans).- *Volgens de regelgeving kan wie van de lijst is gehaald, beroep kan aantekenen, maar volgens mij is er nog nooit iemand weer op de wachtlijst geplaatst. De administratie is uiterst streng.*

¹²¹⁷ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Dat kan ik alleen maar beamen.*

¹²²¹ **De heer Vincent De Wolf (MR)** (in het Frans).- *Ik denk dat het zelfs in het geval van een ziekenhuisopname onmogelijk is om de uitschrijving ongedaan te maken! Daarom is het belangrijk om bij de herziening rekening te houden met de rechten van verdediging. We kunnen niet toestaan dat iemand wordt uitgeschreven die in het ziekenhuis is opgenomen, een ongeluk heeft gehad of een psychisch probleem heeft.*

U hebt maatregelen genomen, maar pas na mijn actualiteitsvraag. Ik heb u die vraag gesteld omdat de BGHM eind juni instructies naar de OVM's had gestuurd om bepaalde mensen uit te schrijven. In de OVM in mijn gemeente werd bijna de helft van de mensen uitgeschreven. De OVM heeft met mij contact opgenomen om de situatie bij u aan te kaarten. Ik ben dan ook blij met de maatregelen die u voorstelt, zoals een huisbezoek.

We moeten er ook voor zorgen dat burgers maar een keer informatie moeten verstrekken. Dankzij de technologische vooruitgang is dat zeker mogelijk.

¹²²³ **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Personen die in aanmerking komen voor een sociale woning, mogen niet van de wachtlijst worden gehaald. Het is daarom belangrijk*

On peut aussi se rendre au domicile des personnes. Je me réjouis qu'une évaluation soit prévue en vue d'une modification éventuelle de la réglementation. Notre objectif doit être de réduire les risques pour les candidats locataires correspondant aux critères et de faciliter le travail des équipes des SISP.

M. Vincent De Wolf (MR).- Vous nous avez rappelé un point du règlement que nous connaissons bien, à savoir que les personnes radiées peuvent introduire un recours. Toutefois, leur réinscription sur les listes d'attente par les SISP nécessite l'accord du délégué. D'après mon expérience, cela n'a jamais été le cas. L'administration se montre extrêmement rigide dans l'application du règlement.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Je confirme.

M. Vincent De Wolf (MR).- Je crois que même dans le cas d'une hospitalisation, il est impossible de faire sauter cette réglementation ! J'attire donc votre attention sur les droits de la défense dans la réforme que vous avez entamée : imaginez une personne internée, qui a subi un accident, un problème mental, un accident vasculaire cérébral, ou que sais-je. Dans cette situation de force majeure, nous ne pouvons pas laisser la possibilité au délégué régional de laisser la personne sur le carreau.

Ensuite, les chiffres actuels correspondent à ceux que j'avais cités dans ma question d'actualité, ce qui prouve l'utilité du parlement. Vous avez en effet dit avoir pris des mesures, mais ces dernières sont postérieures à ma question. Je vous ai interrogée justement parce que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) avait transmis des instructions comminatoires aux différentes sociétés immobilières de service public (SISP) à la fin du mois de juin, disant qu'il fallait radier certaines personnes.

Dans la SISP avec laquelle ma commune est associée, près de 50 % des personnes ont été radiées. La SISP en question et les représentants de différents partis m'ont contacté et ont demandé mon aval pour s'opposer à cette situation.

Je suis ravi des mesures que vous proposez. Une visite sur place alourdit en effet la tâche, surtout lorsque le personnel manque, mais lorsqu'on multiplie les démarches et qu'on fait preuve de bonne volonté, on peut y arriver.

À l'époque, en tant que chef de groupe, j'avais déposé des textes sur le principe "once only". Grâce aux progrès de l'informatique, nous pouvons avancer sans prendre de risques avec la vie d'autrui, notamment quant à la condition sociale des gens. Ce principe de transmission unique d'informations, comme son nom l'indique, prévoit que si les démarches ont été faites auparavant, c'est à l'administration de les réutiliser si ces dernières sont toujours valables.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Je suis heureuse d'entendre que la situation progresse. Toutefois, j'insiste sur l'importance d'accompagner les candidats dans leurs démarches et de

om ze te begeleiden bij hun aanvraag. De bijwerking mag niet worden gebruikt om de wachtlijst te verkleinen.

¹²²³ **De heer Martin Casier (PS)** (in het Frans).- *Dat is volgens mij nooit de bedoeling van de staatssecretaris geweest.*

Ik ben blij dat de procedure zal worden herzien en dat er maatregelen zijn genomen om te voorkomen dat mensen worden uitgeschreven omdat ze niet over de gevraagde documenten beschikken, de informatie niet begrijpen of niet in staat zijn te antwoorden. Dat probleem moet structureel worden aangepakt voor de volgende deadline.

- Het incident is gesloten.

régler les problèmes avec eux. Certaines personnes répondent vraisemblablement aux conditions pour avoir droit à un logement social et ne peuvent pas être radiées. Le nombre de 15.000 radiations m'inquiète très fort ; il ne faudrait pas que celles-ci soient utilisées pour réduire la liste d'attente !

M. Martin Casier (PS).- Jamais la secrétaire d'État n'a eu, me semble-t-il, la volonté de radier des personnes pour réduire la liste d'attente ; je suis donc rassuré sur ce point.

Je suis également heureux d'entendre vos réponses, Mme la secrétaire d'État, sur l'aspect structurel de la réforme de la procédure et sur les mesures mises en œuvre aujourd'hui au plus proche des candidats figurant sur la liste d'attente. Ainsi, à la fin de la procédure, nous éviterons que des personnes qui ont besoin d'un logement social ne soient radiées parce qu'elles ne disposent pas de l'information nécessaire ou qu'elles ne la comprennent pas, ou parce qu'elles sont incapables de répondre.

Il me paraît surtout important d'adapter les procédures d'analyse, pour le futur. Vous semblez avoir pris des mesures en ce sens. Faisons le point à la fin du processus pour nous assurer de son bon déroulement, afin de lever les craintes de Mme De Smedt. Ce problème doit être réglé de manière structurelle pour les prochaines échéances.

- L'incident est clos.

¹²²⁹ **VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX**

¹²²⁹ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

¹²²⁹ **betreffende "de stand van de uitvoering van actie 5 van het NPH 'Renovatie van het socialewoningbestand'".**

¹²³¹ **De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- *Actie 5 van het Noodplan voor huisvesting voorziet in de renovatie van de sociale woningen. Deze actie omvat drie onderdelen.*

Het eerste onderdeel betreft tijdelijke oplossingen voor huisvesting tijdens de duur van de renovatie.

Het Noodplan voor huisvesting bepaalt dat dergelijke oplossingen worden onderzocht. Het gaat dan bijvoorbeeld om oplossingen op de private huurmarkt of in prefabwoningen.

Kunt u ons een stand van zaken van dat eerste onderdeel en van de proefprojecten bezorgen?

Het tweede onderdeel van actie 5 betreft betere en eenvoudiger renovatieprocedures.

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. PIERRE-YVES LUX

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

concernant "l'état des lieux de la mise en œuvre de l'action 5 du PUL 'Rénovation du parc de logements sociaux'".

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Le plan d'urgence logement (PUL) prévoit, en son action 5, la rénovation du parc de logements sociaux. L'objectif est de répondre à son état vieillissant, à la nécessité de le faire contribuer à la lutte contre les dérèglements climatiques et à l'augmentation des charges pour les locataires. Cette action 5 contient trois volets.

Le premier est la mise en œuvre de solutions temporaires de relogement. Il s'agit d'un défi pour les projets de rénovation lourde, car les bâtiments doivent, souvent, être vidés. Et s'ils ne le sont pas, la rénovation doit se faire sur site occupé, ce qui exige une prise en compte particulière des locataires.

Le PUL prévoit d'étudier les possibilités de reloger les locataires à travers des solutions alternatives et provisoires, comme le marché locatif privé et la mise à disposition de logements préfabriqués. L'objectif est de ne pas retarder les projets et de ne

¹²³³ *In het Noodplan voor huisvesting staat dat in de periode 2020-2024 ongeveer 37.000 woningen moeten worden gerenoveerd, met een geraamde kostprijs van 550 miljoen euro.*

Om die doelstelling te verwezenlijken, worden drie maatregelen genomen: de invoering van de globale initiële planningen, de bundeling van overheidsopdrachten en de herziening van de randvoorwaarden inzake bestuurlijke voogdij.

Hoeveel woningen moeten nog worden gerenoveerd? Wat is het geraamde budget? Hoever staat de uitvoering van die drie maatregelen?

Het derde onderdeel betreft de financieringsprogramma's van de renovatieprojecten. Het Noodplan voor huisvesting voorziet in een nieuw vierjarenplan. Er is een budget voor sociale en klimaatrenovatie van 50 miljoen euro beschikbaar.

Is dat nieuwe plan al van start gegaan? Is het gericht op een vermindering van het energieverbruik?

Hoe staat het met de strategie voor een langetermijnplanning van renovatieprojecten?

Wat zijn de selectiecriteria voor de toekenning van kredieten?

pas paralyser l'octroi de logements aux personnes qui se trouvent sur les listes d'attente.

Pouvez-vous nous dresser un état des lieux global de ce premier volet d'action, en précisant notamment les pistes à l'étude ? Comment et quand ces études seront-elles converties en actions concrètes ? Des projets pilotes étaient annoncés dès 2021. Pouvez-vous faire le point sur ceux-ci ?

La réalisation de travaux sur site occupé continue-t-elle d'être étudiée pour améliorer les projets concernés et éviter de devoir reloger les locataires tout en leur garantissant un maximum de sérénité pendant le chantier ?

Le deuxième volet de l'action 5 vise l'amélioration et la simplification des procédures de rénovation, qui constituent également un défi majeur.

Le PUL pointe que près de 37.000 logements sont concernés par un besoin de rénovation pour la période 2020-2024, pour un coût estimé de 550 millions d'euros. En outre, l'on sait comme la lourdeur administrative constitue un frein réel à ces projets de rénovation.

Trois outils permettant d'atteindre cet objectif sont identifiés : la mise en place des calendriers initiaux globaux, la mutualisation des marchés et la révision des modalités de tutelle.

À ce sujet, pouvez-vous nous donner les chiffres actualisés, tant du nombre de logements encore concernés à cette date par un besoin de rénovation - le PUL pointait quelques chiffres pour la période 2020-2021 - que du budget estimé et du réalisme des chiffres présentés dans le PUL deux années après sa publication ? Pouvez-vous nous donner des détails quant à la mise en œuvre de ces trois pistes et nous partager votre évaluation quant à leur mise en œuvre ?

Le troisième volet est relatif aux programmes de financement des projets de rénovation. Le PUL prévoit le lancement d'un nouveau plan quadriennal. Une enveloppe de 50 millions d'euros intitulée "rénovation social-climat" vise à mener les études de faisabilité manquantes ou à entamer les travaux de projets fin prêts devant permettre de réduire les délais entre l'engagement des fonds et la réalisation des travaux, ainsi que de mettre en œuvre une stratégie de planification à long terme visant à éviter au maximum la sous-utilisation des fonds disponibles.

Ce nouveau plan quadriennal annoncé a-t-il été lancé ? Dans l'affirmative, quand, pour quels montants et de quelle manière tient-il compte des recommandations mentionnées ? Est-il axé sur les réductions de consommation d'énergie ? Quel est le bilan de la mise en œuvre et de l'utilisation de l'enveloppe rénovation social-climat ?

Pouvez-vous nous dresser un état des lieux de la stratégie de planification à long terme des projets de rénovation, en précisant notamment si les sociétés immobilières de service public ont déjà identifié leurs besoins à dix ans ? Si c'est le cas, à quels montants

¹²³⁷ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik heb nog enkele bijkomende vragen. Volgens de recentste cijfers uit uw eigen beleidsnota's blijkt dat slechts 4.013 van de vooropgestelde 29.808 renovaties zijn uitgevoerd. Dat komt neer op een magere 13,5%. Kunt u een update geven van de cijfers?

We kregen recent een interessante toelichting bij een spending review, een uitgavenbeoordeling door onderzoekers. Ze trokken zeer interessante conclusies over het huisvestingsbeleid van de afgelopen jaren. Een van die conclusies stuurde aan op de centralisatie van bevoegdheden en de oprichting van één openbare instantie die zich toelegt op renovatie. Die maatregel staat letterlijk in het verslag en kan volgens mij op korte termijn veel voordelen bieden.

Renovaties zouden op die manier professioneler en sneller kunnen worden aangepakt. De maatregel zou schaalvoordelen bieden, de kosten drukken en tot een uniforme aanpak leiden - niets dan voordelen, kortom. De onderzoekers verwijzen ook naar Londen en Parijs en pleiten voor verdere rationalisatie in de huisvestingssector.

¹²³⁹ Hebt u al stappen in die zin ondernomen, of overweegt u de mogelijkheid om de renovatiestrategie te centraliseren?

U zou bijvoorbeeld de strategie kunnen toevertrouwen aan één centrale instelling, zoals Fix. Dat is een Nederlandstalige vzw die zich toelegt op dienstverlening, en niet alleen in het kader van huisvesting. Heel veel overheidsdiensten kunnen een beroep doen op Fix.

De vzw dient bovendien een sociaal doel, want Fix leidt personen op die vanuit de vzw kunnen doorstromen naar de bouwsector en dergelijke. Ik hoop dat u die interessante mogelijkheid in overweging neemt.

¹²⁴¹ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Renovatie vormt een van de belangrijkste punten van het Noodplan voor huisvesting.*

In mei 2021 verklaarde u in deze commissie dat er een budget van 1 miljoen euro was uitgetrokken voor de bouw van modulaire woningen om huurders tijdelijk te huisvesten tijdens de renovatie van hun vaste woning.

Hoever staat het daarmee? Hoeveel energie is er naar schatting bespaard door de renovatiewerkzaamheden die tijdens deze legislatuur zijn uitgevoerd?

ces besoins correspondent-ils et combien de logements sont-ils concernés ? Dans la négative, pour quand est-ce prévu ?

Par ailleurs, le PUL pointe des critères de sélection pour l'octroi des crédits. Quels sont-ils ? Enfin, les modalités de subventionnement et/ou d'avances remboursables ont-elles été ou seront-elles revues ? Si oui, de quelle manière ?

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *À peine 13,5 % des rénovations annoncées ont été réalisées. Pouvez-vous faire le point sur les chiffres ?*

Par ailleurs, l'examen des dépenses recommande notamment la centralisation des compétences et la mise en place d'une instance publique consacrée à la rénovation. Cette mesure permettrait une professionnalisation et une accélération des rénovations, des économies d'échelle, une réduction des coûts et une approche uniformisée.

Comptez-vous mettre en œuvre cette recommandation ? Vous pourriez confier cette stratégie à l'asbl néerlandophone Fix, qui se consacre à la prestation de services et qui a une finalité sociale.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- La rénovation constitue l'un des points les plus importants du plan d'urgence logement (PUL). Avant que vous ne soyez devenue secrétaire d'État, nous nous sommes rendu compte qu'il était très difficile de respecter les plans quadriennaux en matière de rénovation.

Les chiffres évoqués par M. Lux - 37.000 logements - révèlent l'importance de la tâche. L'objectif en matière d'économies d'énergie, le plan énergie-climat 2030 et les dispositions de la déclaration de politique générale nécessitent quelques éclaircissements complémentaires.

Au mois de mai 2021, vous nous indiquiez dans cette commission qu'un budget d'un million d'euros avait été affecté à

¹²⁴³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft al twintig modulaire woningen in de Modelwijk en drie modulaire woningen in het Driesproject geplaatst. Met het Shakespeareproject komen er in de toekomst nog zestig bij. De bouw van zulke woningen verloopt sneller, maar het duurt nog steeds even lang om alle vergunningen rond te krijgen.*

De BGHM heeft nagegaan of het mogelijk is om op nog nader te bepalen plaatsen tijdelijke woningen te installeren, maar de reactie van de sector was eerder negatief.

Het is ook moeilijk om huurders te overtuigen om voor korte tijd te verhuizen. Openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) weten uit ervaring dat huurders liever niet verhuizen tijdens renovaties. Daarover kunt u het antwoord op een vraag om uitleg van 27 mei 2021 en de mondelinge vraag van de heer Ahidar van 3 februari 2022 lezen.

¹²⁴⁵ *Bepaalde OVM's hebben technische en sociale coördinatoren om huurders tijdens de renovatie te begeleiden. Een werkgroep*

la construction d'habitations modulaires destinées au relogement de locataires dont les logements font l'objet d'une rénovation. Cette situation peut en effet s'avérer épineuse pour nombre de locataires.

Où en êtes-vous à ce sujet ? Quelle est l'estimation des économies d'énergie engendrées à ce jour par les travaux réalisés sous cette législature ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Concernant le premier volet de l'action 5 du plan d'urgence logement (PUL), sachez que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a déjà lancé et réalisé une série de logements modulaires. En effet, la direction développement de la SLRB dispose de trois projets de pavillons en bois préfabriqués, dont deux ont déjà été réceptionnés, à savoir le projet Cité modèle, avec vingt logements, et le projet Dries, avec trois logements. Le projet de pavillons modulaires Shakespeare qui prévoit la construction de 60 logements est toujours en cours d'instruction auprès d'urban.brussels.

Je rappelle à cet égard que si la construction de ces pavillons est plus rapide qu'une construction classique, le processus d'obtention du permis d'urbanisme est en revanche tout aussi long.

Par ailleurs, la SLRB a interrogé le secteur sur la possibilité d'installer des pavillons de relogement provisoire sur d'autres sites à définir, mais les réponses ont été, de manière générale, négatives. En effet, il n'est pas aisé d'installer ces logements.

L'intérêt et la faisabilité de ce système sont également assez limités, car ces logements ne pourraient être accordés qu'à une personne seule ou à un couple, étant donné la difficulté de gérer le suivi.

D'autre part, il est difficile de convaincre les locataires de subir un déménagement pour un laps de temps court, d'autant plus qu'une rénovation exigeant le départ des locataires nécessite au moins deux ans de travaux. En effet, par expérience, les sociétés immobilières de service public (SISP) savent que les locataires préfèrent rester dans les logements quand les travaux le permettent.

À cet égard, en ce qui concerne les rénovations en site occupé, je me permets de vous renvoyer aux réponses données à votre demande d'explications en commission du 27 mai 2021, ainsi qu'à la question orale de M. Ahidar en commission du 3 février dernier, dans lesquelles je faisais référence au fait que les SISP indiquent toujours dans les cahiers des charges que les entreprises travailleront en site occupé, et imposent donc des mesures à respecter dans ce contexte (respect des locataires, communication avec eux, etc.).

Par ailleurs, certaines SISP dédient des coordinateurs techniques et sociaux pour accompagner au mieux les locataires durant ces

met vertegenwoordigers van de OVM's en de BGHM moet die maatregelen evalueren.

De voorlopige oplevering van renovatiewerken stond er op 13 juni als volgt voor:

- er zijn 556 woningen opgeleverd na ingrijpende renovaties voor een budget van 89 miljoen euro;

- er zijn 4.080 woningen opgeleverd na buitenrenovatie voor een budget van 70 miljoen euro;

- er zijn 10.572 woningen opgeleverd na technische renovaties voor een budget van 43 miljoen euro.

Over de globale planning bij de start kunt u het antwoord op de schriftelijke vraag nr. 863 van mevrouw Maison lezen.

De BGHM heeft eind 2021 gemeenschappelijke aanbestedingen voor gas en elektriciteit gedaan ten behoeve van de OVM's. Ze heeft ook offertes gevraagd voor een consultancyopdracht.

De BGHM rondt verder de aanbesteding voor een advocatenkantoor en zogenaamde quantity surveyors af, die de kostprijs voor materiaal en werken van bouwprojecten schatten. De toewijzing vindt nog dit jaar plaats. Er komt ook nog een aanbesteding voor een landmeters- en een vertaalbureau. De toewijzing daarvan volgt in 2023.

rénovations. Enfin, un groupe de travail réunissant les SISP et la SLRB est chargé d'évaluer et d'améliorer ces mesures.

Concernant le deuxième volet de cette action, les chiffres de réception provisoire des travaux de rénovation à la date du 13 juin sont les suivants :

- pour les rénovations lourdes, 566 logements réceptionnés pour un budget de 89 millions d'euros ;

- pour les rénovations d'enveloppe, 4.080 logements réceptionnés pour un montant de 70 millions d'euros ;

- pour le renouvellement des techniques, 10.572 logements réceptionnés pour un montant de 43 millions d'euros.

