PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT

Compte rendu intégral des interpellations et des questions

Integraal verslag van de interpellaties en de vragen

Commission du logement

Commissie voor de Huisvesting

RÉUNION DU

JEUDI 6 OCTOBRE 2022

VERGADERING VAN

DONDERDAG 6 OKTOBER 2022

SESSION 2022-2023

ZITTING 2022-2023

Sigles et abréviations	*Afkortingen en letterwoorden*
PIB - produit intérieur brut	bbp - bruto binnenlands product
BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry	BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry
Cocof - Commission communautaire française	Cocof - Franse Gemeenschapscommissie
Siamu - Service d'incendie et d'aide médicale urgente	DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp
SPF - service public fédéral	FOD - Federale Overheidsdienst
Forem - Office wallon de la formation professionnelle et de l'emploi	Forem - Waals tewerkstellingsagentschap
Cocom - Commission communautaire commune	GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie
PME - petites et moyennes entreprises	kmo - kleine en middelgrote ondernemingen
STIB - Société de transport intercommunal bruxellois	MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel
ONG - organisation non gouvernementale	ngo - niet-gouvernementele organisatie
SNCB - Société nationale des chemins de fer belges	NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen
CPAS - centre public d'action sociale	OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité	Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering
ONEM - Office national de l'emploi	RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening
VDAB - Office flamand de l'emploi et de la formation professionnelle	VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding
VGC - Commission communautaire flamande	VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie
ULB - Université libre de Bruxelles	VUB - Vrije Universiteit Brussel

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

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

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Joëlle Maison 9

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

concernant la mise en place de la commission paritaire locative.

Discussion – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Martin Casier (PS)

Mme Françoise De Smedt (PTB)

Mme Zoé Genot (Ecolo)

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de Mme Joëlle Maison 15

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

et à M. Alain Maron, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé de la Transition climatique, de l'Environnement, de l'Énergie et de la Démocratie participative,

concernant la politique de conventionnement des logements privés à loyers raisonnables.

Demande d'explications jointe de M. Bertin Mampaka Mankamba 16

concernant la hausse des loyers.

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison 9

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

betreffende de oprichting van de paritaire huurcommissie.

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Martin Casier (PS)

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison 15

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

en aan de heer Alain Maron, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Klimaattransitie, Leefmilieu, Energie en Participatieve Democratie,

betreffende het conventioneringsbeleid voor de privéwoningen aan betaalbare huurprijzen.

Toegevoegde vraag om uitleg van de heer Bertin Mampaka Mankamba 16

betreffende de stijgende huurprijzen.

Discussion conjointe – Orateurs :		Samengevoegde bespreking – Sprekers:	
Mme Joëlle Maison (DéFI)		Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)	
M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)		De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)	
Mme Françoise De Smedt (PTB)		Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)	
Mme Nadia El Yousfi (PS)		Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État		Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Demande d'explications de M. Gaëtan Van Goidsenhoven	24	Vraag om uitleg van de heer Gaëtan Van Goidsenhoven	24
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
et à M. Pascal Smet, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargé de l'Urbanisme et du Patrimoine, des Relations européennes et internationales, du Commerce extérieur et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,		en aan de heer Pascal Smet, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
concernant le renforcement des normes incendie dans les logements bruxellois dans le contexte du grave incendie survenu au Peterbos.		betreffende de verscherping van de brandveiligheidsnormen in de Brusselse woningen in het kader van de zware brand in Peterbos.	
Discussion – Orateurs :		Bespreking – Sprekers:	
M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)		De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État		Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Demande d'explications de M. Bertin Mampaka Mankamba	28	Vraag om uitleg van de heer Bertin Mampaka Mankamba	28
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant l'explosion du prix de l'énergie dans les SISP.		betreffende de explosie van de energieprijzen in de OVM's.	
Discussion – Orateurs :		Bespreking – Sprekers:	
M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)		De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)	

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de Mme Céline Fremault 30

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 mesures de soutien à l'accueil des réfugiés ukrainiens.

Question orale de Mme Céline Fremault 33

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

concernant le lancement du crédit « Écoréno ».

Question orale de Mme Françoise De Smedt 35

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 socialisation des logements publics.

Question orale de Mme Françoise De Smedt 36

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 suivi de l'étude sur le profil des bailleurs.

Question orale de Mme Joëlle Maison 39

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

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van mevrouw Céline Fremault 30

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

betreffende de maatregelen ter ondersteuning van de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

Mondelinge vraag van mevrouw Céline Fremault 33

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

betreffende de lancering van het krediet "Ecoreno".

Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt 35

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

betreffende de socialisering van de openbare woningen.

Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt 36

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

betreffende de follow-up van de studie over het profiel van verhuurders.

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 39

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

concernant les missions réalisées par la cellule d'audit interne de la SLRB durant le premier semestre de l'année 2022.

betreffende de door de cel Interne audit van de BGHM uitgevoerde opdrachten in het eerste semester van 2022.

Question orale de Mme Joëlle Maison 43

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 43

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

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

concernant le nouveau contrat de gestion du Fonds du logement.

betreffende het nieuwe beheerscontract voor het Woningfonds.

Question orale de Mme Joëlle Maison 48

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 48

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

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

concernant l'insertion d'une option d'achat pour les logements neufs pris en gestion par les AIS.

betreffende de invoeging van een koopoptie voor de nieuwe woningen die door de SVK's in beheer worden genomen.

Question orale de Mme Joëlle Maison 51

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 51

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

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

concernant les élections des membres des Conseils consultatifs des locataires.

betreffende de verkiezingen van de leden van de adviesraden van de huurders.

Question orale de Mme Joëlle Maison 54

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 54

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

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

concernant l'évaluation et la révision des normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.

betreffende de evaluatie en herziening van de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Question orale de Mme Joëlle Maison 56

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 56

à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant la mise en location de très petits logements par l'intermédiaire des AIS.		betreffende het verhuren van zeer kleine woningen via de SVK's.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	59	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	59
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant la révision des normes d'occupation des logements sociaux.		betreffende de herziening van de bezettingsnormen van de sociale woningen.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	62	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	62
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant les conséquences de l'arrêt de la Cour constitutionnelle relatif au moratoire contre les expulsions domiciliaires durant les périodes de confinement.		betreffende de gevolgen van het arrest van het Grondwettelijk Hof over het moratorium op huisuitzettingen tijdens de lockdowns.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	65	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	65
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant le concept du « loyer chaud » et son introduction dans la grille indicative des loyers.		betreffende het begrip "warme huurprijs" en de invoering ervan in het indicatief rooster van de huurprijzen.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	68	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	68
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	

concernant la communication de la superficie des logements mis en vente ou en location.

betreffende de mededeling van de oppervlakte van te koop of te huur aangeboden woningen.

1103 Présidence : M. Petya Obolensky, président.

1105 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME JOËLLE MAISON**

1105 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1105 **concernant la mise en place de la commission paritaire locative.**

1109 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Après avoir été adoptée par notre Parlement le 8 octobre 2021 et promulguée par le Gouvernement bruxellois le 28 octobre, l'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative (CPL) et à lutter contre les loyers abusifs a été publiée au Moniteur belge. Une partie de ses dispositions ont pu entrer en vigueur le 2 décembre dernier.

Depuis cette date, les parties signataires d'un bail d'habitation sont dorénavant tenues de mentionner le loyer médian de référence du bien visé ou l'intervalle de loyers autour du loyer médian de référence du bien tel que repris dans la grille indicative des loyers.

En outre, le Code bruxellois du logement prévoit désormais l'instauration d'une CPL chargée d'émettre des avis non contraignants sur la justesse du loyer. Enfin, il importe également de préciser que la définition d'un loyer présumé abusif est à présent insérée dans le Code. Si certains articles de l'ordonnance du 28 octobre 2021 produisent d'ores et déjà leurs effets, les autres dispositions de ce texte entreront en vigueur à une date ultérieure fixée par le gouvernement, notamment parce que leur mise en œuvre est conditionnée à l'adoption de plusieurs arrêtés d'exécution.

Un premier arrêté aurait pour objet de définir les modalités de composition, d'organisation et de fonctionnement de la CPL, ainsi que le mode de rémunération de ses membres. Un deuxième arrêté d'exécution devrait établir la liste exhaustive des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement dont l'existence pourrait conduire la CPL ou le juge de paix à conclure au caractère abusif d'un loyer, quand bien même celui-ci serait conforme à la grille indicative des loyers. Enfin, un troisième arrêté devrait déterminer la date d'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de l'ordonnance, à savoir les articles organisant notamment l'action en révision du loyer abusif devant la justice de paix.

Lorsque je vous ai interrogée à ce sujet le 16 juin dernier, vous avez annoncé que vous présenteriez les avant-projets d'arrêtés au gouvernement dans le courant du mois de septembre.

1111 Où en est le processus d'élaboration des différents arrêtés portant exécution de l'ordonnance du 28 octobre 2021 ? Le gouvernement a-t-il pu arrêter la composition de la CPL ?

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de oprichting van de paritaire huurcommissie.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Een deel van de bepalingen van de ordonnantie van 28 oktober 2021 ter bestrijding van buitensporige huurprijzen is op 2 december 2021 in werking getreden.*

Sinds die datum moet in de huurovereenkomst de referentiehuurprijs van de woning worden vermeld op basis van het indicatief rooster van de huurprijzen

Bovendien moet er een paritaire huurcommissie worden opgericht die bevoegd is om niet-bindende adviezen te geven over de redelijkheid van de huurprijs. Daartoe is in de Huisvestingscode een definitie van vermoedelijk buitensporige huur opgenomen.

Sommige bepalingen van de ordonnantie hebben al effect, maar andere zullen pas later in werking treden, nadat de regering de nodige uitvoeringsbesluiten heeft genomen. Het gaat dan bijvoorbeeld over de samenstelling en de vergoeding van de huurcommissie, maar ook over de substantiële gebreken aan een woning en over de rol van de vrederechter. In juni deelde u mee dat u de teksten in september aan de regering zou voorleggen.

Hoever staan de uitvoeringsbesluiten? Heeft de regering een beslissing genomen over de samenstelling van de paritaire huurcommissie? Bij de goedkeuring van de ordonnantie gaf het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat aan dat het

Lors de l'adoption de l'ordonnance, le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires avait clairement fait savoir que ses représentants refuseraient catégoriquement de siéger au sein de cet organe. Êtes-vous parvenue à trouver une solution de remplacement pour faire en sorte que le banc des propriétaires-bailleurs puisse être valablement représenté au sein de la CPL de manière à en garantir le caractère paritaire ?

Pourriez-vous nous décrire les différentes étapes de la procédure de traitement des demandes d'avis introduites auprès de la CPL ?

Dans un avis d'initiative rendu le 14 juillet 2022, Brupartners invite le gouvernement à mettre en place un secrétariat de la CPL qui serait hébergé au sein de Bruxelles Logement et qui aurait pour mission d'« effectuer une instruction approfondie des dossiers de façon à transmettre un projet d'avis motivé à la CPL ». Comment le gouvernement a-t-il reçu cette proposition ?