À ce jour, le total est de 15.218 logements rénovés pour 204 millions d'euros de budget.

Concernant les plannings initiaux globaux, je me permets de vous renvoyer à la réponse donnée à la question écrite n° 863 de Mme Maison. Les plannings initiaux globaux sont concertés au minimum deux fois par an avec chaque SISP. Un rapport sur l'avancement des projets est présenté au conseil d'administration de la SLRB et finalisé pour la séance de juin, dans le respect des contrats de gestion. Toutefois, sachez que le suivi opérationnel de l'ensemble des projets se fait tous les trimestres, pour actualisation ou soutien, conseil ou intervention auprès d'organes tiers comme urban.brussels et la direction du patrimoine culturel.

En ce qui concerne votre question relative aux marchés conjoints, la SLRB a relancé et attribué les marchés conjoints gaz et électricité pour les SISP fin 2021. Au niveau des centrales d'achat, la SLRB a lancé le marché de consultance pour lequel les offres sont attendues prochainement.

En outre, la SLRB finalise l'envoi des centrales d'achat pour des cabinets d'avocats et des métreurs (quantity surveyor), à savoir des professionnels qui estiment le coût des matériaux et de la main-d'œuvre nécessaires pour un travail de construction. L'attribution est prévue en 2022. La SLRB prévoit également le lancement de centrales d'achat de bureaux de géomètres et de bureaux de traduction, et ce, pour une attribution en 2023.

En ce qui concerne la révision des modalités de tutelle, le nouveau contrat de gestion de niveau 2 est en cours de finalisation. Il ne modifiera pas, dans un premier temps, le processus de tutelle, qui est déjà allégé dans sa version actuelle. En effet, la direction du patrimoine de la SLRB travaille dans un cadre d'appui et de conseil, plutôt que de tutelle. Cet appui se prolonge par des réunions thématiques régulières avec l'ensemble des SISP en vue de partager les expériences, d'enrichir les dossiers et d'accélérer ainsi les projets.

Pour ce qui est du troisième volet relatif au programme de financement des projets de rénovation, je rappelle qu'un projet d'arrêté concernant le nouveau financement des rénovations

¹²⁴⁷ *De herziening van het toezicht wordt afgerond met het nieuwe beheerscontract van niveau 2, dat bijna rond is. In eerste instantie verandert het proces daarmee niet omdat de directie Patrimonium van de BGHM ondersteuning en advies verleent, eerder dan toezicht te houden.*

De tweede lezing van een ontwerp van besluit over de nieuwe financiering van renovaties vindt binnenkort plaats. De nieuwe financieringsregeling moet fondsen vlotter beschikbaar maken, een langetermijnvisie mogelijk maken, de uitstaande bedragen verminderen en inspelen op de vraag van de Inspectie van Financiën om de regels af te stemmen op het dotatiesysteem.

Toekomstige investeringen gebeuren op basis van een tienjarenvisie en volgens een globaal strategisch plan van de BGHM. De toekenning van de dotatie vindt plaats bij de aanbesteding van de werken, met dien verstande dat alle kosten voor de voorbereiding voorlopig worden gefinancierd met langetermijnleningen van de BGHM. Bij de definitieve toekenning van de aanbestedingen worden die bedragen omgezet in voorschotten op subsidies.

Als het dotatiebedrag niet volledig wordt gebruikt tijdens het jaar waarin de dotatie wordt toegekend, kan de BGHM het een andere bestemming geven of het teruggeven aan het gewest.

¹²⁴⁹ *In het besluit staan de criteria voor de selectie van projecten voor sociale renovatie en energierenovatie, in volgorde van prioriteit:*

- de verbetering van de conformiteit en de beveiliging;*
- de verbetering van de energieprestaties;*
- de algemene verbetering van het comfort en de kwaliteit van sociale woningen;*
- het wegwerken van de structurele leegstand van huurwoningen en de vervanging van verouderde leidingen en installaties;*
- de verbetering van de directe omgeving, collectieve voorzieningen en infrastructuur.*
- de nodige aanvullende financiering voor de huidige programma's en de eerder opgesomde criteria.*

Het gaat om leningen op lange termijn, niet om budgettaire kredieten.

De renovaties van 637 woningen zijn al voorlopig opgeleverd. De verdeling van de voorschotten op de subsidies blijft gelijk.

du secteur est en voie de finalisation. Il passera d'ailleurs ce jour même en deuxième lecture au gouvernement. Ce nouveau financement vise à fluidifier les processus de mise à disposition des fonds, à donner une vision à long terme, à réduire et à supprimer l'encours et à répondre à la demande de l'Inspection des finances d'adapter la réglementation pour la faire correspondre au système de dotation en vigueur.

Les investissements futurs sont envisagés dans une vision décennale et inscrits dans un plan stratégique global de la SLRB, élaboré sur la base des plans stratégiques du secteur. Ce plan stratégique global sera suivi d'un plan opérationnel d'exécution des travaux. L'engagement de la dotation s'effectuera au moment de la désignation des marchés de travaux, étant entendu que tous les frais inhérents à la préparation de cette étape sont préfinancés par des prêts à long terme de la SLRB, qui seront transformés en avances et subsides lors de l'approbation de la désignation des marchés de travaux.

Dans l'hypothèse où le montant global de la dotation ne serait pas totalement engagé l'année de son octroi, la SLRB peut réorienter son affectation ou, à défaut, la restituer à la Région.

L'arrêté fixe des critères pour la sélection des projets retenus pour l'élaboration du programme relatif à la rénovation sociale et à l'énergie. Ces critères sont classés par ordre de priorité :

- amélioration de la conformité et de la sécurisation ;
- amélioration des performances énergétiques ;
- amélioration générale du confort et de la qualité des logements sociaux ;
- éradication du vide locatif structurel et remplacement des composants vétustes ;
- amélioration et rénovation des abords, équipements collectifs et infrastructures ;
- financement complémentaire nécessaire au déroulement des programmes actuels et aux critères mentionnés ci-dessus.

Je précise que l'enveloppe pour la rénovation sociale et l'énergie ne consiste pas en un crédit budgétaire. Les SISF y ont recours pour un total de 50 millions d'euros sous la forme de prêts à long terme. Cela explique qu'à ce jour, 24 millions d'euros ont été réservés à la demande du secteur.

Des interventions sur 637 logements ont été provisoirement réceptionnées.

Quant à la répartition des avances de subsides, elle est maintenue à parts égales.

¹²⁵¹ **De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- *Het Shakespeareterrein in Anderlecht is niet meer bestemd voor de huisvesting van sociale huurders van Peterbos omdat de renovaties te lang duren. Het Peterbosgebouw is dus ontruimd door huurders gewoon geleidelijk aan over te brengen naar andere vrijkomende woningen van OVM's.*

De opname in de aanbestedingsvoorwaarden lijkt me onvoldoende. De OVM's moeten voortdurend goede praktijken uitwisselen.

U had het over een gemeenschappelijke aanbesteding in verband met de schatting van de kosten van de werken. Een tienjarenplan is een nuttig instrument.

Uit wat ik in Anderlecht opvang, blijkt echter dat het totaalbedrag voor de projecten in het tienjarenplan de bedragen die de BGHM ter informatie geeft, ruimschoots overschrijdt. De kosten stijgen immers met 10 tot zelfs 20%. Daarom moeten de BGHM en het Brussels Gewest samen bekijken hoe ze de OVM's het best kunnen bijstaan.

Tijdens de hoorzitting bleek de BGHM zich geen grote zorgen te maken over de toekomst van de sociale huisvesting. Dat neemt niet weg dat ze de OVM's moet helpen bij hun beschouwingen over het voortbestaan ervan.

¹²⁵³ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- Ik kom terug op de centralisatie van de renovatiebevoegdheid. Uit uw antwoord maak ik op dat u geen stappen zet om daar werk van te maken. U zegt dat het beheerscontract niet wijzigt. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij ondersteunt, maar houdt geen toezicht.

Dat is betreurenswaardig. Er is immers duidelijk sprake van versnippering. Bovendien vond er een onafhankelijke spending review plaats, waaruit blijkt dat het beter, sneller en goedkoper kan. Ook voorbeelden uit het buitenland tonen dat aan. Toch wilt u niets wijzigen in de sector.

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Je prendrai connaissance de toutes vos réponses dans le compte rendu.

Je tiens à souligner un petit détail, qui a tout de même son importance. Le site Shakespeare, à Anderlecht, ne sera plus destiné au relogement des personnes issues du Peterbos, qui fait l'objet d'une lourde rénovation. Les délais ont été trop longs. Le bâtiment du Peterbos est donc vidé de manière classique par des transferts de locataires, au gré de la libération des logements au sein de la SISP. Ce dispositif prend beaucoup de temps. Le site Shakespeare sera donc considéré comme un nouveau projet, pour autant qu'il aboutisse.

Les sites occupés ont déjà fait l'objet d'une demande d'explications de ma part et d'une question orale en début d'année de mon collègue M. Ahidar. L'inclusion dans le cahier des charges ne me semble pas suffisante. Des expériences sont en cours, notamment aux Goujons, que je connais. Les échanges entre les SISP, avec le soutien de la SLRB, doivent être continus, pour permettre de s'enrichir mutuellement des expériences et de renforcer les bonnes pratiques.

Vous avez pointé un marché partagé sur l'estimation des coûts de travaux. Le plan à dix ans est un bon outil, qui a été accueilli positivement au sein de la SISP dans laquelle je suis actif. Il a permis aux équipes d'entamer une réflexion sur un délai plus long que les quadriennaux qu'elles connaissaient.

Néanmoins, les retours entendus à Anderlecht et ailleurs annoncent que le montant total des projets qui seront déposés dans le plan à dix ans seront largement supérieurs à ceux donnés à titre d'information par la SLRB. Cette dernière, ainsi que la Région bruxelloise, doivent mener une réflexion sur la meilleure manière d'accompagner les SISP dans cette volonté de mener une réflexion à dix ans. C'est d'autant plus vrai que l'inflation est particulièrement importante en cette période, avec des augmentations de budget de 10, 15 voire 20 % sur des devis signés précédemment. Les charges salariales et énergétiques sont également en hausse.

Lors de son audition, la SLRB ne semblait pas particulièrement inquiète quant à l'avenir du logement social. Il convient néanmoins de soutenir les SISP dans les réflexions qu'elles doivent mener sur la pérennité du dispositif.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Je regrette que vous ne comptiez pas centraliser la rénovation, malgré les marges de progression soulevées par l'examen des dépenses.*

D'importants gains d'efficacité sont encore possibles pour accélérer les rénovations. Les procédures ne sont pas optimales.

Encore une fois, je vous demande d'y réfléchir et d'étudier l'exemple de l'asbl Fix.

Ik ben van mening dat er nog veel efficiëntiewinst mogelijk is om sneller te renoveren. U hebt daar middelen voor uitgetrokken, maar de procedures zijn zeker niet optimaal.

Ik roep u nogmaals op om daarover na te denken en het voorbeeld van de vzw Fix te bestuderen. Misschien moeten we met de commissie een bezoek aan Fix organiseren, want de vzw levert op uiteenlopende vlakken interessant werk. Die aanpak heeft voor de huisvestingssector een aanzienlijk potentieel.

¹²⁵⁵ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Openbare woningen renoveren is even moeilijk als nieuwe woningen bouwen.*

Ik veronderstel dat het voorziene bedrag van 1 miljoen euro voor prefabwoningen nog niet volledig is uitgegeven, aangezien er maar 23 modulaire woningen beschikbaar zijn.

We moeten alert blijven. In de stad Brussel zijn de voormalige bewoners van de vijf flatgebouwen in de Papenvos gehuisvest in nieuwe sleutelklare woningen. Die nieuwe sleutelklare woningen konden daardoor echter nog niet ter beschikking worden gesteld van nieuwe sociale huurders.

Ik vraag u dus voorzichtig te zijn bij de aankoop van sleutelklare woningen voor bepaalde openbare vastgoedmaatschappijen.

- Het incident is gesloten.

¹²⁵⁹ **VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX**

¹²⁵⁹ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

¹²⁵⁹ **betreffende "de uitvoering van de aanbevelingen van het evaluatieverslag over de sector van de VIH en de stand van zaken van de sector".**

¹²⁶¹ **De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- *Eind mei 2021 overhandigde Isis Consult een evaluatieverslag over de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH) met een reeks aanbevelingen.*

Werden de aanbevelingen besproken met de sector? Werd er een tijdschema opgesteld voor de uitvoering ervan? Wat zijn de prioriteiten? Trekt u meer middelen uit voor de verenigingen?

In het verslag werd onder meer aanbevolen om een modeljaarverslag op te stellen om de gegevensverzameling te

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- La rénovation est aussi lourde que la création de logements publics : les expériences du passé l'ont démontré et les chiffres que vous citez sont révélateurs à cet égard.

Concernant l'expérience pilote des logements modulaires qui auraient permis de faciliter des relogements sur site, je comprends que l'enveloppe prévue d'un million d'euros n'a probablement pas encore pu être totalement utilisée, puisque seuls 23 logements sont disponibles.

Nous devons continuer à faire montre de vigilance. Évoquons juste une situation que vous connaissez bien : dans votre commune, les occupants des "Cinq blocs" ont été relogés dans l'entièreté des nouvelles habitations acquises clé sur porte, lesquelles n'ont dès lors pas pu être mises à disposition de nouveaux locataires.

Je vous invite donc à la prudence quant à l'acquisition de logements clé sur porte pour certaines SISF.

- L'incident est clos.

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. PIERRE-YVES LUX

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

concernant "la mise en œuvre des recommandations du rapport d'évaluation du secteur des AIPL et un état des lieux de celui-ci".

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- En octobre dernier, je vous interrogeais sur le rapport d'évaluation du secteur des associations d'insertion par le logement (AIPL), qui avait été attribué à Isis Consult. Ce rapport, remis fin mai 2021 avec quelques mois de retard, aborde cinq grandes thématiques, s'attelle à donner les raisons de la diversité - due à l'hétérogénéité des structures, des missions, des activités ou encore des parcs immobiliers disponibles - des AIPL actives en Région bruxelloise, et fait également état des difficultés auxquelles ces dernières sont confrontées. Enfin, le rapport émet diverses recommandations.

verbeteren en meer zichtbaarheid te geven aan de activiteiten van de sector. U wilde die aanbeveling in 2022 verwezenlijken.

Quels retours avez-vous eus après réception du rapport par les différentes AIPL ? Les nombreuses recommandations ont-elles été discutées avec le secteur et répondent-elles, selon lui, aux besoins des AIPL ? Un calendrier de mise en œuvre des recommandations a-t-il été établi ? Si oui, quel est-il et quelles sont les recommandations prioritaires ?

Afin que le secteur puisse remplir sa mission en suivant les nouvelles recommandations, il aura certainement besoin de moyens humains et financiers. Avez-vous prévu de majorer les subsides de ces associations ou, en tout cas, de faire évoluer la manière dont ils sont octroyés, et ce afin qu'elles puissent faire face à l'augmentation des coûts salariaux, entre autres ?

La première des recommandations présentées dans le rapport portait sur les rapports annuels d'activité des différentes AIPL. Il était ainsi proposé d'établir un rapport d'activité type permettant une collecte des données approfondie et une meilleure visibilité des activités du secteur. Vous avez précisé que cette recommandation était la première que vous vouliez voir aboutir en 2022.

Le bureau Isis Consult a-t-il bien rencontré le secteur au cours de l'élaboration de ce rapport d'activité type ? Celui-ci a-t-il pu être finalisé à temps afin que la mise en application de cette recommandation soit effective, comme prévu dans les arrêtés, à partir de la subvention 2022 ?

Par ailleurs, j'aimerais vous entendre sur certaines des recommandations ayant trait aux missions, visions et valeurs des AIPL. D'abord, le rapport propose l'élaboration de plans stratégiques qui s'inscrivent directement dans la perspective d'agréments pluriannuels de quatre, voire cinq ans. Comment le secteur a-t-il réagi à cette proposition ?

Il est encore recommandé que la Région procède à une redéfinition ou reprécision des missions potentielles des AIPL. Ce point, qui n'est pas nouveau, nous pose question. Cela ne constitue-t-il pas un risque de formatage des modes d'action et des publics du secteur ? La diversité de ceux-ci constitue pour nous un atout majeur en matière de renforcement du droit au logement en Région bruxelloise. Comment comptez-vous garantir cette diversité ?

Enfin, je reviendrai sur le fonctionnement des conseils d'administration des AIPL. Le rapport est très précis quant à leur organisation et tenue. Si nous saluons la volonté d'efficacité et de transparence des conseils d'administration, qui transparait dans ces recommandations particulières, nous nous interrogeons sur la pertinence de leur portée. Quelles améliorations concrètes sont apportées par ces recommandations ? Ont-elles été accueillies positivement par le secteur ?

De manière plus générale, je souhaiterais avoir des précisions sur la situation actuelle du secteur. À la suite de l'accord intervenu l'année dernière pour l'octroi d'un agrément et d'une subvention de fonctionnement à 47 AIPL, comment le subventionnement des années 2021 et 2022 s'est-il organisé ? Quelles ont été

¹²⁶³ *Overlegt Isis Consult met de sector over de opmaak van een modeljaarverslag? Wordt dat dit jaar nog in praktijk gebracht, zoals vastgelegd in de besluiten?*

Een andere aanbeveling betrof de uitwerking van meerjarenstrategieën met het oog op erkenningen voor vier of vijf jaar. Hoe reageerde de sector daarop?

Voorts wordt er aanbevolen dat het gewest de opdrachten voor de VIH's verduidelijkt, maar wij vrezen dat dat ten koste gaat van de diversiteit van de sector. Hoe zult u de diversiteit garanderen?

In het evaluatieverslag beschrijft Isis Consult zeer nauwkeurig hoe de raden van bestuur van de VIH's zouden moeten werken. Tot welke verbeteringen zou dat precies moeten leiden? Hoe heeft de sector daarop gereageerd?

Wat is de algemene toestand van de sector op dit moment? Hoe werden de subsidies voor de jaren 2021 en 2022 georganiseerd? Welke resultaten werden er behaald? Hebt u de jaarverslagen en de bewijsstukken voor de subsidies tijdig ontvangen? Wat is het tijdschema voor 2023?

¹²⁶⁵ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *De verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH) zijn noodzakelijk om de huisvestingscrisis te bezweren.*

De heer Lux vraagt of hun subsidies worden opgetrokken, maar hoe kunt u een verhoging rechtvaardigen zonder objectieve informatie over hun activiteiten?

De verschillen tussen de VIH's zijn heel groot. Sommige VIH's begeleiden erg weinig personen, terwijl andere verenigingen zich niet beperken tot huisvesting. Een modeljaarverslag zou in die zin erg nuttig zijn als basis voor vergelijking en eventueel voor de verdeling van de subsidies.

¹²⁶⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Op 26 april 2022 werd het evaluatieverslag voorgesteld aan het begeleidingscomité voor de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH). De verenigingen zelf konden de presentatie ook bijwonen en opmerkingen formuleren.*

Ze vreesden vooral dat de aanbevelingen volledig gevolgd zouden worden door de politiek, dat de VIH's hervormd zouden worden en dat hun werk louter kwantitatief benaderd werd. Ze werden eraan herinnerd dat de audit er uitsluitend op gericht was de werking van de sector te verbeteren.

De administratie heeft alle opmerkingen gebundeld, ook de opmerkingen die ze later per e-mail ontving. Mijn kabinet buigt zich nu over het evaluatieverslag en de opmerkingen. Na het zomerreces zal ik daarover communiceren in het begeleidingscomité. Vervolgens zal er een tijdschema worden opgesteld. Dit jaar moeten de verenigingen wel al een jaarverslag indienen volgens het vastgelegde model.

Voorts ben ik mij bewust van de financiële problemen van de VIH's. Het budget daarvoor werd in 2021 en in de initiële begroting van 2022 geïndexeerd met 2%. Ik hoop de subsidies

les réalisations sur le terrain ? Les rapports d'activité et de justification des subventions ont-ils été réceptionnés en temps et en heure ? Enfin, quel est le calendrier 2023 en la matière ?

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Il y a un an, je vous interrogeais sur ce sujet qui me préoccupe particulièrement au vu de l'aggravation de la crise du logement en Région bruxelloise. Nous sommes convaincus que les associations d'insertion par le logement (AIPL) sont un outil essentiel pour diversifier les réponses à y apporter. Ces acteurs sont des intermédiaires du secteur du logement public, lequel concerne 60 % des locataires en Région bruxelloise. Il faut une politique d'accompagnement pour mener à bien l'insertion par le logement.

Nous avons besoin de chiffres. M. Lux évoque une augmentation des subsides et moyens alloués à ces associations pour qu'elles puissent remplir leurs missions. Comment la justifierez-vous sans éléments objectifs qui permettent de quantifier leur travail ?

Certaines AIPL, méconnues, accompagnent peu de personnes. D'autres, qui ont pignon sur rue, réalisent un travail appréciable. D'autres encore remplissent des missions autres que celles définies dans le Code bruxellois du logement, et l'accompagnement pour l'insertion par le logement constitue alors une sorte d'activité complémentaire.

En résumé, toutes les AIPL ne fournissent pas le même travail et n'œuvrent pas sur le même territoire, mais il faut pouvoir les comparer en utilisant des critères identiques. Les rapports d'activité sont dès lors indispensables pour fournir des éléments objectifs servant de base à la comparaison et, potentiellement, à la répartition des subsides.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- L'évaluation des associations d'insertion par le logement (AIPL), réalisée en 2021 par le bureau d'étude Isis Consult, a été présentée le 26 avril dernier au comité d'accompagnement AIPL qui se réunit tous les mois. Les AIPL, toutes invitées pour l'occasion, ont entendu les recommandations émises par le cabinet Isis Consult et ont ensuite formulé leurs remarques.

Les craintes des AIPL portaient principalement sur des recommandations d'Isis Consult qui seraient entièrement suivies par le monde politique, une éventuelle réforme du dispositif et de l'arrêté AIPL ou le risque d'une approche du travail des AIPL plus quantitative que qualitative. Lors de la séance d'information, il a été rappelé que la demande d'audit du secteur visait à améliorer son fonctionnement et son efficacité. Il ne s'agit pas de le réformer et encore moins de l'évaluer uniquement sur une base quantitative.

Toutes les remarques et questions des AIPL ont été compilées par l'administration. Les AIPL n'ayant pas pu être présentes ou celles qui avaient encore des questions ont été invitées à transmettre leurs remarques par courriel. Les recommandations d'Isis Consult et les remarques des AIPL font l'objet d'une

ook de komende jaren te kunnen indexeren, want ik ben mij bewust van het uitstekende werk dat de VIH's verrichten.

réflexion au sein de mon cabinet. J'en ferai part aux AIPL lors du comité d'accompagnement de la rentrée.

Un calendrier précis sera ensuite établi pour la mise en œuvre des recommandations et mesures. Actuellement, seule la recommandation visant l'élaboration d'un rapport d'activité type a été mise en œuvre et est applicable pour la justification du subside de 2022.

Je suis tout à fait consciente des difficultés financières des AIPL, en particulier à la suite de la récente poussée inflationniste. Le budget pour les AIPL a été indexé de 2 % à l'initial 2022, ainsi qu'en 2021. Malgré les économies budgétaires subies par plusieurs politiques, j'ai mis un point d'honneur à préserver le budget alloué aux AIPL. Je connais en effet la qualité exceptionnelle du travail qu'elles fournissent auprès des publics fragilisés. Je les rencontre fréquemment et elles me font part de leurs problèmes. J'espère dès lors pouvoir à nouveau indexer ces subsides ces prochaines années.

¹²⁶⁹ *De indexering zal aan bod komen tijdens de bespreking van de begroting van 2023. Voor 2022 heb ik beslist om de subsidie van elke VIH te verhogen met 6,5% wegens de inflatie en de indexering van de lonen.*

Cette indexation sera abordée lors des discussions budgétaires à l'initial 2023. Par ailleurs, j'ai pris la décision d'augmenter le subside accordé en 2022 aux AIPL afin de leur permettre de faire face à l'inflation et à l'indexation des salaires qui en découle. Le subside de chaque AIPL sera donc rehaussé de 6,5 %. Le budget total de cette subvention complémentaire s'élève à 278.115,98 euros.

Op basis van een voorstel van Isis Consult na overleg met de VIH's heeft de administratie een modeljaarverslag opgesteld.

Concernant le rapport d'activité type, il a fait l'objet d'une proposition élaborée par Isis Consult à la suite d'une consultation des AIPL. Il a ensuite été rédigé par l'administration.

¹²⁷¹ *Het model werd meermaals besproken door het begeleidingscomité, waarin de VIH's vertegenwoordigd zijn. Dat heeft ook de definitieve versie goedgekeurd in de vorm van een zeer gebruiksvriendelijk formulier dat sinds eind juni online staat en waaraan de VIH's alle bewijsstukken kunnen toevoegen.*

Ce rapport a aussi fait l'objet de différentes discussions au sein du comité d'accompagnement des AIPL. Les représentants des AIPL qui y siègent ont pu formuler des propositions et remarques qui ont été prises en considération lors de la rédaction du rapport final. Celui-ci a donc été adopté en comité. Il s'agit maintenant d'un formulaire en ligne très intuitif doté d'un espace partagé dans lequel les AIPL peuvent déposer toutes leurs pièces justificatives.

Voorts heeft de sector zeer positief gereageerd op de aanbeveling om de erkenning te verlengen tot vier of vijf jaar. Dat stelt hen onder meer in staat om een aantal projecten te bestendigen.

La liste des données nécessaires pour remplir le rapport d'activité type a été transmise aux AIPL et sa version informatisée est prête depuis fin juin 2022. Avec l'administration, nous envisageons également d'organiser des séances d'information ou de créer des vidéos explicatives pour aider les AIPL à remplir le formulaire.

Daarnaast beschouw ook ik de grote diversiteit onder de VIH's als een verrijking. Het is dus niet de bedoeling om die allemaal in eenzelfde keurslijf te dwingen, maar wel om een aantal gemeenschappelijke opdrachten te verduidelijken aangaande integratie via huisvesting. De erkende verenigingen beslissen nog steeds over de uitvoering van die opdrachten door activiteiten en projecten voor te stellen.

Vous m'interrogez aussi sur la réaction des AIPL concernant l'éventualité d'un agrément pluriannuel de quatre ou cinq ans. Sachez que celles-ci ont accueilli cette proposition avec enthousiasme. En effet, la prolongation de la durée d'agrément à cinq ans leur permettra d'objectiver leurs missions sur une période plus longue et, ainsi, de pérenniser certains projets. Cette durée a en outre pour effet de rassurer le secteur quant à l'octroi des subsides.

Effectivement, le rapport soulignait la grande hétérogénéité du secteur et a proposé une redéfinition des missions. Je vous rejoins

¹²⁷³ *Net als Isis Consult ben ik ervan overtuigd dat individuele begeleiding de kernopdracht moet zijn, maar de VIH's kunnen nog steeds beslissen hoe ze die precies uitvoeren.*

Isis Consult stelde inderdaad een zeer nauwkeurig beschreven organisatie voor de raden van bestuur voor, maar voorlopig laten we de verenigingen dat liever zelf intern regelen.

De subsidies voor het jaar 2021 en 2022 werden geregeld overeenkomstig het besluit van 7 juli 2016. De subsidies worden bijgevolg nog steeds op jaarbasis toegekend. Begin 2021 en begin 2022 hebben de verenigingen de uitleg over de procedure voor het indienen van de bewijsstukken per mail ontvangen. Alle dossiers werden tijdig ingediend. De dossiers voor 2022 worden nu onderzocht en de tweede schijf zal op 31 december 2022 uitbetaald worden.

De subsidie voor 2023 is opgenomen in het meerjarenplan 2021-2023. De subsidies voor erkende verenigingen worden dus verlengd. Ik zal ook voorstellen om het besluit aan te passen, zodat de subsidies verhoogd kunnen worden.

¹²⁷⁵ *Ik wil de sector nogmaals geruststellen dat er geen sprake is van een hervorming en een louter kwantitatieve beoordeling. We willen alleen een nauwkeurig jaarverslag ontvangen.*

Tijdens mijn bezoeken aan de verenigingen heb ik zelf kunnen vaststellen dat ze nauwe banden hebben met de meest kwetsbare Brusselaars en dat ze alles in het werk stellen om te zorgen voor waardige levensomstandigheden. De VIH's kunnen dan ook blijven rekenen op mijn steun.

quant au fait que le secteur des AIPL est riche de sa diversité. Il ne s'agit pas de formater les modes d'action, mais bien de préciser les missions communes visant à l'insertion au logement de publics précarisés. Leur mise en œuvre reste décidée par les associations agréées à travers la proposition d'activités et de projets entrant dans le cadre du dispositif AIPL.

Je rejoins par ailleurs Isis Consult sur le fait que le suivi individuel des publics doit être le cœur de métier des AIPL, mais la mise en œuvre des missions, les publics cibles et les types d'aides proposées resteront du ressort des AIPL. Il s'agit ici de mieux cadrer leur travail pour les accompagner et répondre au mieux aux besoins des publics.

S'agissant du fonctionnement du conseil d'administration des AIPL, le rapport d'Isis Consult propose effectivement une organisation plus précise qui pourrait être appliquée à toutes ces associations. Néanmoins, à l'heure actuelle, nous n'envisageons pas de modification en la matière. Les AIPL préfèrent gérer leur organisation en interne et nous leur laissons le soin de le faire.

Enfin, concernant le subventionnement des AIPL à la suite de leur agrément, les années 2021 et 2022 ont été organisées conformément à l'annualité du budget et à l'arrêté AIPL du 7 juillet 2016. Quant aux rapports d'activité, un courriel expliquant la procédure d'envoi des pièces justificatives leur a été adressé en début d'année 2021. Je peux vous confirmer que tous les dossiers ont été réceptionnés en temps et en heure. Début 2022, un rappel de cette procédure a été envoyé. La date butoir pour l'envoi des dossiers était fixée au 30 juin. Les dossiers sont en cours d'examen. Le paiement de la deuxième tranche est, quant à lui, fixé au 31 décembre 2022.

L'année 2023 entrant dans le cadre du plan pluriannuel 2021-2023, en ce qui concerne les subventions des associations agréées, nous nous inscrivons dans la continuité. Comme je le disais précédemment, j'espère pouvoir augmenter à nouveau le subside accordé aux AIPL. À cette fin, je formulerai des propositions d'évolution de l'arrêté.

Je tiens donc à rassurer une nouvelle fois le secteur, il ne s'agit pas d'une réforme, et il ne s'agit pas non plus d'évaluer quantitativement les AIPL, mais de veiller à ce qu'elles fournissent les informations les plus précises possible dans leur rapport d'activité.

Enfin, comme vous le savez peut-être, j'ai entamé un tour des AIPL. J'ai déjà rencontré près de la moitié d'entre elles et, à chaque fois, j'ai pu remarquer les liens forts que ces associations entretiennent avec les citoyennes et les citoyens les plus fragilisés.

Toutes les réalisations que j'ai pu constater sur le terrain sont essentielles pour aider les Bruxelloises et Bruxellois à vivre de façon décente. Qu'il s'agisse de trouver des familles d'accueil pour les personnes en situation de handicap, d'aider les réfugiés ou d'organiser des hébergements temporaires pour femmes avec

1277 **De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- Uw geruststellende antwoord zal de ongerustheid die er de afgelopen maanden heerste, ongetwijfeld wegnemen.

Net als u ben ik ervan overtuigd dat de activiteiten van deze verenigingen een onmisbare bijdrage leveren aan het recht op huisvesting en dat de diversiteit van de sector een pluspunt is. Die diversiteit is alleen mogelijk doordat de verenigingen zelf mogen beslissen hoe ze zich organiseren.

1279 *Het is normaal dat verenigingen die overheidsgeld ontvangen, een en ander moeten aantonen, maar daarbij moet kwaliteit de overhand hebben op kwantiteit. De Franse Gemeenschap heeft daar overigens veel ervaring mee en dat werkt goed.*

U maakte gewag van een subsidieverhoging. Wordt die nog opgenomen in de aangepaste begroting 2022 of pas in de begroting 2023?

1281 (Opmerkingen van mevrouw Ben Hamou, staatssecretaris)

1283 **De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- We komen er na het reces op terug.

1285 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- Het argument van kwaliteit versus kwantiteit wordt doorgaans aangevoerd bij gebrek aan controle-indicatoren. Zo weten we niet of een subsidie van 100.000 euro gebruikt wordt om één of vijftig personen te begeleiden.

enfants, j'ai - à chaque fois - été impressionnée par le travail fourni et par l'implication des travailleurs.

Les AIPL sont des acteurs de première ligne : leur travail continuera incontestablement à nourrir les politiques à mener et à recevoir tout mon soutien.

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Je vous remercie pour vos réponses exhaustives et rassurantes. Les craintes autour des AIPL s'accumulent depuis plusieurs mois et nous en parlons depuis longtemps dans notre commission. Votre réponse permet de calmer les inquiétudes et d'apporter des solutions à une série de questions.

Pour autant, le travail n'est pas terminé. Nous nous retrouverons à l'issue de votre rencontre avec le secteur, lorsque votre cabinet aura apporté les éventuelles modifications nécessaires. Le fait qu'il ne s'agit pas de réformer l'ensemble du secteur ni de donner la priorité absolue aux données quantitatives est particulièrement rassurant.

Je terminerai en insistant sur des éléments plus généraux que vous avez également pointés et qui accompagneront le travail des prochaines semaines.

D'abord, le caractère essentiel et indispensable des AIPL dans le cadre du renforcement du droit au logement en Région de Bruxelles-Capitale. La richesse de ce secteur est surtout due à la diversité de ses actions, qui est rendue possible par son autonomie d'organisation. C'est un enjeu fondamental que vous avez relevé à juste titre.

Pointons aussi la nécessité de la proportionnalité et du caractère raisonnable des demandes adressées à des associations qui bénéficient d'argent public. Il faut donc une contrepartie. Se fonder uniquement sur l'aspect quantitatif semble exclu, tant le volet qualitatif doit primer, dans le cadre d'un travail associatif de qualité, pour répondre aux besoins des Bruxellois. La Communauté française se base sur le qualitatif pour une série de décrets, notamment socioculturels. Cela fonctionne très bien et permet aux acteurs d'agir assez librement.

Le budget complémentaire que vous annoncez, lié à l'indexation 2022 anticipée, sera-t-il acté lors de l'ajustement budgétaire 2022, ou ne sera-t-il inscrit au budget qu'en 2023 ?

(Remarques de Mme Ben Hamou, secrétaire d'État)

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Je vous fixe alors rendez-vous à la rentrée pour le suivi de ce dossier.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Je comprends que je vous ai pris au dépourvu en vous demandant comment vous alliez objectiver l'augmentation des moyens octroyés aux associations d'insertion par le logement sans disposer d'éléments chiffrés. Vous opposez le qualitatif au quantitatif, mais on se sert de cet argument quand on ne dispose pas d'indicateurs de contrôle. On ignore si un budget de 100.000 euros permet d'accompagner

Ik maan u aan tot voorzichtigheid en hoop dat u niet zomaar subsidies optrekt zonder een zicht te hebben op hoeveel werk er precies verricht wordt met het overheidsgeld. Sommige VIH's zijn zeer efficiënt, andere veel minder.

- Het incident is gesloten.

une ou cinquante personnes. Ma question reste donc toujours pendante.

Je vous recommande la prudence, car les agences immobilières sociales sont fort diverses. M. Lux souhaite que l'on augmente leurs moyens, mais on manque d'éléments objectifs pour apprécier les besoins.

Nous devons pouvoir quantifier le volume de travail accompli avec les budgets publics. Sans jeter la suspicion sur toutes, je connais certaines associations d'insertion par le logement dans les Marolles qui sont très efficaces, alors que d'autres le sont moins. Des indicateurs sont ainsi nécessaires pour évaluer si le travail est réalisé et si l'augmentation des subsides se justifie.

- L'incident est clos.

1289 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER TRISTAN ROBERTI**

1289 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1289 **betreffende "de ontwikkelingsmogelijkheden van de openbare huisvesting in het kader van het RPA Herrmann-Debroux".**

1291 **De heer Tristan Roberti (Ecolo) (in het Frans).**- *Naast diverse mobiliteitsmaatregelen omvat het richtplan van aanleg Herrmann-Debroux maatregelen voor de ontwikkeling van strategische sites als Delta, Beaulieu en de vestiging van Carrefour. Bij die stadsontwikkeling wil het gewest de woonfunctie stimuleren, wat een goede zaak is. Het milieueffectenrapport maakt gewag van 150.000 m² huisvesting of zo'n 1.500 woningen.*

De gemeente Oudergem telt momenteel slechts 6,5% sociale woningen, wat heel wat minder is dan de gewestelijke doelstelling van 15%. Het richtplan van aanleg biedt een unieke kans om daar verandering in te brengen, maar de eerste versie bevatte verrassend genoeg geen verwijzing naar sociale huisvesting. Tijdens het openbaar onderzoek uitten verschillende belanghebbenden daarover hun bezorgdheid.

QUESTION ORALE DE M. TRISTAN ROBERTI

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

concernant "les opportunités de développement du logement public dans le cadre du PAD Herrmann-Debroux".

M. Tristan Roberti (Ecolo).- Dans le cadre de l'élaboration du plan d'aménagement directeur (PAD) Herrmann-Debroux, l'attention a été largement portée à la mobilité, notamment à la démolition du viaduc Herrmann-Debroux et à son remplacement par un boulevard urbain. Cependant, le PAD Herrmann-Debroux ne concerne pas que la mobilité ; il implique également le développement urbanistique d'une série de sites "en accroche" - c'est ainsi qu'ils avaient été appelés - tels que les sites Delta et Beaulieu ou encore le site du Carrefour d'Auderghem, qui ressemble plus actuellement à un supermarché de périphérie qu'à un véritable morceau de ville.

Dans le cadre de ce redéploiement urbanistique, la volonté tout à fait bienvenue de la Région est de pousser la fonction du logement. D'après le rapport sur les incidences environnementales, le potentiel cumulé des différents sites représente pas moins de 150.000 mètres carrés de logements qui devraient être créés à moyen terme dans le périmètre concerné, soit environ 1.500 logements dans la commune d'Auderghem.

Cette commune dispose pour le moment d'un taux de logements à finalité sociale de 6,5 % seulement, soit un résultat très éloigné de l'objectif régional de 15 % par commune. La mise en œuvre du PAD constitue donc une opportunité assez unique de tenter d'améliorer cette situation. Cependant, et c'est assez surprenant, la première version de ce PAD ne faisait aucunement référence à des logements à finalité sociale. Le PAD avait été approuvé sous le gouvernement Vervoort II, pour lequel, manifestement,

¹²⁹³ *Naar aanleiding van de tweede lezing besliste de regering om de helft van de terreinen die eigendom zijn van het gewest voor sociale huisvesting te gebruiken. Dat is een stap in de goede richting, maar er worden jammer genoeg geen cijfers vermeld.*

Uit een antwoord van minister-president Vervoort blijkt dat de regering van plan is bepaalde maatregelen uit het Noodplan voor huisvesting in te zetten, waaronder de versnelde procedure.

Het gewest moet proactief samenwerken met de privésector en de eigenaars van de terreinen om meer sociale woningen in de perimeter te creëren.

Hoeveel woningen komen er op de terreinen die eigendom zijn van het gewest? Hoeveel woningen zullen er op de andere terreinen worden gecreëerd?

¹²⁹⁵ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De doelstelling uit het regeerakkoord om minstens 50% sociale woningen te produceren op gronden die eigendom zijn van het gewest, zal worden toegepast op de sites Driehoek en Delta en is opgenomen in het richtplan van aanleg. Het precieze aantal sociale woningen zal afhangen van de projecten die er worden ontwikkeld.*

We willen de productie van openbare huurwoningen op vier manieren versnellen: de aankoop van renovatiepanden en gronden, de projectoproep Design & Build Plus (D&B+) voor de bouw van sociale of middenklassewoningen op privéterreinen, de aankoop van sleutelklare woningen en de projectoproep Public Housing Partnership.

Daartoe werken we samen met de Beroepsvereniging van de vastgoedsector en de Confederatie Bouw. We hebben een persbericht over de nieuwe aankoopstrategie verspreid en

la question des logements à finalité sociale n'était pas du tout une priorité.

Lors de l'enquête publique organisée à l'automne 2019, plusieurs acteurs du dossier s'étaient émus de cette situation et la Commission régionale de développement, chargée de rassembler les réactions émises dans le cadre de l'enquête publique, avait souligné cet aspect dans son avis.