Il semble évident que, dans un certain nombre de cas, les membres de la CPL devront procéder à une visite du logement pour pouvoir en examiner les caractéristiques intrinsèques. Le gouvernement a-t-il défini les modalités pratiques de ces visites, et, en amont, les moyens humains et budgétaires pour les effectuer ?

À quelle fréquence la CPL se réunira-t-elle ? Qu'en est-il de la rémunération de ses membres ?

Le gouvernement a-t-il dressé la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous la présenter ? A-t-elle été soumise pour avis à la direction de l'inspection régionale du logement ?

1113 Pouvez-vous nous confirmer que, conformément à la volonté du législateur, le gouvernement ne peut pas, à l'heure actuelle, faire entrer en vigueur les articles 8 à 13 de l'ordonnance, la grille indicative des loyers n'ayant pas encore atteint un niveau satisfaisant de représentativité et de fiabilité ?

1115 **M. Martin Casier (PS)**.- Le vote de cette ordonnance a été le fruit d'un travail collectif de la majorité et il est légitime d'en assurer le suivi. Si de nombreux arrêtés d'exécution sont encore nécessaires avant sa pleine entrée en vigueur, l'ordonnance introduit dans le Code bruxellois du logement un élément essentiel, à savoir la notion et la définition de loyer abusif, qui permettront enfin de combattre ce phénomène. C'est une étape importante dans la mise en œuvre de la déclaration de politique gouvernementale concernant l'accessibilité des logements.

Je rejoins les questions de ma collègue Joëlle Maison concernant la commission paritaire locative (CPL). Où en sont les négociations avec les représentants des propriétaires pour composer la CPL, l'ordonnance prévoyant une représentation à parts égales entre locataires et propriétaires ? C'est un enjeu important pour le bon fonctionnement de cette commission, qui doit rendre ses avis dans un délai de deux mois. Avez-vous réussi à ramener à la table le Syndicat national des

daarvan geen deel wilde uitmaken. Hoe zullen de eigenaars dan geldig vertegenwoordigd worden?

Kunt u de verschillende fasen van de procedure voor de behandeling van de adviesaanvragen beschrijven?

Brupartners stelde voor een secretariaat voor de paritaire huurcommissie op te richten dat tot taak zou hebben een grondig onderzoek van de dossiers uit te voeren en een ontwerpadvies aan de huurcommissie voor te leggen. Vindt u dat een goed idee?

In een aantal gevallen zullen de leden van de paritaire huurcommissie de woning moeten bezoeken. Heeft de regering de regels voor die bezoeken vastgesteld en onderzocht hoeveel personeel en financiële middelen daarvoor nodig zijn?

Hoe vaak zal de paritaire huurcommissie bijeenkomen? Hoe zullen de leden worden verloond?

Heeft de regering een lijst van substantiële kwaliteitsgebreken aan woningen opgesteld? Kunt u die ons bezorgen? Hebt u daarover het advies van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie ingewonnen?

Klopt het dat de regering de artikelen 8 tot en met 13 van de ordonnantie nog niet in werking kan stellen omdat het indicatief rooster van de huurprijzen nog niet voldoende representatief en betrouwbaar is?

De heer Martin Casier (PS) *(in het Frans).- Dankzij de invoering van het begrip buitensporige huurprijs in de Brusselse Huisvestingscode kan dit fenomeen eindelijk worden bestreden. Zo wordt de woningmarkt toegankelijker voor alle Brusselaars.*

Ik sluit mij aan bij de vragen van mevrouw Maison over de paritaire huurcommissie. De ordonnantie voorziet in een gelijke vertegenwoordiging van huurders en verhuurders. Hoe verlopen de onderhandelingen met de verhuurders? Bent u erin geslaagd het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat weer rond de tafel te krijgen? Zo niet, hoe zult de vertegenwoordiging van de eigenaars waarborgen?

Hoever staat het uitvoeringsbesluit met betrekking tot de lijst van substantiële kwaliteitsgebreken?

propriétaires et copropriétaires (SNPC) ? Si non, comment imaginez-vous assurer leur représentation ? C'est un élément majeur de l'ordonnance.

Par ailleurs, où en sont les arrêtés d'exécution quant à la liste des défauts de qualité substantiels ? Cette liste est fondamentale pour le bon fonctionnement de la CPL et pour que les situations évoquées soient prévisibles par les propriétaires.

1117 **Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- La création de la commission paritaire locative (CPL) et la définition de la notion de loyer abusif constituent, certes, de petites avancées. Les associations se mobilisent depuis des années pour les obtenir. Les lignes bougent, donc, mais pas assez, selon le PTB.

L'avis de la CPL ne sera qu'indicatif. Le locataire devra saisir la justice de paix pour espérer une baisse de son loyer. Or une telle procédure est onéreuse et rien ne garantit qu'elle aboutira à son avantage. En outre, aucune sanction n'est prévue dans le texte que nous avons récemment voté.

Le texte qui institue la CPL n'offre aucune protection incitant les locataires à la saisir. Brupartners considère à cet égard : « Le locataire doit être protégé contre la rupture du bail en représailles de la saisie de la commission. À défaut, on peut s'attendre à un risque élevé de non-recours. »

Brupartners invite le gouvernement à proposer un dispositif de protection des locataires réellement efficace dans le cadre du recours à la CPL. Il s'interroge sur la limitation à quatre mois de la rétroactivité des effets induits par la décision de révision du loyer rendue par le juge, tel que prévue par l'ordonnance. Cela vaut notamment pour les cas d'abus manifestes présents depuis l'origine du bail de façon incontestable.

1119 En parallèle, la CPL devra se référer à la grille des loyers et le texte du gouvernement bruxellois laisse donc une marge de 20 % au-dessus du loyer de référence avant de considérer que les loyers sont abusifs, alors qu'ils sont beaucoup trop élevés à la base. Pire encore, il a été annoncé que cette grille des loyers serait actualisée afin de refléter davantage les prix du marché. De ce fait, les loyers repris dans cette grille seront encore augmentés au lieu de rester à un niveau qui permettrait une baisse des prix sur le terrain.

Les conclusions du baromètre social publié récemment mentionnent que les prix des loyers augmentent encore et qu'une partie des ménages bruxellois ont de plus en plus de difficultés à trouver un logement abordable et décent. Ainsi, la situation s'aggrave et les mesures incitatives que vous prenez ne sont toujours pas suivies d'effet. Il est essentiel de prendre des mesures contraignantes pour avoir un réel impact qui entraînera une baisse des loyers.

Outre la question de l'agenda de mise en œuvre de cette CPL, avez-vous prévu un dispositif pour protéger le locataire contre la rupture du bail en cas de représailles de la saisine de la commission ? C'est ce qui est suggéré dans l'avis de Brupartners.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).- De oprichting van de paritaire huurcommissie en de definitie van het begrip buitensporige huurprijs zijn een stap in de goede richting, maar het gaat allemaal traag.*

Zo zal het advies van de paritaire huurcommissie niet bindend zijn. De huurder zal uiteindelijk naar de vrederechter moeten stappen als zijn huurprijs excessief is. Een dergelijke procedure is duur en er is geen garantie op succes.

Bovendien voorziet de tekst niet in sancties voor de eigenaars, worden de huurders niet beschermd tegen vergeldingsmaatregelen en heeft een huurherziening slechts een terugwerkende kracht van vier maanden, terwijl het misbruik soms al duidelijk aanwezig is van bij het begin van de huurovereenkomst.

Elke huurprijs die 20% boven de referentiehuurprijs ligt, wordt als buitensporig beschouwd, maar het probleem is dat de prijzen om te beginnen al veel te hoog zijn. Bovendien zal het rooster worden bijgewerkt om de marktprijzen beter te weerspiegelen, waardoor de referentiehuurprijzen nog verder zullen stijgen in plaats van op een niveau te blijven dat een prijsdaling op de markt mogelijk maakt.

Uit de sociale barometer blijkt dat steeds meer gezinnen grote moeite hebben om een betaalbare woning te vinden. Dwingende maatregelen zijn dus nodig.

Wanneer zal de paritaire huurcommissie operationeel zijn? Komt er een mechanisme om de huurder te beschermen tegen represailles van de eigenaar? Zullen de huurherzieningsbeslissingen terugwerkende kracht krijgen? Zult u een mechanisme creëren om de huurreferentieprijzen te bevriezen?

Comptez-vous prendre une mesure pour que soit exigée la rétroactivité des effets de la décision de révision du loyer ?

Où en est l'actualisation de la grille des loyers ? Prévoyez-vous la création d'un mécanisme permettant de geler les montants de référence de la grille des loyers ?

1121 **Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Il y a un an environ, nous votions ce texte visant à lutter contre les loyers abusifs. Le groupe Ecolo attendait de longue date ce mécanisme. À la suite du travail réalisé par les associations de terrain, nous en avions déjà discuté durant la précédente législature. Nous l'avons ensuite inscrit dans le présent accord gouvernemental pour enfin obtenir un accord il y a un an.

Cette première étape a déjà donné lieu à une série d'avancées. En début de semaine, une amie m'a expliqué que l'indication du loyer médian de référence figurait dans le bail qu'elle venait de signer et que par ailleurs, l'agence immobilière lui avait indiqué en tenir compte, car il était difficile de justifier un loyer plus élevé. Les premiers effets se font donc sentir.

Néanmoins, il y a toujours les mauvais élèves ! Et pour les faire rentrer dans le rang, il est indispensable que la deuxième partie du texte soit effective. Ainsi, les arrêtés d'exécution doivent être pris et préciser les derniers éléments, et en particulier la manière dont le système va fonctionner concrètement.

Comment allez-vous décoincer le dossier pour que l'ensemble de ce dispositif voté par le Parlement prenne ses pleins effets ?

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) *(in het Frans).- Ecolo wachtte al lang op een mechanisme om buitensporige huurprijzen te bestrijden en is dan ook heel blij met de tekst die vorig jaar werd aangenomen.*

De eerste effecten zijn al voelbaar op het terrein. Zo vertelde een vriendin mij dat de referentiehuurprijs was vermeld in de huurovereenkomst die zij net had ondertekend.

Toch zijn er nog altijd slechte leerlingen. Om die over de streep te trekken, moet het tweede deel van de tekst ook van kracht worden. De regering moet dus snel de nodige uitvoeringsbesluiten nemen.

1123 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Madame la Secrétaire d'État, certains d'entre nous avaient craint que certaines personnes ne participent pas à cette commission paritaire. Vous sembliez très optimiste à l'époque et je vous avais trouvée très courageuse de nous assurer que vous alliez vous concerter avec l'ensemble des personnes concernées. Aujourd'hui, je partage les préoccupations de mes collègues. Où en est ce dossier ?

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).- Sommigen hadden aangekondigd dat ze niet aan de paritaire huurcommissie zouden deelnemen. U verzekerde ons dat u met alle betrokkenen zou overleggen. Wat is de situatie vandaag?*

1125 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Les arrêtés d'exécution relatifs à la commission paritaire locative (CPL) sont en cours de finalisation. Les projets de texte seront soumis à l'Inspection des finances durant le mois d'octobre. Je ne suis pas en mesure de répondre à certaines des questions techniques de Mmes Maison et De Smedt, mes partenaires du gouvernement ne s'étant pas encore saisis de ce dossier.