Dans le cadre de la deuxième lecture, le gouvernement a indiqué que les terrains dont la Région est propriétaire, dont celui situé à Delta, seraient affectés à 50 % aux logements à finalité sociale. C'est une avancée, mais il est impossible de déterminer si elle est significative, puisqu'aucun chiffre concret n'a été cité sur le nombre de logements que cela représenterait.

J'avais déposé une question qui vous était destinée, il y a trois ou quatre mois, mais, par la magie du fonctionnement du parlement, cette dernière a été redirigée vers le ministre-président Vervoort, qui lui-même m'a invité à vous questionner. Il m'a toutefois indiqué que la volonté du gouvernement serait de mobiliser certains leviers du plan d'urgence logement, spécifiquement la procédure accélérée.

L'enjeu du logement à finalité sociale dans le périmètre du PAD Herrmann-Debroux est-il désormais dans le radar de la Région ?

Pouvez-vous nous donner des chiffres relatifs aux objectifs de la Région portant sur le nombre de logements qui seront implantés sur les parcelles dont la Région est propriétaire ? Pour les sites dont la Région n'est pas propriétaire, y a-t-il des estimations concernant la création de logements à travers des outils tels que les charges d'urbanisme, la procédure accélérée ou autres ?

Enfin, je pense que la Région doit réagir de manière proactive, notamment dans les contacts avec les secteurs et sociétés privées qui sont propriétaires de ces terrains, afin de multiplier les chances de créer des logements à finalité sociale dans ce périmètre.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - L'objectif de la déclaration de politique régionale 2019-2024 qui prévoit que "le gouvernement vise, pour les terrains dont la Région est propriétaire, la production de minimum 50 % de logements à finalité sociale" sera poursuivi pour les sites Triangle et Delta et a été intégré au volet stratégique du plan d'aménagement directeur (PAD).

Le nombre de logements qui seront implantés sur les différents sites se décidera en fonction des projets qui s'y développeront dans le futur. De ce fait, ni le cabinet du ministre-président ni moi-même ne sommes en mesure, pour le moment, d'estimer le nombre de logements à finalité sociale qui seront établis sur ces différents sites. En effet, les projets immobiliers sont toujours dépendants de permis d'urbanisme délivrés à la suite d'un processus de concertation et d'instruction.

twee seminaries georganiseerd om de aankoopstrategie aan de vastgoedontwikkelaars uit te leggen.

Daarnaast bevat de website van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij alle informatie voor professionals die geïnteresseerd zijn in samenwerking. Tot slot is die instantie ook aanwezig op vastgoedbeurzen om nieuwe samenwerkingsverbanden mogelijk te maken.

Concernant votre question relative à la stratégie d'acquisition, étant donné que j'en parle régulièrement au sein de cette commission, je n'entrerai pas dans les détails de cette stratégie. Sachez toutefois que quatre leviers ont été développés afin d'accélérer la production du parc locatif public, à savoir :

- l'acquisition de biens existants à rénover et de terrains ;
- le marché Design & Build Plus (D&B+) de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) visant la construction de logements sociaux et/ou moyens sur un terrain privé en Région de Bruxelles-Capitale ;
- l'acquisition de logements clé sur porte ;
- le marché Public Housing Partnership.

Mis à part le marché D&B+, qui n'a pas été relancé car remplacé par le marché Public Housing Partnership, les trois autres leviers peuvent être mobilisés sur le périmètre du PAD, et même au-delà, puisque cette stratégie porte sur tout le territoire de la Région bruxelloise.

Je confirme une nouvelle fois que tout ceci est développé en partenariat avec l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI) et la Confédération construction.

En ce qui concerne les démarches proactives, nous avons déjà rédigé un communiqué de presse, en collaboration avec les cabinets du ministre-président et du secrétaire d'État à l'urbanisme, lors du lancement de cette nouvelle stratégie d'acquisition, ainsi que deux séminaires, en 2021, avec le soutien de l'UPSI pour présenter et expliquer la stratégie d'acquisition aux promoteurs et développeurs immobiliers.

En outre, le site web de la SLRB contient toutes les informations pour les professionnels intéressés par une collaboration. Enfin, la SLRB est présente également dans des événements ou salons immobiliers pour insister sur ses besoins en matière de logement et attirer de nouvelles collaborations pour de nouveaux projets.

Par ailleurs, dès que l'opportunité s'offre à nous, nous communiquons sur le sujet. Soyez assurés qu'aujourd'hui tout professionnel du secteur connaît les politiques et stratégies que nous avons mises en place.

M. Tristan Roberti (Ecolo). - Concernant les estimations, mon sentiment personnel est que, le PAD fixant les gabarits et les implantations des bâtiments, l'on aurait déjà pu réaliser certaines projections, avec des marges d'erreur. Cela n'a pas été fait.

L'enjeu est important, car la commune d'Auderghem ne compte que 6,5 % de logements à finalité sociale, et les opportunités de pousser le logement à finalité sociale y sont rares. Or, le PAD concerne un périmètre très important de son territoire.

Si l'on considère le ratio de 6,5 % sur 1.500 logements environ, il faudrait bâtir au moins 100 logements publics pour ne pas

¹²⁹⁷ *U kunt er zeker van zijn dat alle professionals op de hoogte zijn van de gewestelijke maatregelen en strategieën.*

¹²⁹⁹ **De heer Tristan Roberti (Ecolo)** (in het Frans).- *Aangezien de afmetingen en locaties van de gebouwen in het richtplan van aanleg zijn vastgelegd, had men toch al een raming kunnen maken.*

De creatie van sociale woningen is van groot belang, aangezien de gemeente Oudergem maar over 6,5% sociale woningen beschikt en de mogelijkheden op haar grondgebied beperkt zijn.

Als men het doel van 6,5% sociale woningen per 1.500 woningen nastreeft, zouden er 100 openbare woningen moeten komen. Als men dat optrekt tot 15%, worden dat er 225.

aggraver la situation d'Auderghem par l'effet de la mise en œuvre d'un plan régional. Si l'on montait à 15 %, il faudrait construire 225 logements sur le site pour que la Région se conforme à ses propres ambitions.

Vous - et d'autres membres du gouvernement - aurez dès lors la responsabilité de suivre ce dossier de près dans les prochaines années et de saisir, avec le secteur, toutes les occasions qui se présentent, grâce aux différents leviers que vous avez cités. Je reviendrai vers vous dans un peu moins d'un an pour faire le point sur cette question.

- L'incident est clos.

1301 - Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ALEXIA BERTRAND

QUESTION ORALE DE MME ALEXIA BERTRAND

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

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

betreffende "de behandeling van de aanvraagdossiers voor een huurtoelage door Brussel Huisvesting".

concernant "concernant le traitement des dossiers de demande d'allocations loyer par Bruxelles Logement".

TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

QUESTION ORALE JOINTE DE MME JOËLLE MAISON

betreffende "de betaling van de huurtoelage".

concernant "le paiement de l'allocation loyer".

Mevrouw Alexia Bertrand (MR) (in het Frans).- Is er naast de uitbetaling van de achterstallige huurtoelages voorzien in een aanvullende tegemoetkoming?

Mme Alexia Bertrand (MR).- Le point ayant déjà été fait sur la question, je ne vais pas revenir sur le contexte.

Un dédommagement supplémentaire est-il prévu en plus des paiements rétroactifs des allocations loyer non versées aux bénéficiaires, compte tenu du risque de défaut de paiement de leurs loyers sur la période ? En situation de pauvreté, ces problèmes sont exponentiels, ils ne font pas que s'additionner.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- De DéFI-fractie was altijd al voorstander van de huurtoelage. We zijn dan ook tevreden met de recente vorderingen.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Le groupe DéFI a toujours plaidé pour l'allocation loyer, qui était au cœur de son programme. Nous nous sommes donc réjouis de la voir étendue à 12.500 ménages et intégrée à l'arsenal législatif bruxellois depuis le 11 octobre.

De huurtoelage is er voor gezinnen die meer dan zes voorkeurrechten hebben en een inkomen lager dan het leefloon, eenoudergezinnen met twee tot vijf voorkeurrechten en een inkomen lager dan het leefloon en eenoudergezinnen met meer dan twee voorkeurrechten die alleen een verhoogde tegemoetkoming krijgen.

Rappelons que trois grandes catégories de ménages sont touchées : les ménages titulaires de plus de six titres de priorité et percevant des revenus inférieurs au revenu d'intégration sociale, les familles monoparentales titulaires de deux à cinq titres de priorité et aux revenus également inférieurs au revenu d'intégration sociale et les familles monoparentales titulaires de plus de deux titres de priorité et qui sont uniquement bénéficiaires de l'intervention majorée.

Uit de cijfers blijkt dat de behandeling van de aanvragen tekortschiet, want tot op heden heeft slechts 20% van de begunstigden de huurtoelage ontvangen.

Il aurait été plus judicieux que ces questions orales soient traitées avant votre bref exposé sur la question, à l'entame de cette séance de commission.

¹³⁰⁹ *Wat doet uw administratie om mensen te informeren over de vordering van hun dossier? Hoe zit het met de verdeling van de huurtoelage tussen de drie categorieën die in aanmerking komen?*

¹³¹¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De 404 gezinnen die onder het oude systeem een huurtoelage ontvingen, hebben in november en december 2021 een laatste uitbetaling ontvangen.*

Op 18 februari 2022 kregen ze een voorschot op de nieuwe huurtoelage, goed voor driemaal het maandelijkse bedrag van het oude systeem. Na de levering van de software in april 2022 werden hun dossiers als eerste behandeld. Sinds april of mei ontvangen ze de nieuwe toelage maandelijks. Aangezien de oude huurtoelage driemaandelijks werd uitbetaald, is er geen sprake van een onderbreking. De gezinnen ontvangen daarom geen bijkomende tegemoetkoming.

¹³¹³ *Van die 404 gezinnen vroegen 20 een aanvulling van de toelage omdat hun situatie gewijzigd was, terwijl 19 gezinnen niet langer in aanmerking kwamen voor de toelage.*

Intussen zijn de kinderziekten uit het informaticasysteem. Sinds begin april kan de administratie er gebruik van maken. Eind april zijn de eerste betalingen uitgevoerd. Sindsdien hebben we 6.000 dossiers behandeld. De onderdelen van het softwarepakket die nog ontbreken, hebben geen gevolgen voor de behandeling van de ingediende aanvragen.

¹³¹⁵ *Bij de invoering van nieuwe beleidsinstrumenten moeten ambtenaren de gelegenheid krijgen om zich in te werken. Sinds begin april doen ze dat en geven ze feedback aan de ontwikkelaars. Met het oog op een vlotte uitbetaling wordt voortdurend nagegaan of er verbeteringen kunnen worden*

Les chiffres démontrent une insuffisance de traitement, car seuls 20 % des bénéficiaires ont reçu cette allocation en neuf mois, et ce, trois mois et demi après que les problèmes liés à l'autorisation et à la transmission de données par l'échelon fédéral ont été résolus.

Quelles initiatives votre administration a-t-elle prises afin d'informer les demandeurs de l'état d'avancement du traitement de leurs dossiers et de la résorption des retards de paiement ?

Enfin, pouvez-vous nous présenter la répartition du nombre de bénéficiaires de l'allocation loyer entre les trois catégories de ménages éligibles ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Ma réponse portera aussi sur d'autres questions qui m'ont été adressées sans être abordées oralement dans cette commission.

Concernant les 404 ménages qui bénéficiaient de l'allocation loyer sous l'ancien système, je répète qu'à la suite de l'abrogation de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 février 2014 instituant une allocation loyer, tous les bénéficiaires de celle-ci ont perçu un dernier paiement en novembre et décembre 2021.

Le 18 février 2022, une avance sur la nouvelle allocation loyer a été versée aux 404 ménages concernés pour un montant équivalent à trois mois d'allocations sous l'ancienne législation. En avril 2022, dès que le logiciel de traitement a été livré à l'administration, ces dossiers ont été analysés en priorité, en fonction des conditions de bénéfice de la nouvelle allocation. Ils ont tous été mis en paiement en avril et mai 2022 et sont dorénavant payés mensuellement, et non plus trimestriellement.

Dès lors, vu le caractère trimestriel des versements sous l'ancienne législation, ces ménages n'ont connu aucune interruption de paiement. Aucun dédommagement n'est par conséquent prévu. De plus, ils ont été à chaque étape informés par courrier de la situation les concernant.

Sur les 404 ménages en question, des compléments ont été demandés pour 20 ménages dont la situation avait changé, et 19 ménages ne répondent plus aux conditions de bénéfice de la nouvelle allocation.

De manière générale, le processus informatique a rencontré quelques problèmes qui font partie des maladies de jeunesse de l'outil et qui ont entre-temps été résolus. L'outil de gestion des demandes, dont le module de calcul et de paiement fait partie, a été mis à la disposition de l'administration début avril. Dès réception de celui-ci, l'administration a entamé le travail d'analyse des demandes introduites.

Fin avril, les premiers paiements ont pu être effectués. À ce jour, près de 6.000 dossiers ont été traités, et ce, en trois mois et demi.

Le développement de l'outil de gestion se poursuit à l'heure actuelle. Les fonctionnalités qui doivent encore être livrées n'ont

doorgevoerd op het moment van de input van de aanvraag in het systeem, de behandeling van de aanvraag en de berekening van het bedrag.

Aanvragers krijgen een bericht van ontvangst zodra de administratie hun aanvraag heeft ontvangen. Eind januari 2022 werd iedereen geïnformeerd over de opgelopen vertraging. In dat bericht stond ook dat wie recht heeft op de huurtoelage, die vanaf de datum van aanvraag zou ontvangen.

¹³¹⁷ *De aanvrager wordt op de hoogte gehouden van de stand van zijn dossier:*

- hij wordt geïnformeerd dat zijn aanvraag is goedgekeurd en enkele dagen later verneemt hij het toegekende bedrag;

- hij wordt geïnformeerd dat zijn aanvraag is afgewezen;

- hij krijgt het verzoek ontbrekende informatie te bezorgen.

Na een eerste uitbetaling van het bedrag sinds de datum van aanvraag, ontvangen de begunstigden de huurtoelage maandelijks. Momenteel hebben zo'n 2.400 gezinnen de toelage ontvangen.

pas d'incidence sur le traitement ou le paiement des demandes introduites.

Quant aux mesures d'accélération qui ont été prises, je rappelle qu'un nouveau système de gestion permettant d'instaurer une nouvelle législation nécessite un apprentissage par les agents traitants. Ce travail a donc commencé début avril. Des procédures sont ainsi effectivement définies et des améliorations au système de gestion sont transmises aux développeurs, afin de fluidifier le traitement et d'éviter les erreurs.

La fluidification des paiements est fortement liée au processus d'introduction de la demande dans le système de gestion, l'analyse de la demande et le calcul du montant. Par conséquent, des améliorations sont à tout moment recherchées dans le mode de traitement des dossiers par les équipes chargées de celui-ci.

Le processus de paiement en lui-même ne pose pas de problème, mais l'efficacité de toutes les étapes précédant le paiement est essentielle, afin que les dossiers répondant aux conditions d'octroi puissent transiter rapidement vers une mise en paiement effective.

Concernant les initiatives d'information des demandeurs, un accusé de réception est envoyé au demandeur dès réception d'une demande d'allocation. Fin janvier 2022, toutes les personnes ayant introduit une demande ont reçu un courrier personnalisé les informant que l'analyse de leur demande et la mise en paiement étaient reportées. Ce courrier mentionnait également qu'en cas d'octroi de l'allocation, les paiements seraient dus depuis la date d'introduction de leur demande.

Dès que le traitement de la demande est lancé, le demandeur est informé de son état d'avancement et de la conclusion de l'analyse, selon trois possibilités :

- il est informé par courrier que sa demande est acceptée, si toutes les conditions de bénéfice sont réunies. S'ensuit quelques jours plus tard un courrier lui notifiant le montant mensuel octroyé, ainsi que le montant total qui lui sera versé lors du premier paiement ;

- ou il est informé par courrier que sa demande est rejetée si une ou plusieurs conditions de bénéfice ne sont pas respectées ;

- ou encore, il est invité à transmettre des documents ou informations manquant dans son dossier.

Après un premier paiement rétroactif au jour d'introduction de la demande d'allocation loyer, les bénéficiaires perçoivent un paiement mensuel. À ce jour, quelque 2.400 ménages ont déjà perçu l'allocation loyer, calcul effectué et notification signée.

La répartition du nombre de bénéficiaires de l'allocation loyer entre les trois catégories de ménages éligibles au 11 juillet 2022 est la suivante : pour ce qui concerne les familles monoparentales, 632 sont en dessous du revenu d'intégration sociale et 9 ont des revenus qui se situent entre le revenu

1319 **Mevrouw Alexia Bertrand (MR)** *(in het Frans)*.- *Ik begrijp dus dat geen enkel gezin uit het oude systeem te maken kreeg met een onderbreking van de huurtoelage. In dat geval is een tegemoetkoming voor die 400 gezinnen inderdaad niet nodig.*

1321 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans)*.- *Het is goed dat de huurders geïnformeerd worden over de behandeling van hun dossier, maar wanneer hun dossier onvolledig is, wordt hun niet gemeld wanneer de uitbetaling zal volgen.*

Nu de kwetsbaarheid van de Brusselse bevolking toeneemt, zijn de verwachtingen van de 12.500 gezinnen die recht hebben op de nieuwe toelage, hooggespannen.

Het verheugt me dat de resultaten van de audit er tegen eind juli zullen zijn. Ze zullen helpen om het toekomstige beleid te verbeteren.

1323 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans)*.- *Aanvragers die nog op een antwoord wachten, kunnen naar Brussel Huisvesting bellen.*

1325 *- De incidenten zijn gesloten.*

1327 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

d'intégration sociale et l'intervention majorée. Enfin, il y a 1.618 familles non monoparentales.

Mme Alexia Bertrand (MR).- Si je comprends bien, aucune famille inscrite dans l'ancien système n'a dû faire face à une interruption de paiement de l'allocation loyer ? Seuls les ménages inscrits dans le nouveau système ont été pénalisés par un retard au démarrage et ont bénéficié d'un paiement rétroactif. Dans ce cas, un dédommagement pour les 400 ménages concernés ne se justifie pas, puisqu'il n'y a pas eu d'interruption à proprement parler.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Vos chiffres ont le mérite de clarifier la situation. Toutefois, si les locataires sont bien informés quand leur dossier est en cours de traitement et s'il manque des informations, ils ignorent la date présumée du versement de l'allocation loyer.

Il est positif qu'il n'y ait pas de rupture pour les 400 bénéficiaires. Je vous l'accorde, c'est une chose de bénéficier d'un système, c'en est une autre d'espérer en bénéficier. Toutefois, au vu de la précarisation croissante de la population bruxelloise, l'espoir crée beaucoup d'attentes chez les locataires inscrits, soit 12.500 familles. Les problèmes avec l'autorité fédérale réglés à partir du 28 mars, les retards, les maladies de jeunesse du nouveau système et la difficulté pour les fonctionnaires qui doivent l'appliquer pèsent lourd pour ces familles qui consacrent parfois deux tiers de leurs revenus au loyer.

Je me réjouis que les résultats de l'audit arrivent fin juillet. C'est essentiel pour ce dossier mais aussi pour déceler tout dysfonctionnement dans l'administration. Cela aidera à améliorer les futures politiques qui doivent compter sur une administration performante. Les politiques sociales de logement seront fondamentales dans les prochaines décennies et susciteront de nombreuses attentes chez les locataires. Il faut pouvoir se reposer sur une administration qui fonctionne parfaitement. C'est pourquoi, je le répète, je souhaite que l'Inspection des finances soit mandatée. Cet outil public gratuit à notre disposition pourrait compléter l'audit interne pour débusquer les erreurs de gestion dans ce dossier.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Concernant les demandeurs qui sont toujours en attente, ils ont aussi la possibilité de contacter par téléphone les agents de Bruxelles Logement qui, malgré le nombre élevé d'appels quotidiens, prendront le temps de leur indiquer quand l'allocation loyer sera versée et de vérifier leur dossier (état de la procédure, élément ou information manquant, etc.). Je tiens d'ailleurs à saluer ces agents qui effectuent un lourd travail.

- Les incidents sont clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

1327 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1327 **betreffende "de huisvestingscontracten tussen het gewest en de negentien gemeenten".**

1329 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Om het huisvestingsbeleid uit te voeren is een nauwe samenwerking tussen gewest en gemeenten onontbeerlijk. Daarom werd in de gewestelijke beleidsverklaring opgenomen dat de regering met elke gemeente afzonderlijk een contract zou sluiten om de gemeenschappelijke huisvestingsdoelstellingen vast te leggen.*

Tijdens het eerste jaar van uw ambtstermijn hebt u alle lokale bestuurders ontmoet en kon u kennismaken van de bezorgdheden en de ambities van de gemeenten.

In maart 2021 keurde de regering een modelcontract goed dat als basis moest dienen voor de uitwerking van de negentien verschillende contracten. Er werden toen negen huisvestingsdoelstellingen vastgelegd, waaronder het bevorderen van de productie van sociale woningen, het opvoeren van de strijd tegen ongezonde woningen enzovoort.

Voor elke doelstelling staat er een afzonderlijk artikel in het modelcontract. Krachtens de gemeentelijke autonomie kunnen gemeenten kiezen welke artikels ze behouden en welke ze schrappen in hun contract met het gewest. Gemeenten die een subsidie willen krijgen om een huisvestingsreferent aan te werven, moeten evenwel drie artikelen behouden in hun contract, namelijk het artikel betreffende de productie van sociale woningen, het artikel over de strijd tegen leegstand en het artikel aangaande het beheer van de openbare grond.

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 contrats logement devant lier la Région aux dix-neuf communes".

Mme Joëlle Maison (DéFI).--- Afin de faciliter la concrétisation des nombreuses actions reprises dans le plan d'urgence logement (PUL), il est nécessaire de développer une étroite collaboration entre la Région et les pouvoirs locaux, ces derniers apparaissant comme des partenaires incontournables dans la mise en œuvre des politiques publiques en matière de logement.

À cette fin, la déclaration de politique régionale (DPR) prévoyait que le gouvernement bruxellois devrait conclure avec chacune des communes un contrat logement définissant des objectifs partagés. Ces contrats logement doivent tenir compte des spécificités sociologiques et foncières de chaque commune et ne peuvent évidemment pas porter atteinte à l'autonomie communale.

Au cours de la première année de la législature, vous aviez pris soin de rencontrer l'ensemble des mandataires locaux concernés en vue de préparer l'élaboration de ces contrats qui fixeront les objectifs spécifiques assignés à chaque commune dans le domaine du logement. Ce tour des communes vous avait permis d'identifier un grand nombre de préoccupations et d'ambitions partagées par le gouvernement et les différentes majorités communales.

En mars 2021, le gouvernement bruxellois a approuvé un contrat logement type devant servir de base pour l'élaboration des dix-neuf contrats logement communaux. Ce protocole d'accord disposait que la Région et les communes devaient idéalement œuvrer de façon conjointe à la réalisation des neuf objectifs suivants : favoriser la production de logements sociaux, socialiser les loyers de certains logements communaux modérés, acquérir des logements existants, intensifier la lutte contre les logements insalubres, renforcer la lutte contre les logements inoccupés en ayant notamment recours au droit de gestion publique, mettre en place une politique concertée de maîtrise du foncier public, agir contre les hébergements touristiques illégaux, garantir le droit à un loyer raisonnable sur le marché locatif privé, et renforcer les dispositifs de prévention de la perte de logement.

Chacun de ces objectifs faisait l'objet d'un article du contrat type décrivant les engagements respectifs de la Région et de la commune signataire. En vertu de leur autonomie, les communes peuvent conserver ou supprimer les articles de leur choix. Mais, pour obtenir le subside annuel qui leur permet de recruter un référent logement au sein de l'administration locale, une commune doit impérativement intégrer dans son contrat logement les trois articles suivants : un article relatif à la création

1331 *Op 14 oktober 2021 vernamen we van u dat slechts zes gemeenten een huisvestingscontract hadden gesloten met de Brusselse regering.*

Hebben inmiddels alle negentien gemeenten zo'n huisvestingsovereenkomst gesloten? Zo nee, wat zijn de voornaamste hinderpalen?

Kunt u de reeds gesloten contracten toelichten? Staan daar telkens de drie artikelen in die verplicht zijn in het kader van de subsidie voor de referent? Hoeveel gemeenten hebben reeds een huisvestingsreferent aangeworven?

Hebt u tijdens de onderhandelingen ook gesproken over openbare bouwprojecten waartegen de gemeentebesturen zich verzetten? Heeft dat resultaten opgeleverd?

Wat houdt het gezamenlijke beleid inzake het beheer van openbare grond precies in?

Met welke gemeenschappelijke maatregelen hebben de gemeenten ingestemd om een redelijke huurprijs op de privémarkt te garanderen? Over welke hefboomen beschikken ze op dat vlak?

1333 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Op 25 maart 2021 keurde de regering de modelovereenkomst voor huisvesting goed en vervolgens werd die ter informatie aan de gemeenten en OCMW's bezorgd.*

In 2021 heb ik zes gemeenten ontmoet, waarvan er vier de overeenkomst ondertekend hebben, namelijk Etterbeek, Elsene, Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Gillis. Begin 2022 heb ik de andere gemeenten ontmoet en ondertussen hebben Sint-Agatha-Berchem en Evere het contract ook ondertekend. Het merendeel van de overige gemeenten verbond zich ertoe de overeenkomst in september voor te leggen aan de gemeenteraad.

Bij de onderhandelingen kwamen er geen grote struikelblokken naar voren. Sommige gemeenten waren enigszins bezorgd over hun autonomie, maar ik heb hen snel gerustgesteld dat het niet

de logements sociaux, un article relatif à la lutte contre la vacance immobilière et un article relatif à la maîtrise du foncier public.

Le 14 octobre 2021, vous nous avez informés que seules six communes étaient alors en passe de conclure un contrat logement avec le gouvernement bruxellois, les négociations avec les treize autres collèges communaux n'étant pas encore achevées.

Trois ans après le début de la législature, les dix-neuf communes bruxelloises ont-elles conclu un contrat logement avec la Région bruxelloise ? Si tel n'est pas le cas, pourquoi les négociations entre le gouvernement bruxellois et certaines communes n'ont-elles pas encore pu aboutir et quelles sont les principales pierres d'achoppement ?

Pourriez-vous nous présenter brièvement le contenu des différents contrats logement déjà conclus, en nous fournissant la liste des objectifs que les communes signataires se sont engagées à poursuivre ? Les communes ont-elles toutes accepté d'intégrer dans leurs contrats respectifs les trois articles précités sur la production de logements sociaux, la maîtrise du foncier public et la lutte contre les logements inoccupés ?

Combien de communes ont déjà pu recruter un référent logement grâce au subside accordé par la Région bruxelloise ?

Avez-vous profité de ces négociations avec les mandataires locaux pour évoquer les projets de construction de logements publics qui font l'objet de blocages imputables aux autorités communales ? Si oui, certains de ces blocages ont-ils pu être levés ?

En quoi devraient concrètement consister les politiques concertées de maîtrise du foncier public élaborées conjointement par la Région bruxelloise et les communes ?

Quelles actions les communes se sont-elles engagées à mener en partenariat avec le gouvernement régional, en vue de garantir le droit à un loyer raisonnable sur le marché locatif privé ? De quels leviers les pouvoirs locaux disposent-ils dans ce domaine ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Le contrat logement type a été approuvé par le gouvernement le 25 mars 2021. Quelques semaines plus tard, nous l'avons transmis pour information à toutes les communes et CPAS avant d'entamer un tour des communes en vue de leur présenter le contrat.

En 2021, nous avons rencontré six communes, dont quatre ont déjà signé le contrat : Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean et Saint-Gilles. Des rencontres ont été organisées avec les autres communes tout au long du premier trimestre 2022. Deux d'entre elles ont fait approuver le contrat logement lors de leur conseil communal de juin dernier (Berchem-Sainte-Agathe et Evere), ce qui porte à huit le nombre de communes l'ayant signé. La majorité des autres communes se sont engagées à faire de même lors de leur conseil communal de septembre.

de bedoeling is om een huisvestingsbeleid op te leggen, maar om samen te werken.

In elk van de afgesloten contracten werden alle doelstellingen uit het Noodplan voor huisvesting overgenomen.

¹³³⁵ *Tot dusver heeft alleen Elsene een huisvestingsreferent aangeworven. De overige gemeenten die de overeenkomst ondertekenden, hebben de aanwervingsprocedure opgestart.*

Voorts hebben de onderhandelingen met de gemeenten de voortgang van een aantal andere dossiers bevorderd, bijvoorbeeld door vergaderingen met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Wat het beheer van openbare terreinen betreft, vreesden sommige gemeenten dat ze door de overeenkomst verplicht zouden worden om hun gronden te verkopen aan het gewest. Het desbetreffende artikel bepaalt echter alleen dat de gemeenten die terreinen willen verkopen, die eerst te koop moeten aanbieden aan het gewest. Het gewest heeft dan twee maanden om een bod te doen, dat de gemeenten al dan niet kunnen aanvaarden.

In het belang van de Brusselaars blijven die gronden bij voorkeur in overheidshanden om er sociale woningen of woningen voor middeninkomens op te bouwen.

¹³³⁷ *Ten slotte heeft de gemeente Etterbeek een aantal maatregelen voorgesteld om redelijke huurprijzen te waarborgen. Ze wil bijvoorbeeld de uitbreiding van het woningenbestand van de sociale verhuurkantoren bevorderen. We hebben die maatregelen ter informatie gedeeld met de andere gemeenten.*

Au regard des échanges avec les communes, nous n'avons pas relevé de réelles pierres d'achoppement par rapport à ce contrat, même si certaines communes avaient besoin d'être rassurées quant au maintien de leur autonomie communale. Nous leur avons rapidement démontré que leur crainte n'était pas fondée. Comme vous le savez, le contrat logement est un protocole de collaboration qui vise à clarifier la collaboration avec les communes, et non à leur imposer une quelconque stratégie de politique du logement.

À l'heure actuelle, les contrats signés ont conservé l'intégralité des objectifs repris dans le plan d'urgence logement. Quant aux communes qui ont fait approuver leur contrat logement en juin dernier, il nous revient qu'elles souhaitent également conserver l'intégralité des articles du contrat type.

Concernant les référents logement, poste subsidié par la Région à la signature du contrat, à l'heure actuelle, seule la commune d'Ixelles a recruté son référent. Les autres communes déjà signataires ont, quant à elles, lancé la procédure de recrutement.

Ces rencontres avec les communes ont effectivement permis de faciliter l'avancée de certains dossiers jusqu'alors bloqués, notamment en organisant par la suite des réunions avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

L'article 9 du contrat logement, portant sur la politique concertée de maîtrise du foncier public, a effectivement soulevé de très nombreuses questions de la part des communes, certaines craignant qu'on les oblige à vendre leurs réserves foncières à la Région. Or, l'article indique clairement que, par cette disposition, les communes et CPAS s'engagent seulement à proposer en priorité aux acteurs régionaux du logement tout terrain qu'ils souhaiteraient vendre. Les opérateurs régionaux ont alors deux mois pour faire une offre d'achat. Libre ensuite à la commune ou au CPAS de l'accepter ou non.

L'explication de cet article lors des réunions avec chacune des communes a heureusement permis de lever les doutes. Cependant, je rappelle qu'il est dans l'intérêt des Bruxellois que les terrains publics restent entre les mains des pouvoirs publics et qu'ils soient utilisés, si possible, pour la construction de logements sociaux, modérés ou moyens. Les réserves foncières bâtissables étant malheureusement rares sur notre territoire, il est indispensable d'en utiliser chaque parcelle pour créer du logement public et répondre ainsi au besoin criant de logements abordables.

Concernant votre dernière question sur l'article 10 intitulé "garantir un loyer raisonnable", la commune d'Etterbeek a listé une série de mesures concrètes telles que, je cite : "favoriser le développement du parc de l'agence immobilière sociale à Etterbeek", "promouvoir la grille indicative des loyers" ou encore "confier à un guichet unique pour le logement la mission de sensibiliser les locataires et les bailleurs au droit à un loyer raisonnable".

1339 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans)*.- *Het is goed nieuws dat de gemeenten tot nu toe de negen doelstellingen hebben overgenomen, hoewel dat niet verplicht was. Ook het feit dat er geen grote struikelblokken waren, verheugt me, net als het feit dat u de gemeenten hebt ontmoet om een en ander uit te klaren en hen gerust te stellen. Voorts kan ik de initiatieven van de gemeente Etterbeek om een redelijke huurprijs te garanderen alleen maar toejuichen. Ook DéFI wil het woningenbestand van de sociale verhuurkantoren uitbreiden.*

Ik betreur echter dat na al die tijd slechts minder dan helft van de gemeenten een overeenkomst heeft gesloten met het gewest. Hopelijk komt daar snel verandering in, want die contracten zijn van essentieel belang voor het huisvestingsbeleid.

1341 - *Het incident is gesloten.*

1343 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

1343 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1343 **betreffende "uitwerking van de beheersovereenkomst tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Community Land Trust Brussels".**

1345 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans)*.- *Een tiental jaar al steunt de regering projecten van de Community Land Trust*

J'ai trouvé cette initiative du bourgmestre d'Etterbeek très intéressante. Nous en avons fait part aux autres communes.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- J'ai retenu quatre bonnes nouvelles. Pour commencer, l'ensemble des communes signataires ont adhéré aux neuf objectifs. C'est d'autant plus important qu'elles n'en avaient pas l'obligation – seuls trois objectifs étaient requis pour bénéficier du subside –, et tout bénéfique pour votre politique de décroissement entre la Région et les communes.

L'absence de réelle pierre d'achoppement, puisque les communes acceptent l'ensemble des objectifs, est une autre bonne nouvelle.

Troisièmement, des membres de votre cabinet ou vous-même avez pu rencontrer les communes et les rassurer totalement sur l'objectif de la politique concertée. Je comprends leurs doutes initiaux sur cet objectif, que j'ai moi-même peiné à appréhender.

Saluons, enfin, l'initiative d'Etterbeek de faciliter l'accès à un logement à loyer raisonnable ou décent, notamment avec l'augmentation du parc des agences immobilières sociales. Cet objectif est largement soutenu par le groupe DéFI, comme vous le savez.

J'émetts cependant une petite réserve sur le nombre de contrats signés : vous en avez évoqué huit (je pense que six ont été réellement signés), sur dix-neuf. Or, trois ans se sont écoulés depuis la déclaration de politique régionale, un an et demi depuis le plan d'urgence logement et plus d'un an depuis la conclusion de l'accord-cadre.

Vous avez agi rapidement en début de législature ; il est important de poursuivre au même rythme pour la concrétisation. Ces contrats logement vont conditionner des politiques essentielles pour mon groupe, entre autres la lutte contre les logements insalubres et contre la vacance immobilière.

J'espère dès lors voir ces contrats rapidement signés avant la fin de la législature.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "l'élaboration du contrat de gestion devant lier la Région de Bruxelles-Capitale au Community Land Trust Bruxelles".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Le gouvernement régional bruxellois soutient depuis une dizaine d'années les projets portés

Brussel (CLTB), een vzw die grondeigendom loskoppelt van woningeigendom. De CLTB bouwt woningen die aan gezinnen met een laag inkomen worden verkocht. De gezinnen bezitten hun eigen woning terwijl de bouwgrond openbaar beheerd blijft. De vzw is de enige erkende gewestelijke grondalliantie in Brussel.

De regering wil het model promoten om op die manier nieuwe spelers aan te trekken. Daartoe werkt ze aan een wettelijk kader dat de rol, opdrachten, werking en financieringsvorm van gewestelijke grondallianties vastlegt.

Zo lezen we in de ordonnantie van 10 februari 2022 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode het volgende: "De erkende CLT voert zijn opdrachten uit volgens de doelstellingen bepaald in een tussen de CLT en de regering gesloten beheersovereenkomst".

Het regeringsbesluit van 1 april 2021 tot organisatie van de gewestelijke grondallianties bepaalt dat "tussen de regering en de erkende CLT een beheersovereenkomst met een looptijd van maximaal drie jaar wordt gesloten. Deze beheersovereenkomst moet in het bijzonder de becijferde doelstellingen voor de bedoelde periode en het voorgenomen gebruik van de toegekende en geplande subsidies omvatten."

¹³⁴⁷ *De CLTB en de regering moeten dus algemene beleidslijnen en een reeks doelstellingen opnemen in een beheersovereenkomst voor drie jaar.*

In 2021 had de regering in overleg met de CLTB een ontwerpovereenkomst opgesteld. De vzw zou nieuwe opdrachten krijgen, zoals bijstand verstrekken aan eigenaars die worden gedwongen te verkopen of het beheer van gehuurde goederen door een sociaal verhuurkantoor.

Hoever is de beheersovereenkomst gevorderd? Hebben de betrokken partijen een beroep gedaan op een externe consultant?

Kunt u de inhoud van de ontwerpovereenkomst toelichten? Welke doelstellingen en nieuwe opdrachten zijn erin opgenomen? Zijn er al becijferde doelstellingen vastgelegd, zoals het aantal sociale koopwoningen dat de komende drie jaar moet worden opgeleverd?

par le Community Land Trust Bruxelles (CLTB), organisme sans but lucratif qui produit des logements afin de les vendre à des ménages à bas revenus en ayant recours aux techniques de démembrement du droit de propriété permettant de dissocier la propriété du bâti de la propriété du terrain.

Les opérations réalisées par le CLTB permettent de favoriser l'accès des ménages à faibles revenus à la propriété de leur habitation, tout en pérennisant la maîtrise publique du foncier. Le CLTB est actuellement la seule alliance foncière régionale officiellement reconnue par les autorités bruxelloises.

Considérant qu'il est nécessaire d'encourager le recours aux mécanismes de démembrement du droit de propriété, le gouvernement bruxellois entend promouvoir le modèle du community land trust en vue de faire émerger de nouveaux acteurs. À cette fin, il s'est attaché à élaborer un cadre législatif et réglementaire définissant le rôle, les missions, le fonctionnement et le mode de financement des alliances foncières régionales.

Ainsi, l'ordonnance du 10 février 2022 modifiant le Code bruxellois du logement, adoptée par le Parlement bruxellois le 4 février, a inséré dans le titre IV un nouveau chapitre XI consacré au community land trust. Il comprend notamment le nouvel article 134/1, qui dispose en son paragraphe 2 que "le CLT agréé exerce ses missions selon les finalités définies dans un contrat de gestion conclu entre lui et le gouvernement".

L'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er avril 2021 organisant les alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement précise, à cet égard, en son article 4, § 6 qu'"un contrat de gestion d'une durée maximale de trois ans sera établi entre le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et le CLT agréé. Ce contrat de gestion contiendra notamment des objectifs chiffrés pour la période couverte et l'utilisation prévue des subsides octroyés et planifiés".

En vertu de ces nouvelles dispositions législatives et réglementaires, le CLTB et le gouvernement régional sont désormais tenus de conclure un contrat de gestion fixant leurs obligations respectives pour une période de trois ans. Cet instrument juridique devra traduire les grandes orientations politiques en une série d'objectifs stratégiques et opérationnels que le CLTB devra s'employer à atteindre grâce à des actions pertinentes.

Dans sa lettre d'orientation 2021-2022, le gouvernement bruxellois informait qu'en 2021, il avait rédigé un projet de contrat de gestion, en collaboration avec le CLTB, dans lequel ce dernier recevait de nouvelles missions comme l'aide aux propriétaires confrontés à un risque de vente forcée ou la gestion de biens loués par une agence immobilière sociale.

Où en est le processus d'élaboration du contrat de gestion devant être conclu entre le gouvernement régional et le CLTB pour une période de trois ans ? Les parties ont-elles fait appel aux services

Welke verplichtingen jegens de CLTB moet de regering de komende drie jaar nakomen? Hoe kan de vzw steun bieden aan eigenaars die hun hypotheek niet meer kunnen afbetalen en hun woning dus misschien gedwongen moeten verkopen?

d'un consultant externe pour les épauler durant les négociations et pour les assister dans la rédaction ?

Pourriez-vous nous présenter le contenu du projet de contrat de gestion rédigé en 2021 ? Pourriez-vous détailler les différents objectifs stratégiques et opérationnels ainsi que les nouvelles missions assignés au CLTB dans le contrat de gestion pour les trois prochaines années ? Les parties ont-elles déjà arrêté des objectifs chiffrés, notamment le nombre de logements acquisitifs sociaux à produire et à commercialiser au cours de ce triennat ?