Pour ce qui concerne vos questions relatives à la grille indicative, je vous confirme que la grille révisée a été approuvée par le gouvernement en juillet 2022. Nous sommes en attente de la publication de l'arrêté et de ses annexes au Moniteur belge. La CPL pourra donc totalement travailler sur cette base à partir de la publication.

Par ailleurs, un travail complet de révision de la méthodologie est en cours, sous la houlette de mon collègue Bernard Clerfayt, afin de rendre la grille encore plus performante. Cette méthodologie

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- De uitvoeringsbesluiten over de paritaire huurcommissie worden momenteel afgerond en zullen in oktober aan de Inspectie van Financiën worden voorgelegd.*

In juli 2022 heeft de regering het herziene rooster van referentiehuurprijzen goedgekeurd. Zodra het besluit in het Belgisch Staatsblad verschijnt, kan de paritaire huurcommissie met het nieuwe rooster werken. Bovendien zullen we tegen eind maart 2023 de methodologie volledig herzien om het rooster nog doeltreffender te maken.

Meer kan ik u in dit stadium niet vertellen, aangezien de besprekingen met de andere regeringsleden nog niet zijn begonnen.

sera disponible à la fin du premier trimestre 2023. Elle sera ensuite alimentée par la future base de données des logements et celle des certificats de performance énergétique des bâtiments notamment. Je table dès lors sur une nouvelle grille à la fin de l'année 2023.

Je ne peux vous en dire plus à ce stade, les discussions avec mes collègues du gouvernement n'ayant pas encore débuté.

1127 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Je suis étonnée et déçue de constater que les partenaires du gouvernement n'ont pas été informés des détails ou des éléments techniques qui sont les plus prégnants pour la rédaction des trois arrêtés évoqués dans ma question. Cela rend la tâche plus compliquée.

Nous avons travaillé dès le printemps 2020 sur ce texte, comme l'a dit M. Casier. Il s'agissait d'abord d'un avant-projet, qui a ensuite été pris à cœur par les députés de la majorité, et au bout d'une douzaine de séances, nous sommes parvenus à un compromis.

On caricature souvent les positions de DéFI comme étant des positions favorables aux propriétaires. Nous ne sommes cependant pas les avocats des propriétaires, ni leurs représentants. Nous voulons nous montrer équidistants entre locataires et propriétaires. Nous essayons d'équilibrer le marché locatif bruxellois sans devoir pointer du doigt l'une ou l'autre partie et en évitant qu'une partie soit lésée.

1131 Chez DéFI, nous pensons aussi que seule une minorité de propriétaires propose des logements indignes. Mais cette minorité sévit, comme le relatait avant-hier l'article qui traitait de l'état de certains logements à Anderlecht : quand les propriétaires n'y proposent pas des loyers abusifs - au regard de la proposition d'ordonnance relative à la grille des loyers -, ils mettent en location des biens présentant des défauts proprement hallucinants.

Ces logements sont en outre des passoires énergétiques : lorsqu'on parle de la double peine subie par ces locataires, c'est surtout dans ce segment du bas du marché, où certains sont carrément exploités.

Nous voudrions empêcher ces propriétaires d'exploiter ce type de locataires. Sur ce point, la commission paritaire locative est effectivement un instrument adéquat : elle peut être facilement saisie par des locataires souvent précarisés et dissuade les propriétaires de se livrer à ce genre de pratiques, dès l'instant où ils en connaissent l'existence.

1133 **M. Martin Casier (PS)**.- Mme Genot a fait allusion aux modifications concrètes qui ont été mises en œuvre et changent la protection du droit des locataires et la perception de ce qu'est un loyer juste, dès le début du processus.

Ce qui a été voté dans ce texte n'est donc pas une décision aussi anodine que certains voudraient le faire croire, même si mon groupe espérait que l'on puisse aller un peu plus loin sur certains

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Ik ben verbaasd en teleurgesteld dat de andere regeringsleden nog niet zijn geïnformeerd over de details of technische elementen, waardoor de uitvoeringsbesluiten vertraging oplopen.*

De DéFI-fractie wordt vaak karikaturaal voorgesteld als een pleitbezorger van de eigenaars, maar wij proberen gewoon de huurmarkt in Brussel in evenwicht te brengen, zonder dat de huurders of eigenaars worden benadeeld.

Bij DéFI geloven we ook dat slechts een minderheid van de verhuurders woningen met substantiële gebreken verhuurt, maar het is belangrijk dat daartegen wordt opgetreden, want die woningen zijn vaak bijzonder energieverslindend, waardoor de huurders dubbel worden benadeeld. Daar mag men van regelrechte uitbuiting spreken.

De paritaire huurcommissie is in dat opzicht een geschikt instrument: huurders kunnen makkelijker een probleem aankaarten en verhuurders worden ontmoedigd om dergelijke praktijken toe te passen.

De heer Martin Casier (PS) *(in het Frans).- De invoering van het begrip eerlijke huur en een betere bescherming van de huurdersrechten zijn een positieve evolutie, ook al had de PS-fractie gehoopt om op sommige punten nog wat verder te kunnen gaan.*

De uitvoeringsbesluiten nemen tijd in beslag, maar dat is ongetwijfeld de prijs die moet worden betaald om de

points. Mais faire de la politique, c'est aussi pouvoir s'accorder sur des décisions collectives permettant d'améliorer la condition des citoyens.

Pour le reste, votre réponse fait état du travail réalisé par votre administration, votre cabinet et vous-même, et de l'engagement du gouvernement à prendre tous ces arrêtés dans les meilleurs délais. Les délais sont longs, mais c'est sans doute le prix à payer pour que les outils soient les plus solides possible. Je ne peux que vous encourager à être la plus diligente possible. Sachez que mon groupe sera à vos côtés pour dépasser tous les obstacles qui pourraient se présenter.

instrumenten zo efficiënt mogelijk te maken. U kunt op onze fractie rekening om eventuele obstakels uit de weg te ruimen.

1135 **Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- Si je vous comprends bien, la grille indicative des loyers a été mise à jour en suivant l'ancienne méthodologie et, fin 2023, elle le sera selon la nouvelle ? Allez-vous donc attendre la nouvelle méthodologie pour mettre la CPL en place ?

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).- Moeten we op de nieuwe methodologie wachten, waardoor het indicatieve rooster van de huurprijzen zal worden verfijnd, voordat de paritaire huurcommissie van start kan gaan?*

1135 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- À ce jour, nous avons procédé à une révision et nous disposons d'une grille temporaire actualisée, soumise au gouvernement en juillet 2022. La commission peut très bien être instaurée sur la base de cette dernière. Nous travaillons en parallèle à la nouvelle grille. L'un n'empêche pas l'autre.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- De huurcommissie kan al worden opgericht op basis van het rooster dat in juli 2022 is bijgewerkt. Ondertussen werken we voort aan het nieuwe rooster. Het ene sluit het andere niet uit.*

1135 **Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- Mon autre inquiétude porte sur la révision de la grille. Quels en seront les effets, sachant que ce sont les loyers des petits logements, où se réfugient les plus précarisés, faute d'autre option, qui ont le plus vite augmenté ces dernières années ? La qualification d'« abusif » est applicable dès que le dépassement atteint 20 %. Avez-vous déjà pris des mesures ? Nous savons que les loyers dans la grille vont augmenter.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).- De vraag is wat de impact van de herziening van het rooster zal zijn, aangezien we weten dat de referentieprijzen zullen stijgen. Vooral de armste gezinnen dreigen daar het slachtoffer van te worden, want de huurprijzen van kleine huizen zijn de voorbije jaren het sterkst gestegen.*

1135 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Je partage entièrement votre opinion, et je serai attentive à ce point. Nous réfléchissons effectivement à des mesures.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Wij zullen daar aandacht voor hebben.*

1151 **Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Le parti DéFI s'inquiète, et avec raison. Les plus vulnérables sont en effet les premières victimes des propriétaires qui pratiquent des loyers abusifs, principalement par discrimination. Non seulement, ils n'ont d'autres choix que d'accepter, mais en plus, ils sont victimes des prix de l'énergie et de l'indexation. J'espère toutefois que ce parti joindra les actes à la parole. La situation me paraît suffisamment grave pour que nous arrêtions de palabrer et trouvions des solutions.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) *(in het Frans).- De DéFI-fractie is terecht bezorgd, maar ik hoop dat ze ook de daad bij het woord zal voegen. De situatie is ernstig: de meest kwetsbaren zijn de eerste slachtoffers van kwaadwillige verhuurders, net zij die ook de energieprijzen en de huurindexering het hardst voelen. We moeten dringend oplossingen vinden.*

1153 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Nous avions émis des réserves quant à votre enthousiasme sur la participation à cette commission paritaire locative de toute une série de propriétaires ou d'organisations les représentant. Je ne sais pas si vous avez répondu sur ce point. Y a-t-il un réel enthousiasme ? Avez-vous convaincu les récalcitrants qui estimaient que cette commission paritaire locative n'avait pas lieu d'être, car elle interférerait dans la loi de l'offre et de la demande en matière de logement ?

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).- Hebt u verhuurdersorganisaties die weigerden aan de paritaire huurcommissie deel te nemen, omdat ze vreesden dat die de wet van vraag en aanbod zou verstoren, ondertussen op andere gedachten weten te brengen?*

1155 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Je voulais répondre à Mme Genot que, si elle vise l'indexation des loyers, nous y travaillons et que ce projet sera bientôt rendu public. Ensuite, à propos des factures d'énergie, nous attendons aussi des solutions de la part du ministre de l'Énergie, M. Maron.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Mevrouw Genot, wij bereiden een tekst over de huurindexering voor. Bovendien werkt minister Maron aan oplossingen voor de energiefactuur.*

1157 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Monsieur Mampaka Mankamba, pour répondre à votre question de savoir quelle est la position du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires, nous l'avons effectivement rencontré et il a déclaré ne pas souhaiter siéger au sein de la CPL. Face à cette position du syndicat, le gouvernement a convenu de lancer un appel à d'autres acteurs afin de le remplacer. Il n'est pas question de ne pas avancer sur la question.

Pour répondre à la déception de Mme Maison, je peux vous dire que le texte est prêt. Les consultations ont été menées, notamment avec Brupartners que vous avez cité. Nous avons également tenu compte du travail que vous avez fourni. Cependant, étant donné l'impact financier de la mesure, le texte doit passer par l'Inspection des finances et le ministre du Budget. Nous mènerons ensuite des discussions sur tous les aspects du texte avec mes collègues du gouvernement. Je viendrai ensuite vous détailler en commission les accords pris concernant la CPL.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat is nog steeds niet bereid aan de paritaire huurcommissie deel te nemen. We zullen daarom een andere partner zoeken, zodat we kunnen vooruitgaan.*

De uitvoeringsbesluiten zijn klaar, maar gezien de financiële weerslag moeten ze aan de inspectie Financiën en de minister van Begroting worden voorgelegd voordat ze in de regering kunnen worden besproken.