Quels engagements le gouvernement régional devrait-il prendre envers le CLTB pour les trois années à venir ? Quels dispositifs cet organisme pourrait-il appliquer pour aider les propriétaires-occupants qui ne parviennent plus à rembourser leur crédit hypothécaire et dont le logement pourrait faire l'objet d'une vente forcée ?

¹³⁴⁹ *Hoe zal de CLTB samenwerken met de sociale verhuurkantoren?*

Quid de la collaboration envisagée entre le CLTB et les agences immobilières sociales ?

Wanneer moet de beheersovereenkomst afgesloten zijn?

Quand le gouvernement bruxellois et les responsables du CLTB devraient-ils définitivement conclure le contrat de gestion ?

¹³⁵¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Sinds 17 november 2021 is de CLTB een erkende instelling. De vzw kreeg de opdracht om een ontwerp van beheersovereenkomst uit te werken onder begeleiding van de coördinatieploeg van het Noodplan voor huisvesting. Dat team bouwt voort op eerdere ervaringen met andere beheersovereenkomsten.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Comme vous le savez, le Community Land Trust Bruxelles (CLTB) est agréé depuis le 17 novembre 2021. À la suite de cette décision, il a été mandaté pour nous proposer une première version d'un contrat de gestion. Afin de lui apporter l'expertise nécessaire à cet exercice, j'ai mis à sa disposition l'équipe de coordination du plan d'urgence logement (PUL). Celle-ci s'appuie sur sa connaissance des autres contrats de gestion conclus avec d'autres opérateurs pour aider le CLTB dans sa tâche. En effet, les contrats de gestion signés avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), entre la SLRB et les sociétés immobilières de service public, avec citydev.brussels ou homegrade.brussels ont servi de base à la réflexion et à la rédaction de ce contrat.

Ik heb de CLTB en de coördinatieploeg opgedragen om een beknopte overeenkomst op te stellen over de kerntaken van de vzw, een jonge en kleine instelling. Op 30 juni 2022 heb ik het ontwerp ontvangen. Enkele technische en juridische aspecten moeten nog worden aangevuld. De analyse loopt.

Pour ma part, j'avais donné comme mandat au CLTB et à la coordination du PUL de travailler à un contrat de gestion qui soit succinct et qui aille à l'essentiel des missions du CLTB. En effet, ce dernier est une structure jeune et de taille réduite. Il me semblait inutile de générer une charge administrative excessive au regard du poids de cet acteur par rapport à d'autres organismes d'intérêt public.

Waarschijnlijk zullen er nog een paar vergaderingen voorafgaan aan de goedkeuring van de overeenkomst. Over de inhoud kan ik dus nog niets zeggen, maar ik zie erop toe dat de tekst zo snel mogelijk klaar is, hopelijk bij het begin van de herfst.

Un projet de contrat nous a été communiqué ce jeudi 30 juin 2022. Ce document doit encore être complété sur certains aspects techniques et juridiques et son analyse est en cours.

De voorbije jaren heeft de regering de CLTB zoveel mogelijk gesteund en een gunstig functioneringskader gecreëerd. We zijn van plan om op dat elan voort te gaan. Als de vzw nieuwe aanvragen indient, zullen we ze uiteraard onder de loep nemen.

Selon toute vraisemblance, certains échanges seront encore nécessaires avant d'aboutir à un document final. Je ne suis donc pas encore en mesure de communiquer sur le contenu de ce projet. Cependant, je peux vous confirmer que je reste attentive à garder un délai de finalisation aussi bref que possible. À ce titre,

1353 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Aan het einde van de herfst zullen we u preciezere vragen stellen over de inhoud. Ik wens u vruchtbaar overleg.*

1355 - *Het incident is gesloten.*

1357 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

1357 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1357 **betreffende "de actualisering van het indicatieve rooster van referentiehulprijzen en de voortgang van de procedure tot wijziging van de methodologie ervan".**

1359 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Op 14 oktober 2021 kondigde u aan dat u in 2022 de procedure voor de vastlegging van het rooster van indicatieve huurprijzen volledig zou herzien. Op 17 februari bevestigde u dat die herziening aan de gang was en tegen het begin van de lente rond zou zijn. U zei ook dat Brussel Huisvesting een openbare aanbesteding had gepubliceerd voor de uitwerking van een volledig nieuwe methode inzake de verzameling en verwerking van de gegevens, de berekening van de referentiehulprijzen en de werking van het Observatorium van de Huurprijzen, dat voortaan ook rekening zou houden met de profielen van de eigenaars.*

Is het Instituut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) klaar met zijn herzieningswerk? Welke wijzigingen zijn er doorgevoerd? Op welke datum zal dat nieuwe model te vinden zijn op huurprijzen.brussels?

Hoeveel kandidaten waren er voor de openbare aanbesteding? Welke offerte heeft Brussel Huisvesting geselecteerd? Welke criteria zijn daarbij gehanteerd? Welke methode wordt door de geselecteerde externe dienstverlener gebruikt?

j'ai bon espoir qu'une approbation définitive puisse se faire au début de l'automne.

Par ailleurs, les engagements du gouvernement à l'égard du CLTB restent inchangés à ce stade. Durant les dernières années, nous n'avons pas manqué de le soutenir autant que nous le pouvions et de lui conférer un cadre de fonctionnement aussi propice que possible. Néanmoins, si certaines demandes complémentaires devaient être introduites, il va de soi qu'elles seront examinées avec attention.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Nous reviendrons donc vers vous à la fin de l'automne avec des questions plus précises concernant le contenu du contrat. D'ici là, que tout se passe bien dans les négociations !

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "l'actualisation de la grille indicative de référence des loyers et l'avancement de la procédure visant à en modifier la méthodologie".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Lors de la réunion de la commission du logement du 14 octobre 2021, vous nous avez informés que le gouvernement entendait mettre à profit l'année 2022 pour modifier en profondeur l'ensemble du processus d'élaboration de la grille indicative de référence des loyers, la méthode actuellement employée ne donnant pas entière satisfaction. Vous avez annoncé que votre administration allait lancer un marché public de services en vue de sélectionner un prestataire externe, qui aurait pour mission de développer une nouvelle méthode de conception pour la grille indicative des loyers.

Concrètement, il s'agit de revoir la méthode de collecte et de traitement des données des enquêtes de l'Observatoire des loyers ainsi que le mode de calcul des loyers de référence repris dans la grille indicative. Par ailleurs, vous avez précisé que l'adjudicataire devrait également adapter la structure des enquêtes annuelles de l'Observatoire des loyers afin d'y intégrer un volet spécifique consacré au profil des propriétaires bailleurs.

À l'occasion de la commission du 17 février, en réponse à une question de ma collègue Françoise De Smedt, vous nous avez confirmé l'actualisation en cours de la grille indicative des loyers, censée être achevée pour le début du printemps. En outre, un marché public relatif au développement d'une nouvelle méthodologie complète, visant "à revoir en profondeur la collecte des données, le fonctionnement de l'Observatoire des loyers et de la grille ainsi que la détermination des loyers de référence", avait fait l'objet d'une publication par Bruxelles

¹³⁶¹ *Wat is de totale kostprijs van de studie? Wat is de deadline voor de indiening van het eindverslag? Heeft dezelfde dienstverlener de opdracht gekregen om de enquête van het Observatorium van de Huurprijzen voor 2022 uit te voeren? Klopt het dat het Observatorium van de Huurprijzen in 2021 geen enquête heeft uitgevoerd?*

¹³⁶³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *De regering heeft op 30 juni jongstleden het herziene rooster van indicatieve huurprijzen goedgekeurd op basis van het werk van het Igeat. Het nieuwe rooster is gebaseerd op een veel grotere en ook recentere steekproef van huurwoningen. Het houdt beter rekening met de oppervlakte alsook met de ligging van een woning.*

De administratie zal de website huurprijzen.brussels heel binnenkort updaten.

Bovendien heeft de regering Brussel Huisvesting opgedragen om in samenwerking met Leefmilieu Brussel een module uit te werken waarmee huurders en verhuurders de theoretische energiekost van een woning kunnen simuleren.

Logement. Ce marché inclut la réalisation d'une étude sur le profil des bailleurs.

Le travail d'actualisation de la grille indicative des loyers réalisé par l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire est-il achevé? Quelles modifications y ont été apportées? À quelle date ce nouveau modèle statistique sera-t-il intégré au portail loyers.brussels?

S'agissant du marché public lancé par Bruxelles Logement concernant la nouvelle méthodologie, combien de candidats ont remis une offre? Quelle offre a finalement été retenue par Bruxelles Logement? Quels sont les critères ayant présidé à la sélection du prestataire externe? Pourriez-vous nous décrire l'approche méthodologique adoptée par l'opérateur qui s'est vu attribuer ce marché?

Quel est le coût total de cette étude visant à développer une nouvelle méthodologie? À quelle date ses auteurs doivent-ils remettre leur rapport final au gouvernement? L'adjudicataire s'est-il aussi vu confier la mission de réaliser l'enquête de l'Observatoire des loyers en 2022? Pouvez-vous d'ailleurs nous confirmer qu'aucune enquête n'a été réalisée par ce dernier en 2021?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je vous confirme que le gouvernement a approuvé ce jeudi 30 juin l'actualisation de la grille indicative des loyers sur la base du travail mené par l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat). Les annexes de l'arrêté du 19 octobre 2017 contenant l'ancien modèle statistique ont ainsi été abrogées et remplacées par des annexes reprenant le nouveau modèle.

L'administration a dès lors reçu l'instruction de mettre à jour le site loyers.brussels le plus rapidement possible. Les modifications techniques ayant été anticipées, la mise à jour devrait se faire à bref délai.

Par ailleurs, le gouvernement a mandaté Bruxelles Logement pour développer, en complément du calcul du loyer de référence, un module visant à informer tout demandeur du coût énergétique théorique du logement pour lequel il effectue une simulation. Ce projet, qui nécessitera l'appui de Bruxelles Environnement, permettra de fournir une information supplémentaire aux bailleurs ou aux locataires potentiels.

Concernant l'actualisation des données, la première évolution est la mobilisation d'un nouvel échantillon de données. En effet, celles sur lesquelles se base la grille sont non seulement plus nombreuses - passant de 8.700 logements à 15.000 -, mais elles sont aussi plus récentes et donc plus conformes à la réalité du marché.

Quant au traitement statistique, le principal apport de l'Igeat est une meilleure prise en considération de la superficie du bien dans la détermination du loyer. En effet, la précédente approche se fondait sur une méthode beaucoup plus linéaire et ne permettait

¹³⁶⁵ *Het nieuwe rooster is dus representatiever en betrouwbaarder, maar het kan nog beter. Zo willen we ook de toestand van de woningen beter in rekening nemen.*

Daarom had ik inderdaad een openbare aanbesteding gelanceerd, en die werd in april 2022 gegund aan het Brussels Studies Institute voor 234.000 euro. Het team van onderzoekers van ULB en VUB bestudeert de methode van het rooster en van het Observatorium van de Huurprijzen. Tegen begin 2023 stelt het zijn conclusies voor.

Voor de informatie over het profiel van de verhuurders werken ze een gedetailleerde gegevensaanvraag uit. Die wordt gericht aan de Coördinatiestructuur voor Patrimoniuminformatie, die federale en gewestelijke diensten samenbrengt. Dat proces zal wat tijd in beslag nemen omdat het om gevoelige gegevens gaat.

¹³⁶⁷ *Ten gevolge van de lockdowns tijdens de coronacrisis liep de vorige enquête van het Observatorium van de Huurprijzen over 2020 en 2021. Er is dus geen nieuwe enquête uitgevoerd in 2021. Voor 2022 is onze prioriteit de herziening van de methode.*

¹³⁶⁹ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ik sta achter de goedkeuring van het herziene rooster, het feit dat de website huurprijzen.brussels binnenkort wordt bijgewerkt, en het plan om rekening te houden met de energiekost.*

pas de retranscrire, de manière réaliste, la valeur des biens de petite ou grande taille.

L'Igeat a en outre proposé une nouvelle manière d'intégrer les effets de la localisation dans la détermination du loyer, en tenant compte du niveau socioéconomique des quartiers.

Dès lors, ces modifications ont permis à la grille indicative des loyers de gagner en représentativité et en fiabilité. Des progrès sont encore à réaliser. Par exemple, la prise en considération de l'état du logement doit être améliorée, qu'il s'agisse de son niveau de confort, d'équipement ou de performance énergétique.

Face à ces constats, j'ai donc décidé de relancer une étude visant à revoir en profondeur le fonctionnement de la grille, que ce soit son modèle statistique ou la méthode de collecte des données. Ce marché inclut de ce fait une révision du fonctionnement de l'Observatoire des loyers, ainsi que le développement d'un volet supplémentaire portant sur le profil des bailleurs.

Cette mission a été attribuée au Brussels Studies Institute au mois d'avril 2022. Son équipe est composée de chercheurs de l'ULB et de la VUB. Le marché s'élève à un budget total de 234.000 euros et devrait durer neuf mois. Les conclusions sont attendues pour début 2023. Sur le fond, l'idée principale est d'améliorer la qualité et la quantité des données disponibles, afin d'affiner au maximum la grille des loyers. Les méthodes à l'étude sont, d'une part, une simplification du questionnaire de l'Observatoire des loyers, pour le rendre plus facilement mobilisable et diffusable, mais surtout pour s'appuyer sur des sources administratives telles que la base de données des certificats de performance énergétique des bâtiments ou la future base de données des logements prévues par la déclaration de politique régionale.

En ce qui concerne le profil des bailleurs, les chercheurs et Bruxelles Logement finalisent une demande de données à la Structure de coordination de l'information patrimoniale, regroupant les services chargés de l'information patrimoniale dans les trois Régions et au niveau fédéral. Cette demande particulièrement complète devrait nous donner une vision aboutie du profil des bailleurs à Bruxelles. Néanmoins, étant donné le caractère sensible de certaines informations demandées, cette requête doit encore suivre un parcours administratif considérable avant que ces données ne soient disponibles.

Enfin, concernant l'Observatoire des loyers, aucune étude n'a en effet été commandée en 2021, car les différentes périodes de confinement liées au Covid-19 ont entraîné de longues suspensions de la collecte des données. L'étude a donc été réalisée à cheval entre 2020 et 2021. Pour 2022, notre priorité sera la réécriture de notre méthodologie.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Tout d'abord, il est positif que le gouvernement ait approuvé l'étude il y a quinze jours et que le site loyers.brussels soit prochainement actualisé. Je me réjouis également de l'intégration du coût énergétique : nous savons à quel point il grève le pouvoir d'achat des ménages.

Ik betwijfel wel de zogezegd betere representativiteit van de gegevens. U had het over een steekproef met 15.000 huurprijzen, maar in 2020 werden er maar 5.000 verzameld. De informatie over het jaar 2017 is wellicht gedateerd door de stijging van de huurprijzen. Het rooster moet nauwkeurig zijn als u uw beleid erop wilt baseren.

Zal het Observatorium dit jaar nog een enquête uitvoeren? Zult u ook gebruikmaken van de gegevens uit de gewestelijke registratie van huurcontracten?

1371 *Op de herziening van de methode zullen we begin 2023 terugkomen, wanneer het rapport klaar is.*

1373 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *In 2022 komt er geen nieuwe enquête.*

1375 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Hoe kunt u eind 2022 de methode al herzien als het bestelde rapport pas begin 2023 verwacht wordt?*

1377 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het Brussels Studies Institute herschrijft momenteel de methode. Het zal ons zijn conclusies over 2022 begin 2023 bezorgen.*

1379 *- Het incident is gesloten.*

1381 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX**

1381 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1381 **betreffende "het proces van overdracht van woningen tussen gemeenten/OCMW's en andere openbare vastgoedbeheerders".**

1383 **De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).**- *Openbaar vastgoedbeheer is niet eenvoudig en gaat met veel werk gepaard, van het onderhoud van erfgoed tot het begeleiden van huurders.*

Daarom is er een tendens bij gemeenten en OCMW's om hun woningenbestand over te hevelen naar andere openbare vastgoedbeheerders of naar sociale verhuurkantoren (SVK's). Schaarbeek deed dat al en nu heeft ook Sint-Gillis 200 woningen overgedragen aan de Zuiderhaard.

De overdracht garandeert dat de woningen onder de strikte regels vallen die voor openbare vastgoedbeheerders gelden. Zo wordt het aanbod van sociale huisvesting overzichtelijker, wat

Ensuite, je ne vous rejoins pas entièrement sur la représentativité de données plus récentes et plus nombreuses. Vous évoquez un échantillon de 15.000 loyers au lieu de 8.700. Seules 5.000 collectes de données ont pourtant été effectuées en 2020. Je doute que l'année 2017 soit encore représentative par rapport à la montée des loyers. Or, pour articuler des politiques sur la base de la grille des loyers - ce qui est votre souhait -, cette grille doit être fiable et représentative.

Enfin, l'Observatoire des loyers mènera-t-il encore une enquête en 2022, l'année étant bien entamée? Allez-vous profiter de l'outil d'enregistrement régional des baux pour recueillir davantage d'informations sur des périodes plus longues, au-delà des enquêtes menées par les observatoires?

Nous reviendrons sur le changement de méthodologie au début de 2023, lorsque le prestataire remettra son rapport.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Comme je l'ai dit, il n'y aura pas de nouvelle enquête en 2022. Cette année sera consacrée à la réécriture de la méthodologie.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Si vous recevez le rapport faisant suite au marché public sur la méthodologie au début de 2023, comment pouvez-vous déjà la réécrire à la fin de 2022?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Le Brussels Studies Institute est en train de réécrire la méthodologie. Les conclusions pour 2022 nous parviendront au début de l'année 2023.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES LUX

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

concernant "le processus de transfert de logements entre communes/CPAS et autres opérateurs immobiliers publics".

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Être opérateur immobilier public ne s'improvise pas et a des implications importantes en matière de gestion et d'organisation: gestion et entretien du patrimoine, respect du cadre réglementaire en vigueur, accueil, accompagnement et gestion des candidats locataires et des locataires, etc. Nous en avons parlé à propos des sociétés immobilières de service public (SISP), mais les réalités des institutions communales ne sont pas si éloignées.

Dans ce cadre, plusieurs communes et/ou CPAS ont franchi le pas ou envisagent le transfert de la gestion de leurs logements, voire des droits réels, vers d'autres opérateurs immobiliers publics ou vers des agences immobilières sociales (AIS); dans

hopelijk tot een stijging van het aantal sociale woningen zal leiden.

Toch verlopen de overdrachten niet zonder slag of stoot. Zo kunnen er problemen opduiken met de voorwaarden inzake gewestsubsidies voor stadsvernieuwing die de gemeenten ontvingen toen ze de panden verwierven of renoveerden.

¹³⁸⁵ *Gemeenten die zulke subsidies opstreken, kunnen hun reële rechten of het vastgoedbeheer pas na dertig jaar overdragen. Dat weerhoudt hen er dus van om hun socialehuisvestingsbeleid te verbeteren door middel van een overdracht. De genoemde regel was ingevoerd om misbruiken te vermijden, maar ik denk dat we die beter zouden afschaffen.*

Kunt u een overzicht geven van overdrachten van sociaal patrimonium tijdens de voorbije jaren? Hebt u weet van nog andere plannen voor overheveling tussen gemeenten enerzijds en openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's), SVK's en het Woningfonds anderzijds?

Is er al een oplossing gevonden voor de beperkende regels inzake subsidiëring? Zijn er nog andere hinderpalen? Wat is uw mening hierover als bevoegd regeringslid?

ce dernier cas, il ne s'agit évidemment que de gestion. C'est notamment le cas de Schaerbeek, qui a franchi le cap il y a plusieurs années déjà en transférant, via la conclusion de baux emphytéotiques, ses logements vers le Foyer schaarbeekoïse ou vers une AIS. Saint-Gilles, plus récemment, a acté le transfert de 200 logements de sa régie foncière vers le Foyer du Sud.

Outre le fait de réduire la charge pour les communes ou CPAS concernés, entre autres sur des tâches qui ne sont pas leurs missions premières, ces transferts permettent aussi de garantir que les logements seront soumis aux mêmes règles que celles applicables aux SISP, au Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC) ou aux AIS. Le nombre d'opérateurs concernés est d'ailleurs en augmentation. Cela permet un gain de lisibilité des dispositifs sociaux en matière de logement, mais aussi d'accroître le nombre de logements disponibles.

Néanmoins, il semble que ces transferts de gestion, voire de droits réels, n'aillent pas sans difficultés. L'une est liée aux conditions imposées par les conventions de subventionnements régionaux - notamment dans le cadre de la rénovation urbaine - obtenus par la commune au moment de l'acquisition et/ou de la rénovation de ces logements.