1159 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Je constate que les représentants des bailleurs ont été mis hors du projet.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).- Ik stel vast dat de vertegenwoordigers van de verhuurders in feite uit het project werden gezet.*

1159 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Nous ne leur avons pas demandé de partir. Nous nous sommes concertés avec eux, nous leur avons posé la question et ils ont confirmé leur non-volonté d'y siéger. Nous n'allons pas pour autant renoncer à la commission paritaire locative.

Au contraire, nous leur lançons un appel. Pour moi, la porte leur est ouverte, ils ont toujours la possibilité d'y siéger, mais nous devrons aussi faire appel à d'autres acteurs. Nous ne pouvons pas nous contenter d'un simple non. Nous devons trouver des solutions pour que cette commission puisse fonctionner.

- L'incident est clos.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- We hebben ze niet gevraagd te vertrekken. De deur blijft openstaan, maar we gaan ondertussen op zoek naar andere partners om de paritaire huurcommissie te laten werken.*

- Het incident is gesloten.

1167

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME JOËLLE MAISON

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

1167 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

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

1167 **et à M. Alain Maron, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé de la Transition climatique, de l'Environnement, de l'Énergie et de la Démocratie participative,**

en aan de heer Alain Maron, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Klimaattransitie, Leefmilieu, Energie en Participatieve Democratie,

1167 **concernant la politique de conventionnement des logements privés à loyers raisonnables.**

1167 **DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1167 **concernant la hausse des loyers.**

1173 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- La déclaration de politique régionale 2019-2024 prévoit qu' « en matière de régulation du marché locatif, le Gouvernement établira, en concertation avec les représentants des bailleurs et des locataires, une politique de conventionnement des logements dont les loyers sont conformes à la grille de référence. L'objectif est que l'ensemble des aides publiques favorables aux logements privés mis en location soient réservées au bénéfice des bailleurs conventionnés ».

Le plan d'urgence logement (PUL) précise en son action 22 que, pour pouvoir faire l'objet d'un conventionnement, le logement doit remplir (au moins) deux conditions cumulatives. D'une part, le bien devra satisfaire à l'ensemble des exigences minimales en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement. D'autre part, le loyer devra être conforme à la grille indicative des loyers, ce qui signifie qu'il ne pourra pas excéder 110 % du loyer médian de référence. Les locataires concernés pourront ainsi avoir accès à des logements de qualité à des loyers raisonnables.

En contrepartie, les propriétaires-bailleurs conventionnés pourront bénéficier d'une série d'aides publiques, qu'il s'agisse de primes énergie, de primes à la rénovation ou encore d'avantages fiscaux. De surcroît, le gouvernement examinera la possibilité de constituer un fonds « assurance loyer garanti » destiné à protéger financièrement les bailleurs conventionnés en cas de loyers impayés.

Afin de préparer l'instauration du régime de conventionnement, le gouvernement devait commander successivement deux études en 2021 : une consacrée au profil des bailleurs, et une seconde portant sur la faisabilité de la création d'une « assurance loyer garanti ».

En parallèle, la cellule de coordination du PUL devait consulter les acteurs de terrain comme les organisations représentant les bailleurs et les locataires, les juges de paix, l'Institut professionnel des agents immobiliers et les agences immobilières sociales afin de déterminer les leviers les plus susceptibles de susciter l'adhésion des bailleurs au système de conventionnement.

Malheureusement, la réalisation de la première étude susmentionnée a pris énormément de retard, car votre administration n'a pas été autorisée à collecter des données individuelles relatives au profil des propriétaires-bailleurs en raison des règles strictes du règlement général sur la protection des données.

Le 14 juillet dernier, vous nous avez informés que Bruxelles Logement allait introduire une demande auprès de la Structure

betreffende het conventioneringsbeleid voor de privéwoningen aan betaalbare huurprijzen.

TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

betreffende de stijgende huurprijzen.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- De gewestelijke beleidsverklaring bepaalt dat overheidssteun voor privéhuurwoningen voortaan enkel nog aan geconventioneerde verhuurders zal worden toegekend. Volgens het Noodplan voor huisvesting moeten voor zo'n conventionering enerzijds minimale kwaliteitsnormen gerespecteerd worden en mag anderzijds de huurprijs maximaal 110% bedragen van de referentiehuurprijs op basis van het rooster van indicatieve huurprijzen.*

Zo kunnen huurders kwalitatief wonen tegen redelijke huurprijzen. De verhuurders van hun kant kunnen een beroep doen op steunmaatregelen zoals energiepremies, renovatiepremies en fiscale voordelen. De regering zal ook de oprichting van een huurgarantiefonds bestuderen om eigenaars tegen wanbetaling te beschermen.

Ter voorbereiding van de invoering van die conventionering was de regering van plan in 2021 twee studies te bestellen: een over het profiel van de verhuurders en een over de haalbaarheid van zo'n huurgarantiefonds. Daarnaast zou de coördinatiecel van het Noodplan de betrokken partijen raadplegen: huurders- en verhuurdersverenigingen, vrederechters, het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars en de sociale verhuurkantoren.

Maar uw administratie kreeg geen toestemming om individuele gegevens te verzamelen over het profiel van de verhuurders. Op 14 juli liet u ons weten dat Brussel Huisvesting een aanvraag zou indienen bij de Coördinatiestructuur voor Patrimoniuminformatie om globale gegevens te krijgen over de structuur van de woningmarkt in het gewest.

de coordination de l'information patrimoniale afin d'obtenir des données agrégées ayant trait à la structure de la propriété résidentielle en Région bruxelloise.

1175 Où en est le processus d'élaboration du régime de conventionnement des logements privés à loyers raisonnables en Région bruxelloise ?

La cellule de coordination du PUL a-t-elle bien recueilli les avis des différents acteurs de terrain sur les grandes orientations de la politique de conventionnement ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous les exposer ?

Quand devriez-vous être en mesure de nous présenter les résultats de l'étude portant sur le profil des bailleurs et ceux de l'étude de faisabilité consacrée à la constitution d'un fonds « assurance loyer garanti » ?

Le 28 avril, vous affirmiez que pour pouvoir adhérer au système de conventionnement, le bailleur devrait pratiquer un loyer inférieur au loyer médian de référence repris dans la grille indicative. Cette condition me paraît nettement plus restrictive que celle initialement énoncée dans la déclaration de politique régionale et dans le PUL. Le gouvernement a-t-il désormais fixé le plafond de loyer que devront respecter les bailleurs conventionnés ?

Le gouvernement a-t-il arrêté la liste des aides publiques qui pourraient être octroyées aux propriétaires bailleurs conventionnés ? De quels avantages fiscaux ces derniers pourraient-ils bénéficier ?

Pouvez-vous nous fournir une estimation de l'ampleur des moyens budgétaires que la Région devra débloquer chaque année pour financer la politique de conventionnement, en ce compris la constitution d'un fonds « assurance loyer garanti » ?

Les avant-projets d'ordonnance et d'arrêté instituant le système de conventionnement des logements privés sont-ils en cours de rédaction ? Quand ce système devrait-il entrer en vigueur ?

Hoever staat het met de uitrol van dat conventioneringssysteem?

Heeft de coördinatiecel van het Noodplan inmiddels de adviezen van de betrokken partijen ingewonnen?

Wanneer kunt u ons de resultaten van beide studies voorstellen?

Op 28 april zei u dat de huurprijs in geval van conventionering lager moet liggen dan de mediaan referentiehuurprijs, wat minder is dan de eerder vermelde 110%. Heeft de regering hier al een beslissing over genomen?

Welke vormen van overheidssteun, inclusief fiscale voordelen, kunnen geconventioneerde verhuurders krijgen?

Hoeveel middelen zal het gewest jaarlijks moeten uittrekken voor dit conventioneringsbeleid en het huurgarantiefonds?

Bent u bezig met de opmaak van de voorontwerpen van ordonnantie en van besluit om dit systeem in te voeren? Wanneer kan het van kracht worden?

1177 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Selon le journal L'Écho du 30 août dernier, les loyers à Bruxelles ont augmenté de 2 % au premier semestre 2022. La Région de Bruxelles-Capitale reste la Région la plus chère, avec un prix locatif moyen mensuel de 1.104 euros. Presque toutes les communes bruxelloises affichent un loyer moyen de près de 1.000 euros. On peut craindre en outre que cette augmentation des loyers se poursuive, en raison de la crise notamment.

À l'action 22 du plan d'urgence logement, vous proposez un système de conventionnement pour assurer des loyers abordables sur le marché privatif et vous souhaitez établir des loyers conformes à la grille de référence des loyers. Je rappelle que certains d'entre nous ont combattu l'idée de disposer d'une telle grille. Force est cependant de constater qu'elle produit déjà ses effets.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).- De huurprijzen in ons gewest zijn in de eerste helft van 2022 met 2% gestegen en die stijging zal naar verwachting alleen maar doorgaan.*

Het Noodplan wil de privéhuurprijzen baseren op het rooster van indicatieve huurprijzen, en dat bij middel van een conventioneringssysteem. Hoewel sommigen onder ons tegen zo'n rooster gekant waren, werpt het nu al zijn vruchten af. U liet ons vandaag weten dat er in 2023 een nieuw rooster zou komen, gebaseerd op een grondig herziene methodologie.

1181 Par ailleurs, vous prévoyez à l'action 19 de développer une gestion plus dynamique de la grille indicative des loyers. En effet, vous nous avez informés que le gouvernement bruxellois entendait mettre à profit l'année 2022 pour modifier en profondeur l'ensemble du processus d'élaboration de cet outil de référence, la méthode actuellement employée ne donnant pas entière satisfaction.

Vous nous avez informés aujourd'hui que la nouvelle grille indicative des loyers serait disponible en 2023.

Qu'est devenue votre idée, vivement critiquée au sein du gouvernement - en particulier par votre collègue le ministre Bernard Clerfayt -, concernant le blocage de l'indexation des loyers ? À la lecture de la presse, il semblerait que vous ayez trouvé le moyen de contourner les difficultés rencontrées au sein du gouvernement et que vous soyez parvenue à faire aboutir votre idée. Quelles sont les pistes explorées ?

À ce jour, le mécanisme en vigueur dans les SISP pour le calcul des loyers comprend une forme d'indexation de loyer automatique, car les loyers sociaux sont calculés sur la base des revenus des locataires, qui ont été indexés plusieurs fois depuis la crise énergétique. Pouvez-vous nous confirmer que ce mode de calcul ou ce mécanisme automatique ne va pas, à son tour, faire exploser les loyers des locataires sociaux, en plus des charges énergétiques devenues impayables pour eux, malgré tous les dispositifs mis en place ?

Brussels Studies Institute, le prestataire chargé d'élaborer une nouvelle méthodologie pour la grille indicative des loyers, a-t-il déjà entamé son étude ?

1183 Où en est le travail légistique relatif aux mesures à intégrer dans la politique du conventionnement ? Y a-t-il des retards ? Si oui, pour quelle raison ? En quoi cette politique vous pose-t-elle des difficultés ?

Hoe staat het met uw idee om de huurindexering te blokkeren? Dat idee werd zwaar op de korrel genomen door uw collega-minister Bernard Clerfayt. Volgens de pers zou die blokkering er nu toch komen. Welke concrete scenario's liggen op tafel?

Bij de openbare vastgoedmaatschappijen wordt de huurprijs momenteel de facto automatisch geïndexeerd, omdat de sociale huurprijzen gebaseerd zijn op het inkomen van de huurders, dat ook geïndexeerd wordt. Kunt u ons geruststellen dat die huurprijzen hierdoor niet door het dak zullen gaan en onbetaalbaar voor hen worden, zeker nu ook de energiefactuur almaar oploopt?

Is het Brussels Studies Institute al begonnen met zijn studiewerk om de methodologie voor het rooster van indicatieve huurprijzen te herzien?

Zit er vertraging op het wetgevend werk voor het conventioneringsbeleid? Op welke problemen stuit u daarbij?

1185 **Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- Les loyers ne cessent d'augmenter. Un prix locatif moyen de 1.104 euros a été annoncé dernièrement dans la presse pour les logements mis actuellement sur le marché. C'est énorme et je ne vois pas quel citoyen pourra encore payer un loyer pareil ! Cette problématique touche toute la Région et la situation devient intenable pour une majorité de la population.

Vous avez fait plusieurs propositions, notamment celle de supprimer l'indexation des loyers pour les passoires énergétiques. Nous aimerions avoir davantage d'informations, car il semblerait qu'au départ, cela ne concernerait que les habitations disposant d'un certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) E, F ou G. Des discussions seraient en cours au gouvernement.

Pour le groupe PTB, supprimer l'indexation par catégorie d'habitations n'est pas une bonne idée car l'ensemble des loyers est trop élevé. Certains citoyens qui habitent dans des logements de classe D - déjà isolés - ne touchent pas pour autant de hauts

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).- Wie nu begint te huren in ons gewest, betaalt gemiddeld 1.104 euro per maand. De situatie wordt onhoudbaar voor de meerderheid van de bevolking.*

U stelt een indexeringsstop voor op woningen met een EPB-waarde van E, F of G. Er bestaat daarover discussie binnen de regering. Maar voor de PTB-fractie zijn alle huurprijzen te hoog. Sommige huurders van beter geïsoleerde woningen met een EPB van D hebben geen hoog inkomen en zullen de 10% indexering moeten neertellen. Voor kleine eigenaars zijn de premies dan weer ontoereikend, zodat ze hun woning moeilijk kunnen renoveren.

revenus et subiront ces 10 % d'indexation. Par ailleurs, nous craignons que ce type de mesure ne soit pas intéressante pour les petits propriétaires qui ont du mal à rénover leur maison, puisque les primes ne couvrent pas l'ensemble des travaux. Nous avons donc quelques craintes par rapport à ce système.

1187 Pourriez-vous apporter plus de détails sur les classes PEB qui sont évoquées ? Si nous nous limitons à la classe G, cela réduira le nombre de locataires qui peuvent bénéficier de cette non-indexation. Que ferons-nous avec tous les autres ?

Pour rappel, nous vous encourageons à limiter l'indexation à 2 % pour l'ensemble des locataires et pensons que c'est nécessaire pour toute la Région.

Kunt u ons meer details geven over de EPB-categorieën die in aanmerking zouden komen?

Ons voorstel is om de indexering voor alle huurders tot 2% te beperken.

1189 **Mme Nadia El Yousfi (PS)**.- Madame la Secrétaire d'État, nous savons pertinemment que le chemin de l'élaboration de la politique de conventionnement est très tortueux, mais que le gouvernement cherche des solutions. La proposition de lier le mécanisme d'indexation des loyers à la performance énergétique des bâtiments est selon nous une réponse adéquate au regard de la crise énergétique qui touche notre Région, et plus particulièrement les personnes les plus précarisées.

L'indexation des loyers avoisine les 11 % et les factures d'énergie explosent. Nous devons agir au plus vite. Loger dans une passoire énergétique avec une indexation qui alourdit les charges du ménage est une double peine que nous devons urgemment éviter. Dans cette situation, il est important de construire des ponts entre les acteurs de terrain, dont le représentant des locataires et des bailleurs, tout en ayant à l'esprit le rôle joué par les agences immobilières sociales sur les marchés locatifs, afin de garder un certain équilibre et une réelle cohérence quant aux actions à mener durant cette législature.

Les débats autour des modalités d'application sont intenses, mais nous devons rapidement agir afin d'éviter les scénarios les plus dramatiques. La situation actuelle est alarmante, beaucoup de ménages ne parviennent plus à joindre les deux bouts. Nous devons trouver des solutions pour limiter l'impact de la flambée des prix de l'énergie sur les locataires, et plus particulièrement sur les locataires sociaux.

N’ayons pas peur d'être ambitieux et de proposer des mesures telles que l'interdiction de l'indexation pour les logements dont la performance énergétique des bâtiments est classée F et G, qui devront de toute façon disparaître de la capitale, conformément à la stratégie Rénolution.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).- De regering zoekt naar oplossingen voor deze ingewikkelde kwestie. Voor veel huurders, zeker sociale, is een huurindexering van bijna 11%, bovenop de exploderende energiekosten van pover geïsoleerde woningen, een drama.*

Om dit probleem evenwichtig en duurzaam aan te pakken is overleg met alle betrokken partijen nodig, waaronder de vertegenwoordigers van huurders en verhuurders, alsook de sociaal verhuurkantoren.

Dramatische toestanden dienen zich aan. We moeten dus ambitieus durven te zijn, met voorstellen als een indexeringsverbod voor woningen met een EPB-waarde van F of G, die ten gevolge van de Renolutionstrategie toch uit de markt zullen verdwijnen.

1191 Des solutions sont en outre disponibles pour aider les propriétaires dans les phases de transition, comme les prêts Écoréno du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, qui sont disponibles depuis le mois de juillet pour soutenir les propriétaires ayant l'obligation de rénover leur bien.

Où en sont les discussions du gouvernement qui devaient notamment avoir lieu aujourd'hui au regard de la crise

Sinds juli kunnen eigenaars voor de renovatie van hun woning een beroep doen op Ecorenokredieten van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Hoe staat het met de besprekingen binnen de regering over de energiecrisis? Welke maatregelen neemt u om de energiefactuur van sociale huurders te beperken?

énergétique ? Pouvez-vous nous donner un aperçu des mesures prises pour réduire les factures d'énergie des locataires sociaux ?

Dans l'hypothèse d'un élargissement des primes Rénolution, sur quels critères prévoyez-vous d'élaborer cet élargissement ?

Welke criteria zullen bij een eventuele uitbreiding van de Renolutionpremies gehanteerd worden?

1193 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Concernant l'élaboration de la politique de conventionnement, la cellule de coordination du plan d'urgence logement (PUL) a bien mené des consultations auprès d'une série d'acteurs de terrain. Conformément à la déclaration de politique régionale, les représentants des bailleurs et des locataires ont été sollicités. Néanmoins, il a été décidé d'élargir cette consultation à certaines ASBL ayant développé une analyse particulièrement fine du marché locatif privé et autres acteurs : Loyers négociés, l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI), les juges de paix, Assuralia ou les agences immobilières sociales (AIS). Bien que ceux-ci défendent souvent des conceptions très différentes de la manière dont le marché locatif devrait fonctionner, les consultations ont confirmé certaines tendances déjà relevées : le besoin de positionner le conventionnement de manière à ne pas concurrencer les AIS, la place croissante des rénovations énergétiques dans les années à venir, ou encore le risque d'éjection pesant sur les locataires les plus précaires lors des opérations de rénovation.

Sur la base de ces consultations et des conclusions du séminaire du gouvernement notamment sur le conventionnement, les modifications législatives sont en cours d'écriture. Nous devrions pouvoir demander les avis préalables de l'Inspection des finances et du ministre du Budget dans le courant du mois d'octobre afin de présenter le projet au gouvernement à la fin de cette année.

Le niveau de loyer attendu d'un bailleur conventionné fera l'objet de débats au sein du gouvernement.

Concernant les aides publiques, le régime de conventionnement devra constituer un atout tant pour les locataires que pour les bailleurs. Dans ce cadre, les pistes d'aide en faveur des bailleurs pourraient être un accès élargi aux primes Rénolution et au crédit Écoréno du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, une exonération partielle du précompte immobilier, une extension de la garantie locative et une éventuelle assurance-loyer.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- De coördinatiecel van het Noodplan voor huisvesting heeft naast huurders- en verhuurdersvertegenwoordigers ook bepaalde vzw's en andere instanties geraadpleegd, zoals de vzw Loyers Négociés, het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, de vrederechters, Assuralia en de sociaal verhuurkantoren.*

Die consultatie heeft bevestigd dat bij de conventionering concurrentie met de sociaal verhuurkantoren moet worden vermeden en dat er nood is aan meer energiebesparende renovatiewerken in de komende jaren. Verder wees men ons bij dit overleg op het risico op uithuiszetting voor de kwetsbaarste huurders tijdens renovatiewerken.

De wijzigingen aan de wetteksten zijn aan de gang. Het is de bedoeling om in oktober de adviezen van de Inspectie van Financiën en de minister van Begroting te vragen en tegen het einde van het jaar het conventioneringsplan aan de regering voor te leggen. Die zal nog beslissen over de maximale huurprijs voor een geconventioneerde verhuurder.

De steun voor verhuurders kan bestaan uit een bredere toegang tot de Renolutionpremies en de Ecorenokredieten van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een gedeeltelijke vrijstelling van de onroerende voorheffing, een uitbreiding van de huurgarantie en een eventuele huurverzekering.

1195 Concernant l'étude sur le profil des bailleurs, il y a lieu de distinguer deux démarches. D'un côté, une méthodologie d'étude développée par Brussels Studies Institute et pour laquelle nous avons besoin des données, notamment, du SPF Finances. De l'autre, une demande faite à Bruxelles Fiscalité de catégoriser le profil des propriétaires de parcelles identifiées comme étant du logement. Bien que plus grossières que les données du SPF, les données de Bruxelles Fiscalité sont néanmoins source d'enseignements. Il a, par exemple, été établi que 72 % des propriétaires de parcelles cadastrales affectées à du logement sont des Bruxellois et des Bruxelloises, quand 23 % des

Wat de studie naar het profiel van de eigenaars betreft, werden er twee stappen ondernomen. Enerzijds heeft het Brussels Studies Institute een studie voorgesteld waarvoor wij gegevens nodig hebben van de FOD Financiën. Anderzijds hebben we Brussel Fiscaliteit gevraagd om het profiel te schetsen van de eigenaars van voor bewoning bestemde percelen. Die eigenaars blijken voor 72% Brusselaars te zijn en voor 23% inwoners van de andere Belgische gewesten.