Ainsi, il apparaît qu'une commune ayant bénéficié d'une subvention régionale de revitalisation urbaine - contrats d'îlots ou rénovation d'immeubles isolés - ne peut céder les droits réels ou la gestion du bien concerné avant 30 ans. Si certaines dérogations sont possibles, notamment après une période de quinze ans, elles ne permettent pas de répondre à la volonté d'améliorer la politique sociale du logement exprimée par les communes candidates à ces transferts.

Si ces conditions pouvaient avoir du sens en permettant d'éviter les abus, il me semble que ce n'est pas le cas ici. Le transfert vers un autre opérateur immobilier public dépendant de la Région est loin de constituer un abus et a d'ailleurs donné lieu aux expériences réussies précitées.

Enfin, il me revient que Brulocalis a déjà exprimé le souhait que cet enjeu soit instruit, afin de permettre de lever les freins à de tels transferts visant l'amélioration des politiques publiques.

Pouvez-vous nous dresser un état des lieux des processus de transfert de droits réels ou uniquement de gestion qui ont eu lieu ces dernières années entre des communes et/ou des CPAS et d'autres opérateurs immobiliers publics, en apportant une série d'éléments propres à chaque processus ?

Avez-vous connaissance d'autres projets de transfert entre des communes et des SISP, le Fonds du logement ou des AIS en Région bruxelloise et, si oui, pouvez-vous nous en dresser un état des lieux ?

1387 *Praat u hierover met het kabinet van de minister-president, die bevoegd is voor stadsvernieuwing? Hebt u hierover contact met urban.brussels?*

1389 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De gemeente Sint-Gillis heeft onlangs 250 gemeentelijke woningen verkocht aan de openbare vastgoedmaatschappij Zuiderhaard. Tot in 2024 zal de gemeentelijke grondregie van Sint-Gillis jaarlijks zo'n 50 woningen aan Zuiderhaard verkopen.*

De woningen in kwestie zijn momenteel vrij of bewoond door huurders van de gemeentelijke grondregie.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de OVM en de grondregie stelden een overeenkomst op over de verkoop van kleinere gebouwen met maximaal twaalf wooneenheden. De huurders ondervinden hier geen hinder van.

Om alles in de beste omstandigheden te laten verlopen, brengt de technische dienst van Zuiderhaard vooraf een bezoek aan de te verkopen gebouwen. De grondregie bezorgt die dienst ook plannen van de gebouwen of stuurt zo nodig een landmeter.

Het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen (GCAO) bepaalt de prijs van de appartementen.

Aangezien het om een overdracht van gebouwen van de ene openbare instelling naar de andere gaat, kan er van subsidies geen sprake zijn.

Les blocages pointés sont-ils bien réels et des pistes pour les résoudre ont-elles déjà été trouvées ? Avez-vous connaissance d'autres limites à ces transferts et, si oui, lesquelles ?

Quelle est votre analyse, en tant que membre du gouvernement chargée du logement, quant à ces transferts visant une amélioration de la politique sociale du logement et aux blocages qui semblent se présenter ?

Des échanges entre votre cabinet et le cabinet du ministre-président - chargé des politiques de revitalisation urbaine - ou des contacts entre vos administrations et urban.brussels ont-ils déjà eu lieu à ce sujet ? Dans l'affirmative, quels en ont été les résultats ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Concernant les transferts de logements communaux vers les sociétés immobilières de service public (SISP), la commune de Saint-Gilles a récemment acté la vente de 250 logements communaux à la SISP Foyer du Sud. En effet, la régie foncière communale de Saint-Gilles s'est engagée à vendre au Foyer du Sud environ 50 unités de logement par an, et ce, jusqu'en 2024.

Cette opération permet à la SISP d'augmenter son parc de logements sociaux dans une commune densément bâtie, dans laquelle il n'y pas ou peu de réserves foncières disponibles. La commune peut, quant à elle, réinvestir le produit de la vente dans de nouveaux projets d'achat et de rénovation de biens privés, afin d'en faire du logement public.

Les logements dont il est question sont actuellement libres ou occupés par des locataires de la régie foncière communale de Saint-Gilles.

Une convention a été établie entre la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), la SISP et la régie foncière, qui porte sur la vente de bâtiments de petits gabarits de maximum douze logements.

Une grande partie de la convention porte sur le transfert des locataires de la régie communale, sans qu'ils soient lésés dans l'opération.

Au niveau opérationnel, cela se traduit par les mesures suivantes :

- en amont de toute acquisition, une visite par le service technique du Foyer du Sud des bâtiments vendus. Celle-ci est organisée avant la décision d'achat par le conseil d'administration du Foyer du Sud ;

- la régie foncière transmet au service technique du Foyer du Sud les plans des bâtiments à vendre. Si les plans ne sont pas à jour ou inexistant, il sera fait appel à un géomètre pour une mission de relevé. Les frais de ce travail seront à partager entre les parties.

Au niveau financier, le prix de vente des appartements est aligné sur le prix du comité d'acquisition d'immeubles régional (CAIR).

¹³⁹¹ *De OVM's gaan voor deze aankoop langetermijnleningen aan bij de BGHM.*

De regering stemde ermee in dat Jette 65 gemeentelijke middenklassewoningen die in 2009 waren gebouwd in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en voor 33% waren gesubsidieerd, omvormt tot sociale woningen en overdraagt aan de OVM Lojega. Door deze omvorming heeft de OVM Lojega recht op een hoger subsidiebedrag van 50%. Volgens de oorspronkelijke overeenkomst zou de gemeente de woningen tot 2036 beheren, maar de overname vindt dus al vroeger plaats.

Jette zou eveneens een reeks woningen aan de OVM willen overdragen die tot stand kwamen in het kader van de wijkcontracten. De administratie is aan het onderzoeken of dat verenigbaar is met de subsidievoorwaarden.

¹³⁹³ *Het kabinet van de minister-president onderzoekt deze aanvraag dus nog.*

Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (WFBHG) heeft geen aanvragen tot overdracht van gemeentelijke woningen ontvangen.

Achttien van de vierentwintig SVK's tellen onder hun verhuurders minstens één gemeente of OCMW. De gemeenten verhuren op die manier 221 woningen, de OCMW's 95. Samen is dat maar 4,26% van het totale aantal woningen dat wordt verhuurd door SVK's.

¹³⁹⁵ **De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- *Er is een duidelijke wil bij de lokale besturen om verder te gaan op dit pad. Ook Anderlecht heeft plannen in die richting. Ik hoop dat het*

La régie est chargée des demandes et du suivi de celles-ci au CAIR.

Au niveau des subsides, s'agissant d'une opération visant le transfert de bâtiments d'une entité publique à une autre entité publique, il ne peut y avoir de subsides puisqu'il n'y a pas de création de nouveaux logements publics.

L'acquisition des logements par la SISF se fait donc via des prêts à long terme de la SLRB.

Pour votre gouverne, Jette a également décidé de transférer une partie de son parc de logements à une SISF. La commune a en effet obtenu l'accord du gouvernement pour que 65 logements communaux moyens créés dans le cadre du plan régional du logement (PRL) soient requalifiés en logements sociaux et transférés à la SISF Lojega.

Le projet de 65 logements, lancé en 2009, avait permis de créer 31 logements moyens sur le terrain communal et 34 logements moyens sur le terrain Lojega. La convention prévoyait que les logements soient gérés par la commune jusqu'en 2036, puis transférés à Lojega. Puisqu'il s'agissait de logements moyens, la Région les avait subsidiés, via le PRL, à hauteur de 33 %. Toutefois, en lien avec une demande de les requalifier en logements sociaux, la SISF Lojega a obtenu une majoration du subside initial. En effet, si dans le cadre du PRL les logements moyens sont subsidiés à hauteur de 33 %, les logements sociaux sont, eux, financés à 50 %. Puisque le projet prévoyait que Lojega reprenne les logements dès 2037, il ne s'agit pas ici d'une vente à une SISF, mais d'une reprise anticipée.

Enfin, la commune de Jette souhaitait également transférer à la SISF une série de logements créés dans le cadre de contrats de quartier. À notre connaissance, ces transferts sont toujours en discussion. En effet, d'après les premières analyses de l'administration, les règles de subsidiation de la revitalisation urbaine font que pour certaines opérations, les logements subsidiés ne peuvent être aliénés, même au profit d'une SISF.

La demande formulée par la commune de Jette est actuellement en cours d'analyse au cabinet du ministre-président.

Enfin, le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas reçu de requête concernant les transferts de logements communaux.

Sur les 24 agences immobilières sociales (AIS), 18 comptent dans leurs bailleurs au moins une commune ou un CPAS. Le nombre de logements issus de pouvoirs locaux est de 221 relevant d'une commune et 95 d'un CPAS, soit un total de 316, représentant 4,26 % du total des logements AIS. En effet, le parc des AIS est, selon un relevé du 30 septembre 2021 destiné au calcul des subsides 2022, composé de 7.412 logements.

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Vous citez la commune de Jette, qui a déjà effectué une série de transferts.

gewest dit proces zal ondersteunen en dat het soepel zal omgaan met de bestaande overeenkomsten. Het is immers een goede zaak dat sociale woningen worden beheerd door instellingen die daar bedreven in zijn.

Il y a une volonté manifeste d'aller plus loin dans ce dispositif et des discussions sont en cours à ce sujet au sein du cabinet du ministre-président Vervoort et de son administration.

De son côté, la commune d'Anderlecht examine la piste d'un transfert de la gestion ou de la pleine propriété vers d'autres acteurs, et elle n'est certainement pas la seule commune qui envisage cette perspective.

J'espère que ces processus pourront être soutenus par la Région et qu'une certaine souplesse au niveau des conventions sera instaurée. Celles-ci sont, certes, tout à fait justifiées pour éviter les abus et le gaspillage de l'argent public, mais elles doivent permettre des évolutions dans la gestion de ces logements par les autorités compétentes.

1397 - *Het incident is gesloten.*

- *L'incident est clos.*

1399 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

1399 **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,

1399 **betreffende "de strijd tegen leegstand".**

concernant "la lutte contre la vacance immobilière".

1401 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*- *De gemeenten zijn er niet in geslaagd om jaarlijks een kadaster van leegstaande woningen op te maken. Daarom heeft de regering een nieuw instrument ingevoerd dat centraal zal worden beheerd. Dat Brussel Huisvesting elk jaar een leegstandsinventaris zal opstellen, staat in actie 12 van het Noodplan voor huisvesting.*

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Les communes bruxelloises n'ayant pas réussi à établir de manière systématique un cadastre annuel des logements inoccupés situés sur leur territoire, le gouvernement a récemment décidé d'instaurer un nouveau dispositif d'identification des habitations vides, géré de façon centralisée par l'administration régionale.

Onderzoekers van de ULB en de VUB kregen de opdracht een efficiënt detectiesysteem van leegstaande woningen uit te werken. Op 10 februari 2022 presenteerden ze hun eerste tussentijdse verslag in de commissie.

Le plan d'urgence logement prévoit ainsi, en son action 12, que les équipes de Bruxelles Logement seront désormais tenues de dresser chaque année un inventaire régional des logements inoccupés.

Ze hebben eerst enkele gegevensbanken gekruist: het kadaster, het rijksregister, de Kruispuntbank van Ondernemingen, waterstanden van Vivaqua en informatie over de belasting op de tweede verblijfplaats. Op basis daarvan stelden ze een wiskundig model op met variabelen die kunnen voorspellen of een gebouw leegstaat. Vervolgens extrapoleerden ze hun model naar het volledige Brusselse woningbestand om een inschatting te maken van het vermoedelijke aantal leegstaande gebouwen.

Afin de doter l'administration d'un outil d'identification fiable, des chercheurs de l'ULB et de la VUB ont été chargés d'une étude pluriannuelle dont le principal objectif était de concevoir une méthode performante de détection des indices de vacance immobilière. Un premier rapport intermédiaire a été transmis au gouvernement en décembre 2021 et présenté à la commission du logement du 10 février 2022.

Dans un premier temps, les chercheurs ont croisé plusieurs bases de données fournissant des informations au sujet du parc immobilier résidentiel bruxellois : le cadastre, le registre national, la Banque-carrefour des entreprises, les données de Vivaqua relatives à la consommation d'eau et les données des communes ayant trait aux taxes sur les secondes résidences. Ils ont ainsi pu élaborer un modèle statistique qui a permis de déterminer les variables constituant les meilleurs prédicteurs du risque d'inoccupation, à savoir l'absence structurelle de domiciliation à une adresse et une faible consommation d'eau. Les auteurs de l'étude ont construit ce modèle en le testant sur

¹⁴⁰³ *Ze schatten het aantal leegstaande gebouwen in op 7.800 à 10.400, goed voor 17.200 à 26.400 leegstaande woningen. In 3.538 gebouwen is niemand gedomicilieerd en is er de voorbije vier jaar geen of bijna geen water verbruikt. Die krijgen voorrang.*

Overheidsbeambten van de gewestelijke overheidsdienst voor leegstand zullen terreinbezoeken doen om de leegstand te bevestigen. De leegstandsinventaris bezorgen ze aan de gemeenten.

Hoe beoordeelt u het leegstandsbeleid van de voorbije zes maanden? Helpt het nieuwe systeem om leegstaande woningen sneller op het spoor te komen?

Hoeveel van de prioritaire gebouwen hebben de inspecteurs al bezocht? Hoe vaak is leegstand vastgesteld? Tegen hoeveel eigenaars van zulke leegstaande woningen heeft Brussel Huisvesting een procedure opgestart? Hebben de betrokken gemeenten al stappen gezet om eigenaars te overtuigen hun onroerend goed op de markt te brengen?

¹⁴⁰⁵ *Volgens de wetenschappers zal hun model nog betrouwbaarder zijn als het op een grotere steekproef wordt getest. Een eerste steekproef betrof enkele honderden woningen. Nu zouden er nog eens twee- à vijfduizend willekeurige woningen moeten worden bezocht. Heeft uw administratie genoeg personeel en financiële middelen ontvangen om die werklust aan te kunnen?*

un échantillon d'entraînement composé de quelques centaines d'habitations dont Bruxelles Logement avait pu démontrer qu'elles étaient inoccupées.

Dans un second temps, les chercheurs ont procédé à des extrapolations en appliquant leur modèle statistique à l'ensemble du parc immobilier résidentiel bruxellois, de manière à réaliser une estimation du nombre de bâtiments présumés vides sur le territoire régional.

D'après leurs estimations, on dénombrait entre 7.800 et 10.400 immeubles présumés inoccupés en Région bruxelloise, qui abriteraient entre 17.200 et 26.400 unités de logement. Selon les chercheurs, quelque 3.538 immeubles présumés inoccupés peuvent être considérés comme prioritaires au motif que personne n'y est domicilié et que la consommation d'eau y a été nulle ou anormalement faible au cours des quatre dernières années.

S'appuyant sur cette base de données, les agents du service public régional des logements inoccupés doivent désormais s'attacher à effectuer des enquêtes de terrain, et ce, afin de vérifier si l'inoccupation des bâtiments est avérée. Ils pourront, de la sorte, établir un inventaire régional des logements vides qui sera transmis aux communes afin que ces dernières puissent entreprendre des actions visant à remettre ces biens sur le marché locatif ou acquisitif.

Pourriez-vous nous dresser le bilan de la politique régionale de lutte contre la vacance immobilière menée au cours des six derniers mois ? La méthode de détection conçue par les chercheurs a-t-elle permis à Bruxelles Logement d'accélérer le processus d'identification des habitations inoccupées ?

Sur les 3.538 immeubles jugés prioritaires par les auteurs de l'étude, combien ont déjà été visités par les enquêteurs ? Combien de constats d'inoccupation ont été dressés dans le cadre de ces enquêtes de terrain ?

Pourriez-vous nous indiquer le nombre d'immeubles contrôlés de façon prioritaire pour lesquels Bruxelles Logement a entamé une procédure pouvant déboucher sur l'infliction d'une amende administrative au propriétaire concerné ? Les communes sur le territoire desquelles ces logements vides sont localisés ont-elles déjà pris certaines initiatives en vue de convaincre les propriétaires de remettre leurs biens sur le marché ?

Les chercheurs de l'ULB et de la VUB considèrent que, pour améliorer la fiabilité de l'outil de détection du risque d'inoccupation, il est indispensable de recalibrer le modèle statistique en le testant sur un plus grand échantillon d'entraînement. Ils estiment donc qu'outre les 7.800 à 10.400 immeubles présumés vides à contrôler, les enquêteurs de Bruxelles Logement devraient également visiter un échantillon de 2.000 à 5.000 bâtiments sélectionnés de façon aléatoire.

Votre administration s'est-elle vu allouer les moyens humains et budgétaires suffisants pour effectuer les milliers d'enquêtes

1407 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het parlement heeft de ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen goedgekeurd op 25 maart. Het ontwerp van uitvoeringsbesluit werd op 10 maart in eerste lezing goedgekeurd. Naar aanleiding van de adviezen van de Gegevensbeschermingsautoriteit en de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd dat besluit aangepast en opnieuw aan de ministerraad voorgelegd. Ook de ontwerpbesluiten voor de aanduiding van de leidende ambtenaar en de gemachtigde ambtenaar zijn vorige donderdag aan de regering voorgelegd.*

De nieuwe cel Renovatie bereidt zich voor op zijn opdracht. Op 23 mei vond een informatiemoment plaats. De administratie werkt aan een tool die de gemeenten toegang zal geven tot de gewestelijke leegstandsinventaris.

Aangezien twee van de negen inspecteurs in september 2021 vettrokken zijn uit de cel Controle van de gewestelijke dienst voor leegstaande woningen, zal Talent.brussels in de tweede helft van 2022 vervangers aanwerven. Uiterlijk begin 2023 komen daar nog drie extra inspecteurs bij.

1409 *Omdat de cel onderbemand is, werden nog niet alle 3.500 prioritaire adressen bezocht. Daarnaast moeten immers ook de reeds bekende adressen jaarlijks gecontroleerd worden.*

Sinds begin 2022 heeft de cel 1.162 adressen onderzocht (waarvan 188 prioritaire), 290 ingebrekestellingen verstuurd en 174 boetes opgelegd.

Aangezien de wijzigingsordonnantie nog niet in werking is getreden, is het nieuwe wetgevende kader dat de samenwerking regelt tussen de gemeenten en het gewest nog niet van toepassing. De gemeenten zouden tegen het eind van het jaar toegang moeten krijgen tot de gewestelijke inventaris. Ondertussen legt de cel Renovatie over specifieke gevallen wel al contact met bepaalde gemeenten.

supplémentaires nécessaires à la constitution d'un nouvel échantillon d'entraînement ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Comme vous le savez, l'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés a été adoptée au parlement le 25 mars 2022. Le projet d'arrêté d'exécution a été approuvé en première lecture par le gouvernement le 10 mars 2022. Après réception des avis de l'Autorité de protection des données et du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le projet d'arrêté a été adapté et présenté en deuxième lecture au Conseil des ministres le 30 juin dernier.

Les projets d'arrêté désignant le fonctionnaire dirigeant et le fonctionnaire délégué chargé de traiter les recours contre les décisions prises par le fonctionnaire dirigeant du service public régional des logements inoccupés ont été soumis au gouvernement en première lecture jeudi dernier.

En parallèle, les engagements au sein de la cellule de réhabilitation se sont poursuivis. Cette nouvelle cellule a également continué le travail préparatoire en vue de la réalisation de ses missions, qui prendront effet dès l'entrée en vigueur de l'ordonnance. Dans ce cadre, une conférence présentant la réforme du droit de gestion publique ainsi que le soutien apporté aux opérateurs de gestion publique a été organisée le 23 mai 2022.

Par ailleurs, l'administration travaille à la mise en place de l'outil technique qui permettra aux communes d'accéder à l'inventaire régional des logements inoccupés. Cet outil devrait être prêt d'ici la fin de l'année.

Concernant le nombre d'enquêtes menées, je souhaite tout d'abord vous informer que, début 2021, la cellule de contrôle des logements inoccupés disposait de neuf enquêteurs. Depuis septembre 2021, elle n'en compte plus que sept, deux personnes ayant changé de fonction. Les recrutements visant à remplacer ces agents dépendent de talent.brussels et sont programmés pour le second semestre 2022.