Voor een huurgarantiefonds blijkt de federale bankenwetgeving te veeleisend in verhouding tot het beoogde doel.

propriétaires sont des personnes habitant en Belgique, mais hors de Bruxelles.

S'agissant de l'étude sur le fonds universel de garantie locative, les conclusions du cabinet d'avocats ont mis en avant de nombreux obstacles. En effet, la création d'un tel fonds demanderait à l'institution compétente de se conformer aux prescriptions de la loi fédérale dite « prospectus », une législation bancaire aux exigences disproportionnées par rapport à l'objectif poursuivi.

Je vous confirme que Brussels Studies Institute, prestataire chargé d'élaborer une nouvelle méthodologie pour la grille, a démarré ses travaux. L'échéance est fixée à janvier 2023.

Par ailleurs, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a lancé un marché pour le placement de panneaux photovoltaïques sur les immeubles au potentiel le plus rentable. L'ouverture des offres a eu lieu la semaine dernière, mais, malheureusement, aucune entreprise n'a soumissionné. Une analyse est en cours pour en comprendre les raisons et adapter le cahier des charges. Les panneaux auraient dû être placés au premier trimestre 2023. Ce calendrier est probablement trop serré au vu de la situation énergétique que nous vivons et de l'engouement pour les panneaux photovoltaïques en général. Le marché sera relancé très prochainement.

1197 Je précise par ailleurs que toutes les sociétés immobilières de service public (SISP) sont concernées par ce marché et ont signé une convention avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), qui autorise les travaux.

J'en viens à vos questions sur les mesures de soutien aux propriétaires pour la rénovation de leur logement. M. Maron me fait savoir que la stratégie Rénolution propose des incitants aux propriétaires pour diminuer l'empreinte énergétique et écologique du bâti bruxellois. D'ici à 2024, plus de 350 millions d'euros sont inscrits au budget pluriannuel du gouvernement pour accompagner et soutenir financièrement les Bruxelloises et les Bruxellois dans la rénovation de leur bien. Ce budget augmentera chaque année tout au long de la présente législature.

La réforme des primes énergie et primes à la rénovation est devenue effective au cours du premier trimestre 2022. Elle ne reprend plus qu'un seul régime de primes sur la base d'une grille claire et simplifiée qui permettra à chacun de connaître immédiatement les montants auxquels il a droit. Il y n'aura donc plus qu'une porte d'accès et un traitement unique et transparent pour tous les acteurs.

Un budget significatif est maintenu pour ces primes. La demande de rénovations est réelle et elle n'attend qu'à être renforcée, comme nous l'avons constaté avec les primes énergie. En 2020, le niveau d'utilisation des primes a battu un record, puisqu'il s'élevait à 24 millions d'euros, soit une augmentation de 40 % par rapport à 2019. L'année 2021 a connu la même évolution.

Het Brussels Studies Institute is begonnen aan zijn studiewerk voor een nieuwe methodologie voor het rooster van indicatieve huurprijzen. Die moet in januari 2023 afgerond zijn.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij is bezig met een aanbesteding voor de plaatsing van zonnepanelen op de daarvoor meest geschikte panden. Ze heeft daartoe onder meer een overeenkomst getekend met de openbare vastgoedmaatschappijen. Op een eerste oproep kwamen jammer genoeg geen reacties. We onderzoeken waarom dat zo is en zullen de oproep dan hernieuwen. Eerst werd gemikt op plaatsing tijdens het eerste kwartaal van 2023, maar dat zal te krap worden.

Wat de renovatiesteun voor eigenaars betreft, laat collega Maron me weten dat de Renolutionstrategie voorziet in meer dan 350 miljoen euro aan subsidies tussen nu en 2024.

De hervorming van de energie- en renovatiepremies is in de loop van het eerste kwartaal van 2022 ingegaan. Er is nu nog maar één toegangsportaal en één overzichtelijke tabel voor alle premies. De vraag ernaar stijgt jaar na jaar: in 2020 ging het om 24 miljoen euro of 40% meer dan in 2019. Die lijn werd in 2021 doorgetrokken.

Eigenaars die hun woning via een sociaal verhuurkantoor verhuren, hebben recht op alle Renolutionpremies, de anderen enkel op de energiepremies beheerd door Leefmilieu Brussel, en dat tegen de voorwaarden die voor iedereen gelden.

Les propriétaires bailleurs avec un bail par le biais d'une agence immobilière sociale (AIS) ont accès à l'ensemble des primes Rénolution. Faute de bail AIS, ils n'auront accès qu'aux primes énergie gérées par Bruxelles Environnement. Dans ce cas, ils sont tenus de fournir les mêmes informations que tout autre bénéficiaire, en ce compris l'attestation de revenus qui définira leur catégorie.

1199 Le crédit Écoréno, géré par Alain Maron et moi-même et dont le taux oscille entre 0 % et 1 %, permet aussi le préfinancement des travaux énergétiques.

De plus, l'appel à projets Rénolab soutient la conception ou la réalisation de projets de rénovation durable et circulaire du patrimoine bâti bruxellois. Il concerne les bâtiments résidentiels et tertiaires de toutes typologies et affectations. Les thématiques qu'il englobe touchent l'ensemble des critères de durabilité et de circularité en rénovation. Cet appel à projets comprend aussi une aide financière visant à soutenir et à accompagner les rénovations exemplaires.

Par ailleurs, les services de homegrade.brussels et les membres du réseau Habitat offrent aussi un accompagnement sur mesure et gratuit aux propriétaires pour concevoir et suivre leur projet de rénovation.

Les SISP donnent et diffusent des conseils aux locataires sociaux pour les aider à limiter leurs dépenses d'énergie et réduire leur facture énergétique.

Le premier objectif du contrat de gestion de la SLRB est d'améliorer le niveau de qualité et la performance énergétique des logements existants. C'est donc surtout par le biais des travaux de rénovation, qui font l'objet de l'action 5 du PUL, que l'impact sera le plus favorable. Les projets de rénovation sont en cours avec l'exécution des programmes d'investissement. Au terme de 2025, pas moins de 13.228 logements auront été rénovés de manière à favoriser les économies d'énergie dont le total est estimé à quelque 73 mégawattheures par an.

Un soutien du plan local d'action pour la gestion de l'énergie est également inscrit dans le contrat de gestion de la SLRB pour tendre vers un gain énergétique d'environ 22,5 mégawattheures par an.

1201 Enfin, des projets de communauté d'énergie sont actuellement à l'examen au sein de certaines SISP. J'espère pouvoir en lancer plusieurs avant la fin de la législature.

Les discussions sur l'indexation des loyers sont, quant à elles, encore en cours ; elles sont notamment liées à un accord global sur le budget de la Région. Vous en saurez plus très prochainement.

1203 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Mon groupe est convaincu que la politique de conventionnement est très positive et constitue le

Het Ecorenokrediet, met een rentevoet tussen 0 en 1%, kan ook helpen om energiebesparende werkzaamheden te financieren.

Daarnaast ondersteunt de projectoproep Renolab duurzame en circulaire renovaties van Brusselse gebouwen.

Homegrade.brussels en de leden van het Netwerk Wonen bieden eigenaars gratis begeleiding op maat aan bij de renovatie van hun woning.

De openbare vastgoedmaatschappijen geven tips aan sociale huurders om hun energie-uitgaven te beperken.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij streeft in de eerste plaats naar een verbetering van de bestaande woningen. Tegen eind 2025 zullen op die manier 13.228 woningen gerenoveerd zijn, goed voor een energiebesparing van zo'n 73 megawattuur per jaar.

Sommige openbare vastgoedmaatschappijen bestuderen momenteel plannen voor energiegemeenschappen. Ik hoop dat er verschillende van start kunnen gaan voor het einde van de legislatuur.

De besprekingen over de huurindexering zullen hun beslag krijgen tijdens de begrotingsopmaak.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Mijn fractie ziet zeker heil in het conventioneringsbeleid als prototype van*

prototype du triangle vertueux entre locataires, propriétaires et pouvoirs publics.

Quant au profil des bailleurs, vous avez dit qu'il s'agissait de 72 % de Bruxellois. Pourriez-vous ventiler ce chiffre entre personnes physiques et morales ?

Pour répondre à M. Bertin Mampaka Mankamba, j'ai été très longtemps spécialisée dans les matières éducatives, en tant qu'échevine de l'Éducation, mais aussi parlementaire à la Fédération Wallonie-Bruxelles. Sur ces questions, ma philosophie était plutôt celle de la carotte que du bâton. Je crois que c'est plus efficace de procéder ainsi dans l'enseignement, mais aussi dans d'autres domaines. Notre formation politique a tendance à encourager à l'incitation plutôt qu'à la punition.

S'agissant de l'incitation, il nous semble que la politique de conventionnement permet à la fois aux propriétaires et aux locataires de bénéficier de loyers raisonnables sur le marché public bruxellois, mais aussi d'encourager une rénovation massive du bâti bruxellois. Nous savons combien Bruxelles en a besoin.

een vruchtbare samenwerking tussen eigenaars, huurders en overheden.

U zei dat de verhuurders voor 72% Brusselaars zijn. Kunt u dat cijfer uitsplitsen in fysieke personen en rechtspersonen?

Om op de tussenkomst van de heer Mampaka Mankamba te antwoorden: onze fractie gelooft meer in stimuleren dan in bestraffen. Het conventioneringsbeleid is daar een voorbeeld van, aangezien het, onder meer door het stimuleren van renovatie, naar huurprijzen streeft die voor verhuurder én huurder redelijk zijn.

1205 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Vous ne m'avez pas rassuré sur un point. Nous savons que les sociétés immobilières de service public (SISP) révisent les loyers des locataires sociaux sur la base de leurs revenus, qu'il s'agisse de revenus de remplacement ou de revenus du travail. Or, les indexations successives des revenus devraient entraîner logiquement une révision du calcul des loyers, laquelle révision fait d'ailleurs l'objet de discussions au vu de l'explosion de l'allocation régionale de solidarité à venir. Vous n'y échapperez pas sous cette législature et devrez prendre une décision.

La méthode appliquée par les SISP induit donc une forme d'indexation des loyers. Sachant votre grande motivation à plafonner l'indexation, avez-vous envisagé, pour le parc des SISP que vous gérez et où vous êtes seul maître à bord, de prendre des dispositions par rapport à cette indexation automatique qui s'exerce à la suite de l'indexation des revenus ?

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).- Op één punt ben ik niet gerustgesteld. De openbare vastgoedmaatschappijen baseren de huurprijzen van sociale huurders op hun inkomen, dat geïndexeerd wordt. Daar gebeurt dus een automatische indexering, eerst van de inkomens, dan van de huurprijzen. Bent u van plan die aan banden te leggen?*

1207 **Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- Vous avez longuement expliqué toutes les aides à la rénovation octroyées aux propriétaires, mais nous continuons à craindre que cela ne suffise pas. Même les emprunts sont conditionnés à la capacité financière. Ces aides ne garantissent pas que des petits propriétaires qui n'ont pas les moyens de rénover puissent le faire. C'est d'autant plus inquiétant que ces rénovations vont être rendues obligatoires.

Concernant la question de l'indexation des loyers, en Flandre, où le gouvernement est bien à droite, ils sont arrivés à se mettre d'accord. Je ne comprends dès lors pas qu'ici, avec un gouvernement plus progressiste et après des mois de discussion, nous n'ayons toujours pas d'accord. De plus, nous sommes dans la Région et la ville du pays la plus problématique sur la question des loyers. Cette situation me dépasse !

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).- Ik vrees dat de renovatiesteun niet zal volstaan. Er is geen enkele garantie dat de kleine eigenaars over voldoende middelen zullen beschikken om de verplichte renovaties uit te voeren.*

In het Brussels Gewest is er echt een probleem met de huurprijzen. Vlaanderen, met zijn vrij rechtse regering, slaagde erin de indexering van de huurprijzen aan banden te leggen. Ik begrijp dan ook niet dat er in het meer progressieve Brussel na maanden overleg nog steeds geen akkoord is.

1209 **Mme Nadia El Yousfi (PS)**.- En ce qui concerne les incitants, j'entends bien qu'un budget très important - 350 millions d'euros - est affecté à Rénolution jusqu'en 2024. Il devrait permettre à la fois de soutenir et d'accompagner les propriétaires qui aimeraient rénover en vue de la transition énergétique, de nous amener à respecter nos engagements dans ce cadre, et d'améliorer les conditions de vie des locataires soumis à la hausse des charges.

Enfin, Écoréno, avec son système de préfinancement, est un outil capital à propos duquel il faudrait communiquer le plus possible, afin que davantage de personnes y aient recours.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).- Met de 350 miljoen euro die u tot in 2024 uittrekt voor Renolution, moet het mogelijk zijn om eigenaars te steunen bij hun energiebesparende renovatiewerken, de doelstelling van het gewest inzake energietransitie na te komen en de levensomstandigheden van huurders te verbeteren.*

Ten slotte is het Ecorenokrediet een belangrijk hulpmiddel, dat zo veel mogelijk bekendheid moet krijgen.

- *Het incident is gesloten.*

1213 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN**

1213 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1213 **et à M. Pascal Smet, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargé de l'Urbanisme et du Patrimoine, des Relations européennes et internationales, du Commerce extérieur et de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente,**

1213 **concernant le renforcement des normes incendie dans les logements bruxellois dans le contexte du grave incendie survenu au Peterbos.**

1215 **M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)**.- Le mercredi 3 août dernier, un incendie s'est déclaré dans la tour 16 du quartier du Peterbos. Fort heureusement, aucune victime n'est à déplorer, bien qu'une quinzaine de personnes aient malheureusement été intoxiquées.

Cet incident remet en lumière les interrogations liées au respect des normes incendie dans les immeubles du quartier. Le président du syndicat des locataires énonçait dans la presse qu'une enquête avait été effectuée par le syndicat il y a trois ans dans le bloc 2 du Peterbos et que plusieurs manquements sur le plan de la sécurité incendie avaient été constatés, notamment au niveau des sorties de secours.

En outre, ce même syndicat a mené une enquête plus globale sur les logements sociaux en Belgique, qui révèle qu'environ 30 % des blocs de logements sociaux ne répondent pas aux normes incendie.

Selon le directeur de Comensia, coopérative en charge de la gestion du bloc 16, les sorties de secours de l'immeuble étaient bel et bien fonctionnelles, les récents travaux ayant permis de sécuriser davantage celui-ci face aux incendies. Le Siamu aurait

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN

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

en aan de heer Pascal Smet, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

betreffende de verscherping van de brandveiligheidsnormen in de Brusselse woningen in het kader van de zware brand in Peterbos.

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR) *(in het Frans).- Op 3 augustus brak er brand uit in woontoren 16 van het Peterboscomplex. Gelukkig vielen er geen dodelijke slachtoffers, maar een vijftiental mensen liep een rookvergiftiging op.*

Drie jaar geleden voerde het Syndicat des locataires een onderzoek uit in woontoren 2 en stelde daar meerdere brandveiligheidsproblemen vast. Volgens een meer algemeen onderzoek van het Syndicat des locataires zou 30% van de sociale woonblokken in België niet aan de brandveiligheidsnormen voldoen.

Volgens de openbare vastgoedmaatschappij Comensia werkten de nooduitgangen perfect, werden er onlangs werken uitgevoerd om de brandveiligheid te verbeteren en verstrekte de brandweerdienst een positief advies. Een groot probleem is evenwel dat sommige mensen er plezier in scheppen om de brandblussers te stelen en leeg te spuiten.

In april 2021 vond er al een brand in Anderlecht plaats, waarbij helaas slachtoffers vielen.

d'ailleurs rendu un avis positif concernant les normes incendie du bâtiment.

Toujours selon le directeur de Comensia, un problème récurrent dans ces logements est le fait que certaines personnes s'amusent à voler et à vider les extincteurs de l'immeuble, ce qui, en cas d'incendie, peut avoir de lourdes répercussions.

À ce stade, l'enquête concernant les causes exactes de l'incendie est toujours en cours. Néanmoins, plusieurs questions subsistent concernant celui-ci. Vous aviez déjà été interpellée en juin 2021 au sujet d'un incendie au mois d'avril, également à Anderlecht, ayant cette fois malheureusement fait des victimes.

1217 Vous aviez alors indiqué qu'un renforcement de la direction de l'inspection régionale du logement était prévu, grâce au recrutement de quatorze équivalents temps plein.

De plus, vous aviez expliqué qu'un groupe de travail avait été mis en place afin d'améliorer la sécurité en matière d'incendie dans les immeubles à Bruxelles. Confirmez-vous qu'à l'heure actuelle, la direction de l'inspection régionale du logement a été renforcée comme annoncé ? D'autres renforcements sont-ils prévus ?

Qu'en est-il des conclusions du groupe de travail s'étant penché sur le renforcement de la réglementation concernant la prévention des incendies dans les logements bruxellois ? Quelles pistes sont-elles à l'étude pour l'améliorer ?

Les chiffres avancés dans l'étude menée par le syndicat des locataires sont-ils exacts ? Des mesures pour y remédier sont-elles envisagées ?

Le syndicat des locataires, ainsi que le directeur de Comensia, se rejoignent sur l'idée d'instaurer régulièrement des exercices d'évacuation dans les immeubles, privés comme publics, éclairant les habitants sur la procédure en cas d'incendie. Ne faudrait-il pas instaurer ces exercices au niveau régional pour offrir une sécurité supplémentaire aux locataires ?

Concernant le problème des extincteurs volés et vidés dans les immeubles - ce qui peut mener à des catastrophes -, des mesures sont-elles discutées pour endiguer ce phénomène ?

Vous expliquiez, dans une réponse à une question écrite, l'existence d'un projet d'arrêté afin d'apporter des modifications en la matière et que ce dernier devait aboutir normalement aux alentours du premier semestre 2022. Nous sommes au second semestre 2022. Cet arrêté a-t-il pu être concrétisé ?

Enfin, où en est l'enquête concernant l'incendie de la tour 16 du Peterbos ? En sait-on davantage sur les causes exactes de cet incendie ?

U kondigde toen aan dat de Gewestelijke Huisvestingsinspectie zou worden versterkt met veertien voltijdsequivalenten. Hebben die rekruteringen al plaatsgevonden? Zijn er nog meer rekruteringen gepland?

Voorts zou een werkgroep worden opgericht om de brandveiligheid van de Brusselse gebouwen te verbeteren. Tot welke conclusies is die werkgroep gekomen? Welke maatregelen worden bestudeerd?

Het Syndicat des locataires en Comensia pleiten voor regelmatige evacuatieoefeningen in openbare en privégebouwen. Moeten die oefeningen niet op gewestelijk niveau worden ingevoerd?

Hoe zal het probleem inzake de diefstal en het leegspuiten van brandblussers worden aangepakt?

In antwoord op een schriftelijke vraag verklaarde u dat u een besluit voorbereidde tegen de eerste helft van 2022. Is dat gelukt?

Hoever staat het onderzoek naar de brand in woontoren 16? Weten we al meer over de exacte oorzaken?

1219 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Depuis le début de l'année, seize agents sont venus renforcer les rangs de la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL). Ont ainsi

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Sinds begin 2022 werden er zestien nieuwe personeelsleden aangeworven bij de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie,*

été engagés quatre inspecteurs et inspectrices, une architecte, trois assistantes sociales, cinq adjoints administratifs - tant pour la lutte contre les discriminations au logement que pour le contrôle de conformité des logements -, un assistant juridique, ainsi que deux chargées de projet pour la lutte contre les discriminations au logement.

Certaines procédures de recrutement ont dû être relancées à plusieurs reprises et sont encore en cours. Elles visent le recrutement de deux agents : un architecte néerlandophone et un inspecteur néerlandophone.

Le groupe de travail consacré au renforcement de la réglementation en matière de prévention incendie dans les logements bruxellois s'est encore réuni le 20 septembre 2022 avec un représentant de la DIRL, des représentants des cabinets de M. Smet et moi-même, et deux représentants du Siamu. Un projet d'arrêté est à l'étude et doit encore être finalisé et validé par mon collègue Pascal Smet et moi-même.

Par ailleurs, l'étude menée par le syndicat des locataires relève que 30 % de logements sont non conformes en Belgique. La méthode de calcul du syndicat n'est pas communiquée, ce qui rend difficile l'appréciation de ce chiffre.

Pour les logements sociaux de la Région de Bruxelles-Capitale, sachez que tout bâtiment de logement social a été construit conformément aux normes en vigueur en matière d'incendie, sur la base du permis d'urbanisme octroyé. En outre, dans le cadre d'une stratégie soucieuse de la sécurité générale des locataires sociaux, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et le secteur ont pour objectif l'amélioration continue de la sécurité incendie, ainsi que la rénovation des composants incendie existants inscrits dans le cadastre technique. Cette stratégie se traduit par différentes actions.

1221 Au niveau des travaux d'amélioration :

- la poursuite de l'exécution du programme d'amélioration de la sécurité incendie des 110 tours de logements sociaux (les bâtiments de plus de 25 mètres ou de huit étages et plus) ;

- l'inscription dans le prochain programme d'investissement à long terme de nouveaux projets, dont l'amélioration de la sécurité générale constitue le premier critère régional de sélection.

Au niveau des alertes en cas d'incendie :

- la SLRB porte une attention particulière à la présence de détecteurs incendie dans tous les logements sociaux, tout comme à leur remplacement périodique, tous les dix ans et moins en cas de défaillance ;

- la SLRB interroge régulièrement les SISP à ce propos et tient un tableau de données.

onder wie vier inspecteurs. Daarnaast loopt er nog een procedure voor de aanwerving van twee Nederlandstalige medewerkers.

De werkgroep die zich buigt over brandpreventie, kwam opnieuw samen op 20 september 2022. Momenteel wordt er nog gewerkt aan een ontwerpbesluit, dat goedgekeurd moet worden door staatssecretaris Smet en ik.