Trois engagements supplémentaires s'ajouteront à cette sélection dans le cadre du plan d'urgence logement. Ainsi, d'ici la fin de l'année ou le début de l'année 2023, cette cellule sera composée de douze agents.

Dès lors, les enquêteurs qui composent actuellement le service n'ont pas pu s'attaquer massivement au contrôle des 3.500 adresses prioritaires qui avaient été définies. En effet, les adresses déjà connues, qui doivent être contrôlées annuellement jusqu'à leur réoccupation, occupent la majeure partie de leurs activités.

Ainsi, depuis le début de l'année, la cellule de contrôle a mené les activités suivantes :

Voorlopig heeft alleen de gemeente Elsene een huisvestingsreferent in dienst genomen.

- 1.162 enquêtes réalisées ;

- 290 mises en demeure envoyées ;

- 174 amendes infligées.

Parmi les 1.162 enquêtes, 188 adresses font cependant partie du listing des 3.500 adresses jugées prioritaires.

Concernant le travail des communes, l'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés n'étant pas encore entrée en vigueur, le cadre législatif qui définit la collaboration et l'échange d'informations entre la Région et les communes n'est pas encore d'application.

Il n'est donc pas encore possible de permettre aux communes d'accéder aux listes des logements qui ont été contrôlés et reconnus comme inoccupés par la Région. Tant l'outil qui permet l'accès à l'inventaire que l'entrée en vigueur de l'ordonnance devraient être effectifs au cours du dernier trimestre de l'année.

Toutefois, la cellule de réhabilitation est déjà en contact avec certaines communes pour échanger sur des situations particulières et lancer certaines actions.

À l'heure actuelle, seule la commune d'Ixelles a procédé à l'engagement de l'équivalent temps plein prévu dans le cadre du contrat logement. Dans ce cadre, plusieurs rencontres ont déjà eu lieu avec la Région.

¹⁴¹¹ *Tegen november 2022 zal de administratie voldoende adressen hebben bezocht voor een statistisch betrouwbare steekproef. Ruim duizend adressen werden al gecontroleerd, ondanks het geringe aantal beschikbare inspecteurs.*

Enfin, l'administration a pu contrôler un peu plus de 1.000 adresses de l'échantillon préconisé par les chercheurs. D'ici novembre 2022, le nombre d'adresses contrôlées nécessaires à la réalisation d'un échantillon statistiquement fiable devrait être atteint.

Vu les moyens humains disponibles, les services ont dû faire preuve d'inventivité pour effectuer ces 1.000 premières visites. Soulignons cependant que pour élaborer cet échantillon, seuls un contrôle visuel des adresses et une vérification du registre national sont opérés. Les enquêtes de la cellule de contrôle nécessitent une plus grande analyse administrative et doivent permettre d'assurer un suivi de la procédure administrative.

¹⁴¹³ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*- Die duizend bijkomende controles vind ik een goede zaak, want de onderzoekers hadden aanbevolen om de steekproef uit te breiden.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je salue les 1.000 enquêtes supplémentaires déjà réalisées. Lorsqu'on commande une étude, il est important de suivre ses enseignements, et les chercheurs avaient effectivement, pour des raisons de fiabilité, préconisé d'accroître l'échantillon. D'un échantillon initial qui ne comprenait que quelques centaines de logements, ils recommandaient de visiter de 2.000 à 5.000 bâtiments. C'est donc une bonne nouvelle.

Het is jammer dat twee personen de dienst hebben verlaten, want de strijd tegen leegstand moet worden opgevoerd: de studie maakt gewag van niet minder dan 17.000 à 26.000 woningen waarvan men vermoedt dat ze leegstaan.

Malheureusement, deux personnes ont changé de service. Même si trois recrutements sont en cours pour la fin de 2022, nous restons sur notre faim. En effet, la lutte contre la vacance immobilière est une priorité que nous partageons tous. Depuis

Was het overigens wel nuttig om eind 2021 woningen te identificeren als die pas midden 2024 bezocht worden? Van 3.500 woningen weten we immers met meer zekerheid dat ze

leegstaan en die moeten zo snel mogelijk opnieuw in gebruik genomen worden.

qu'est sortie l'étude identifiant entre 17.000 et 26.000 unités de logements présumées inoccupées, cette problématique est omniprésente dans le débat. Et chaque fois qu'on parle de construire ou d'urbaniser, on nous cite, à juste titre, la lutte contre la vacance immobilière. Rappelons toutefois que ces logements ne sont que présumés inoccupés et que des vérifications doivent être faites.

Vous vous étiez engagée, dans la presse, à ce que les équipes de Bruxelles Logement et l'administration effectuent 10.000 visites d'ici la fin de la législature. On peut s'interroger sur la pertinence de répertorier les logements présumés inoccupés à la fin de 2021 si une visite n'a lieu que mi-2024. Il y a là un problème ! D'autre part, 3.500 logements présentent des indices d'inoccupation plus prégnants et doivent être réaffectés le plus rapidement possible.

¹⁴¹⁵ *Van die 3.500 prioritaire woningen werden er nog maar 188 gecontroleerd en met slechts zeven inspecteurs zie ik niet in hoe dat sneller kan. Ik hoop evenwel dat uw vastberadenheid snel resultaat zal opleveren.*

La situation du logement en Région bruxelloise est telle que notre priorité absolue doit être de déterminer avec précision le nombre de logements inoccupés et surtout, de les réaffecter, avec l'aide des communes. Même si 1.162 logements ont déjà été visités, seuls 188 faisaient partie des 3.500 désignés comme prioritaires. Et je ne vois pas comment nous pourrions accélérer le mouvement alors que la cellule de contrôle ne compte actuellement que sept agents au lieu de douze.

Dans l'intervalle, il serait bon que les visites relatives à l'échantillon d'entraînement, qui durent moins longtemps que celles visant à établir l'inoccupation effective, soient effectuées rapidement, afin d'au moins disposer d'un outil fiable.

J'entends en tout cas votre volontarisme et j'espère qu'il sera suivi d'effets. Ces 3.500 logements présumés inoccupés et identifiés comme prioritaires sont susceptibles d'offrir une solution à de nombreuses familles en détresse.

¹⁴¹⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *De gemeentelijke huisvestingsreferenten hebben ook een belangrijke rol te spelen in de strijd tegen leegstand. Zij nemen immers contact op met de eigenaars.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- La lutte contre les logements inoccupés passe aussi par la concrétisation et la finalisation des contrats avec les communes, afin que chacune d'elles dispose de son référent logement. En effet, une fois le logement inoccupé identifié, c'est le référent logement qui reçoit l'information et qui est chargé de prendre contact avec les propriétaires pour s'enquérir des raisons de l'inoccupation.

Brussel Huisvesting beschikt ook over een multidisciplinaire cel die de gemeenten helpt om leegstaande woningen weer op de huurmarkt te brengen.

Par ailleurs, sachant que les petites communes ne disposent pas des ressources humaines nécessaires pour appliquer le droit de gestion publique, nous avons créé au sein de Bruxelles Logement un pôle d'experts multidisciplinaire. Celui-ci rassemble des architectes, des juristes et autres, afin d'aider ces communes à remettre des logements inoccupés sur le marché locatif.

¹⁴¹⁹ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*- *De instrumenten zijn er, maar nu moeten de leegstaande woningen nog effectief opgespoord worden.*

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Nous disposons donc bien de tous les outils. Reste à détecter ces logements de manière certaine, le plus rapidement possible.

¹⁴²¹ *- Het incident is gesloten.*

- L'incident est clos.

1423 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MARTIN CASIER**

1423 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1423 **betreffende "de productie van groene en hernieuwbare energie in de sociale woningen".**

1425 **De heer Martin Casier (PS) (in het Frans).**- *De woningen die Le Logis-Floréal beheert, dateren uit 1920 en hebben bijgevolg bijzonder slechte energiestatistiek. Zonnepanelen op de daken van die woningen zouden de energierekeningen verlichten, maar de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen heeft dat geweigerd, aangezien het om beschermde woningen gaat.*

1427 *Juridisch gezien is dat een legitieme beslissing, maar politiek gezien moeten we ons afvragen of ze wel wenselijk is, gezien de klimaaturgentie.*

We kunnen verschillende oplossingen overwegen. Zo heb ik staatssecretaris Pascal Smet al gevraagd of het mogelijk is om het besluit betreffende de bescherming van Le Logis-Floréal aan te passen.

Ook moeten we nadenken over structurele oplossingen voor andere sociale woningen. De klimaatproblematiek heeft immers een sociale dimensie, want de meest kwetsbare burgers hebben de middelen niet om hun woningen klimaatbestendig en energie-efficiënt te maken.

Op welke manier kunnen de openbare vastgoedmaatschappijen en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de klimaatdoelstellingen verzoenen met het behoud van het erfgoed?

Welke mechanismen op het vlak van energieproductie hebben de openbare vastgoedmaatschappijen al ingevoerd? Zijn er goede voorbeelden?

Hebt u de problematiek van hernieuwbare energie voor beschermde gebouwen besproken met staatssecretaris Smet?

QUESTION ORALE DE M. MARTIN CASIER

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 production d'énergie verte et renouvelable au sein des logements sociaux".

M. Martin Casier (PS).- Les logements du Logis-Floréal ont une très grande valeur patrimoniale et sont de ce fait classés. Malheureusement, ils ont été construits dans les années 1920, alors que les enjeux étaient tout autres, et constituent de véritables passoires énergétiques. Aujourd'hui, certains de leurs occupants vivent des situations très désagréables (double vitrage inexistant, difficulté d'aération, etc.), mais je sais que vous y travaillez puisque de nombreuses rénovations sont en cours.

En parallèle, il convient de se demander comment produire de l'énergie et tenter d'alléger la facture énergétique de ces logements. Dans ce cadre, nous sommes plusieurs à avoir été contactés par différents acteurs souhaitant installer des panneaux photovoltaïques sur le toit. Ce patrimoine étant classé, leur demande s'est heurtée au refus de la Commission royale des monuments et des sites, car cela "modifierait particulièrement le paysage, la cohérence et l'harmonie du plus grand ensemble monumental classé en Région bruxelloise". La commission assure néanmoins être consciente des enjeux énergétiques.

Du point de vue strictement juridique, cette décision est légitime et conforme à l'arrêté de classement. C'est donc politiquement que la question doit se poser, au regard de l'urgence climatique, dont nous discutons très régulièrement au sein de ce parlement et dont nous savons, de manière générale, qu'elle est un enjeu absolument essentiel pour l'humanité.

Des pistes de solutions existent. Le gouvernement pourrait, par exemple, modifier l'arrêté de classement du Logis-Floréal afin de l'adapter aux enjeux environnementaux et énergétiques actuels. C'est une question que j'ai posée à M. Pascal Smet, secrétaire d'État compétent en la matière, et que je vous adresse également.

Il s'agit d'étendre la réflexion à d'autres groupements de logements sociaux en gestion publique et d'envisager des pistes structurelles pour répondre à cet enjeu climatique mais aussi social. En effet, ce sont souvent les personnes les plus précarisées qui sont le moins à même de réaliser ces investissements. Le logement social doit être un acteur de la transformation requise pour limiter le réchauffement climatique et diminuer la facture d'énergie.

Quelles sont les marges de manœuvre de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et des sociétés immobilières de service public (SISP) pour trouver un consensus conciliant

¹⁴²⁹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *In principe kunnen de energieprestaties van beschermde gebouwen bij een renovatie verbeterd worden.*

Het beheersplan voor het onroerend erfgoed van Le Logis-Floréal bevat maatregelen om de woningen energie-efficiënter te maken, zoals het luchtdicht maken van het houtwerk en de isolatie van de randen van de ramen. Afwijkingen zijn ook mogelijk om de energieprestaties te verbeteren.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft laten weten dat tot dusver 26 sociale wooncomplexen beschikken over zonnepanelen. Dat aantal zal de komende jaren fors toenemen, want het gewest heeft 10 miljoen euro uitgetrokken voor zonnepanelen op sociale woningen. De BGHM zal het hele project beheren en wordt daarvoor bijgestaan door een adviesbureau. De overheidsopdrachten voor de selectie van de aannemers en de veiligheidscoördinator werden ook al uitgeschreven.

De definitieve versie van de overeenkomst voor het gedelegeerd opdrachtgeverschap werd goedgekeurd door de openbare vastgoedmaatschappijen.

De BGHM heeft een lijst opgesteld van driehonderd prioritaire gebouwen, verspreid over de negentien gemeenten.

les objectifs environnementaux et de réduction des émissions de CO2 avec la préservation du patrimoine historique bruxellois ?

Quels sont les mécanismes mis en place pour que les SISP puissent développer un programme plus large de production d'énergie - panneaux photovoltaïques, biomasse, riothermie, etc. ? Des exemples existent-ils déjà ? Si oui, lesquels ?

Enfin, des contacts ont-ils été pris avec votre homologue Pascal Smet, chargé du patrimoine, afin d'étendre la production d'énergie renouvelable aux bâtiments classés ? D'autres cités sociales font en effet l'objet d'un arrêté de classement et mériteraient une réflexion sur la manière dont elles pourraient être actrices d'une transition climatique socialement juste.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- En matière d'économies d'énergie, le classement n'empêche pas, en principe, d'intégrer l'amélioration des performances énergétiques lors des études préalables aux rénovations.

Plus précisément pour ce qui concerne Le Logis-Floréal, le plan de gestion patrimoniale reprend les interventions visant l'amélioration énergétique. Elles concernent l'étanchéité à l'air des menuiseries, l'isolation des pourtours de baies ou le vitrage technique performant. Dans ce dernier cas, une analyse de l'intégration de vitrage plus épais dans des châssis existants est requise, mais cela demeure complexe. Des dérogations sont également possibles pour améliorer les performances.

Pour répondre plus globalement à votre question sur le développement des énergies renouvelables dans le logement social, à ce stade, selon les données fournies par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), 26 sites composés de bâtiments collectifs sont actuellement dotés de modules photovoltaïques.

Ces données vont fortement évoluer dans les prochaines années, puisque la Région a prévu de consacrer 10 millions d'euros à l'installation de ce genre de panneaux sur les bâtiments de logements sociaux. Cet investissement est consenti sous la forme d'un prêt à taux avantageux issu du fonds climat.

La SLRB a été désignée pour centraliser la gestion du projet. Elle est chargée de coordonner chaque étape du développement allant des études de faisabilité sur les toitures des sociétés immobilières de service public (SISP) jusqu'à la réception des travaux. Afin d'accompagner la SLRB dans ce projet d'envergure, un bureau d'experts a été désigné le 10 mai 2021. Les marchés publics pour la désignation des entrepreneurs et du coordinateur de sécurité sont lancés pour permettre aux premiers chantiers de débiter.

La version définitive de la convention pour la délégation d'ouvrage a été soumise aux SISP. Le texte fait l'objet d'un accord global du secteur.

La SLRB a établi une liste de plus de 300 bâtiments prioritaires. Ces sites sont répartis sur les dix-neuf communes bruxelloises.

¹⁴³¹ *De BGHM schat dat zonnepanelen ongeveer 45% van de gemeenschappelijke elektriciteitskosten van een gebouw kunnen dekken.*

Een aantal openbare vastgoedmaatschappijen hebben zonnepanelen geïnstalleerd op eigen kosten of via een derde investeerder.

Voorts moeten alle uitvoerders van renovatiewerken voor de BGHM zich houden aan het referentiekader voor duurzame wijken.

Ten slotte overleg ik regelmatig met staatssecretaris Smet over de renovatie van erfgoed. Minstens een keer per maand vergaderen de BGHM en urban.brussels over die renovaties en over de vergunningsaanvragen. Een werkgroep van urban.brussels buigt zich momenteel over de criteria voor zonnepanelen op beschermde gebouwen.

In 2016 werd overigens toelating gegeven voor zonnepanelen op het gebouw van Le Logis-Floréal dat gelegen is in de Scillastraat nr. 1. Dat was niet storend voor het zicht op het geheel van het complex.

Urban.brussels heeft liever dat de zonnepanelen op een andere plek geïnstalleerd worden, wat in dit geval perfect mogelijk is, bijvoorbeeld met zelfdragende structuren in bepaalde tuinen.

¹⁴³³ **De heer Martin Casier (PS)** (in het Frans).- *Driehonderd woningen, dat is niet min. Die zonnepanelen leveren een dubbel voordeel op, namelijk een vermindering van de CO2-uitstoot en van de energielasten van de sociale huurders.*

De zonnepanelen op een andere plaats plaatsen, is een interessante optie voor Le Logis-Floréal op voorwaarde dat de geproduceerde energie wel degelijk onder de sociale huurders verdeeld wordt en misschien ook onder de eigenaars.

Het verheugt me dat u regelmatig contact onderhoudt met staatssecretaris Smet. Als we geen maatschappij met twee snelheden willen, moeten we ervoor zorgen dat de energietransitie sociaal rechtvaardig is. Het sociaal woonbeleid moet daarin het voortouw nemen. De Brusselse Gewestelijke

L'objectif est d'exploiter le financement mis à disposition pour réaliser des installations photovoltaïques pour une puissance nominale totale égale à environ 5 mégawatts-crête. Sur la base de l'estimation de la SLRB, une installation photovoltaïque bien dimensionnée et bien entretenue peut couvrir approximativement 45 % des charges électriques communes d'un immeuble de logements.

Parallèlement à la mise en œuvre de l'enveloppe de 10 millions d'euros, des projets d'installation de panneaux photovoltaïques sont déployés par certaines SISP sur fonds propres ou via un mécanisme de tiers investisseur.

Rappelons aussi que pour ce qui concerne les rénovations, la SLRB intègre dans ses cahiers des charges, ainsi que dans l'exécution des projets, le respect du référentiel quartiers durables.

Enfin, concernant les contacts avec le secrétaire d'État Smet, la SLRB et urban.brussels se voient au moins une fois par mois, tant pour les demandes de permis que pour les rénovations du patrimoine existant. J'ai moi-même des réunions régulières avec mon collègue. Ce dernier nous informe par ailleurs, je cite, qu'un groupe de travail est actuellement en cours au sein d'urban.brussels pour analyser les critères de pose des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments protégés : taille, localisation, matérialité, stabilité, etc. Urban.brussels est favorable à la recherche de solutions visant à répondre aux enjeux climatiques, mais à l'échelle de l'ensemble des cités et d'une manière compatible avec la valeur patrimoniale remarquable qui caractérise l'ensemble classé et ses toitures.

La pose de panneaux photovoltaïques a été néanmoins autorisée dans le périmètre des cités-jardins Le Logis-Floréal, pour le bâtiment sis au n° 1 de la rue des Scilles, en 2016, car elle n'interférerait pas avec la lecture de l'ensemble.

Une délocalisation de la production des panneaux photovoltaïques est la piste privilégiée par urban.brussels. Elle est parfaitement possible dans le cas qui nous concerne, avec des toitures plates et des panneaux sur structure autoportante dans certains jardins.

M. Martin Casier (PS).- Vous parlez de 300 sites identifiés et d'une production potentielle de 5 mégawatts-crête. Ces chiffres sont impressionnants et démontrent toute l'utilité de ce type de politique. Les panneaux permettront à la fois de diminuer la production d'énergie émettrice de CO2 et de réduire les charges énergétiques des locataires sociaux.

En ce qui concerne plus particulièrement Le Logis-Floréal, je sais que le sujet est complexe. La piste de la délocalisation de la production est intéressante, à condition que l'ensemble de la production retourne bien à la collectivité pour être répartie entre les locataires sociaux - moyennant une clé à déterminer. Pourquoi d'ailleurs ne pas étendre cette redistribution aux propriétaires privés du quartier, puisqu'ils sont soumis à la même

Huisvestingsmaatschappij zou ten slotte ook andere technieken kunnen overwegen om de energiefactuur te drukken, zoals het hergebruik van warmte uit rioolwater.

réglementation ? Un projet pilote permettrait de voir comment mutualiser les gains.

Pour le reste, je me réjouis des contacts que vous entretenez avec le secrétaire d'État Smet. La transition énergétique doit en effet être socialement juste, sous peine de créer une société à deux vitesses. En tant qu'acteurs des logements sociaux, nous avons la responsabilité d'être à la pointe de ce combat.

Il serait d'ailleurs intéressant de voir dans quelle mesure la SLRB peut s'engager dans des projets de riothermie, récupérant la chaleur des eaux d'égout, car ils permettraient également de réaliser des économies considérables sur la facture.

J'espère que ces projets pourront se réaliser à brève échéance.

- L'incident est clos.

¹⁴³⁵ - *Het incident is gesloten.*