Voorts staat erin de studie van het Syndicat des locataires geen informatie over de berekeningsmethode die werd gehanteerd. Dat maakt het moeilijk om het resultaat te beoordelen.

Alle sociale woningen in het Brussels Gewest werden gebouwd volgens de geldende brandvoorschriften, zoals vermeld in de vergunning. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de sociale huisvestingssector volgen bovendien een strategie die erop gericht is om de brandveiligheid van sociale woningen voortdurend te verbeteren.

Zo worden er werken uitgevoerd in het kader van een programma ter verbetering van de brandveiligheid in de 110 sociale woontorens. De verbetering van de veiligheid in het algemeen zal ook het eerste selectiecriterium zijn voor het volgende investeringsprogramma.

De BGHM ziet erop toe dat alle sociale woningen uitgerust zijn met rookmelders en dat die regelmatig vervangen worden. Ze staat daarvoor regelmatig in contact met de openbare vastgoedmaatschappijen en houdt alle gegevens bij. Ze controleert ook de helft van de woningen voordat die na een opknapbeurt opnieuw verhuurd worden.

In samenwerking met de brandweer heeft de BGHM ook een brochure en een video gemaakt om openbare vastgoedmaatschappijen en huurders te informeren over brandveiligheid.

Staatssecretaris Smet heeft me laten weten dat evaluatieoefeningen volgens de wet enkel verplicht zijn in gebouwen waar mensen werken en niet in woongebouwen.

Au niveau du suivi des travaux, notamment de la remise en état des logements :

- la SLRB visite 50 % des logements avant leur remise en location et la présence du détecteur est le premier point d'attention.

Au niveau d'actions de communication :

- un dépliant à destination des SISP et des locataires a été rédigé avec le Siamu sur la présence des détecteurs ;

- une vidéo récente intitulée « Comment éviter les incendies dans son logement ? » a été réalisée par la SLRB et est disponible pour le secteur.

Concernant les exercices d'évacuation à instaurer au niveau régional, mon collègue Pascal Smet me communique que les exercices d'évacuation sont exigés par la loi pour les bâtiments où la réglementation du travail s'applique : bureaux, écoles, entreprises, etc. Ce n'est pas le cas pour les immeubles d'habitation.

Une première enquête auprès des pompiers indique que l'introduction de tels exercices n'est pas évidente et, en général, n'est probablement pas recommandée. Lorsqu'ils interviennent dans des immeubles de grande hauteur, les pompiers ont tendance à adopter une approche consistant à rester sur place et à procéder à des évacuations ciblées. Ces bâtiments sont normalement suffisamment compartimentés. Cela permet aux pompiers d'éteindre le feu rapidement et sans encombre, sans avoir recours à une évacuation générale qui peut également engendrer son lot de panique et d'accidents.

Volgens de brandweer zijn evacuatieoefeningen in hoge gebouwen niet eenvoudig en wellicht niet aan te raden. In geval van brand in hoge gebouwen is het meestal niet raadzaam om iedereen tegelijk te evacueren, want dat kan paniek en ongevallen veroorzaken. Zulke gebouwen zijn doorgaans opgedeeld in compartimenten, zodat de brandweer afzonderlijke compartimenten kan blussen en evacueren.

1223 En ce qui concerne les mesures prises afin de pallier le problème des extincteurs volés et vidés dans les immeubles, sachez que les SISP font le maximum pour que les communs des logements soient en état, c'est-à-dire pourvus d'appareils de protection contre l'incendie. Les concierges et les régies des SISP interviennent en cas de problème.

Par ailleurs, des marchés de services en cours concernent l'entretien des différents appareils de lutte contre l'incendie.

Enfin, l'enquête relative à l'incendie de la tour 16 du Peterbos est toujours en cours.

De openbare vastgoedmaatschappijen doen hun uiterste best om ervoor te zorgen dat de gemeenschappelijke delen van de gebouwen uitgerust zijn met brandblusapparaten. In geval van problemen grijpen zij of de conciërges in. Het onderhoud van de apparaten werd ook opgenomen in de dienstcontracten.

Ten slotte is het onderzoek over de brand in het Peterboscomplex nog aan de gang.

1225 **M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)**.- J'apprends que les choses avancent. Espérons que de nouveaux retards ne seront pas accusés.

Je ne doute pas que les logements sociaux sont construits suivant les normes en vigueur, mais les problèmes surviennent souvent dans des habitations plus anciennes. Les bâtiments du Peterbos remontent à plusieurs décennies ; les normes étaient évidemment différentes à l'époque.

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR) *(in het Frans).- Er beweegt blijkbaar een en ander.*

Uiteraard zijn sociale woningen gebouwd volgens de destijds geldende normen, maar de normen van decennia geleden zijn niet te vergelijken met die van nu. Ik kan u alleen maar aanmoedigen om zo veel mogelijk te investeren in veiligheid.

Evacuatieoefeningen in torengebouwen zijn niet eenvoudig, maar bewoners moeten toch enkele basisreflexen verwerven om

Vous insistez néanmoins sur votre volonté d'investir dans la sécurité générale, ce que j'applaudis. Chaque incendie suscite de vives émotions. Selon vous, les exercices d'évacuation ne sont ni simples à organiser, ni recommandés. Il importe toutefois qu'en cas de catastrophe, les occupants puissent avoir acquis quelques réflexes utiles pour se mettre à l'abri.

Dans ces grandes tours, la sécurité est toujours un élément délicat. Il convient de prêter attention, à l'occasion des travaux qui y sont effectués, aux lacunes ou actes de malveillance éventuels mettant en péril la sécurité des occupants.

- *L'incident est clos.*

te weten wat ze moeten doen in geval van brand. In woontorens is veiligheid sowieso een heikel punt.

- *Het incident is gesloten.*

1229 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1229 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1229 **concernant l'explosion du prix de l'énergie dans les SISP.**

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende de explosie van de energieprijzen in de OVM's.

1231 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Madame la secrétaire d'État ayant déjà répondu à beaucoup d'aspects de cette demande d'explications, je vais résumer mon propos.

Les locataires des sociétés immobilières de service public (SISP) sont fort précarisés et, selon la Commission de régulation de l'électricité et du gaz, le prix de l'électricité aurait presque triplé et celui du gaz quadruplé. Certains d'entre nous dans cette commission, les élus locaux du moins, ont déjà rencontré des locataires de SISP qui payent parfois des charges plus élevées que leur loyer. Il est normal que nous nous en préoccupions.

Avez-vous une estimation de l'impact financier de l'explosion du prix de l'énergie sur les charges locatives à ce jour ?

Comment les SISP entendent-elles gérer cette situation de crise afin de faire baisser les factures d'énergie des locataires sociaux, en plus des moyens régionaux dégagés pour réduire les factures énergétiques des Bruxellois en général ?

Vous m'avez répondu tout à l'heure à propos des communautés d'énergie. Tous les locataires sociaux ne sont pas logés à la même enseigne et ne bénéficient pas des mesures d'aide de la même manière. Certains sont plus ou moins bien lotis, en fonction des moyens dont disposent les actionnaires de leur SISP. Je pense ici à la Ville de Bruxelles, qui a lancé un plan de rénovation conséquent dans les SISP dont elle est actionnaire.

Quelles sont les politiques spécifiques destinées aux locataires des SISP qui sont déjà très précarisés ?

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).- Volgens de Commissie voor de Regulering van de Elektriciteit en het Gas is de elektriciteitsprijs bijna verdrievoudigd en de gasprijs verviervoudigd. Voor sommige huurders van openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) zijn die kosten hoger dan de huur.*

Wat zijn de financiële gevolgen van de exploderende energieprijzen voor de huurders? Is er in maatregelen voorzien ter ondersteuning van OVM-huurders die zich in een zeer precaire situatie bevinden?

Niet alle sociale huurders genieten evenveel steun. Die hangt af van de middelen waarover de OVM beschikt. Hoe denken de OVM's de energiefactuur van hun huurders te verlagen, ter aanvulling van de maatregelen die het gewest voor alle Brusselaars heeft getroffen?

1233 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Comme vous le savez, les locataires sociaux habitant des immeubles collectifs sont tous bénéficiaires du tarif social. Vu le système

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Sociale huurders in meergezinswoningen genieten het sociaal tarief, waardoor ze niet door de prijsstijgingen getroffen*

d'augmentation des prix différé, ils ne sont pas touchés par l'augmentation des tarifs actuels.

Il en est de même pour les locataires de logements individuels qui bénéficient également du tarif social, mais ils doivent en faire eux-mêmes la demande.

En ce qui concerne votre seconde question relative aux actions mises en place afin de faire baisser le montant des factures dans les SISP, et celle relative aux installations photovoltaïques, je vous renvoie à la réponse que je viens de donner à votre demande d'explications relative à la hausse des loyers.

Enfin, concernant le projet Sunsud, le bilan intermédiaire a été présenté lors d'un midi du logement social en avril dernier. Ce bilan conclut à quatre grands points forts : tout d'abord, ce projet apporte un avantage financier pour les locataires. Deuxièmement, il s'agit d'une opération neutre pour le Foyer du Sud qui utilise les certificats verts pour le remboursement de l'installation sur dix ans. La revente de l'excès de production permettra également la continuité de l'investissement et l'accompagnement social en dehors du projet pilote.

Ce projet amène également une valeur ajoutée environnementale :

- 35.000 kWh d'électricité renouvelable ont été produits en 2021 ;

- avec le partage d'énergie, il y a une prise de conscience plus grande sur comment et quand consommer ;

- on enregistre une contribution significative aux objectifs renouvelables bruxellois.

Enfin, ce projet apporte une plus-value sociale avec une participation intense des habitants dès sa conception. Ce travail de mobilisation et d'inclusion est indispensable pour le succès des projets de partage auprès des publics les plus défavorisés. Il s'agit de lutter contre la précarité énergétique :

- en rendant accessible les énergies renouvelables et leurs bénéfices ;

- en soutenant les technologies et infrastructures techniques ;

- en motivant les changements d'habitudes.

Ce bilan me conforte dans l'idée que nous devons absolument répéter ce type d'initiative.

1235 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Vous indiquez que tous les locataires des logements sociaux bénéficient de tarifs sociaux. Or, certains d'entre eux occupent des logements à loyer modéré : en effet, la société immobilière de service public Le Foyer laekenois, peinait à mettre certains logements en location

worden. Huurders in individuele woningen kunnen het sociaal tarief aanvragen. Op uw vragen over het terugdringen van de energiefactuur van de huurders en over de plaatsing van zonnepanelen heb ik eerder al geantwoord.

Over het Sunsud-project is in april een tussentijds verslag gepubliceerd. Dat bevat verschillende positieve punten. Ten eerste is er het financiële voordeel voor de huurders.

Vervolgens gaat het in het geval van de Zuiderhaard om een neutrale operatie dankzij de groenestroomcertificaten. Het doorverkopen van het productieoverschot zal ook de continuïteit van de investering en sociale ondersteuning buiten het proefproject mogelijk maken.

Het project is ook goed voor het milieu omdat er meer hernieuwbare elektriciteit wordt geproduceerd, mensen bewuster omgaan met hun consumptie en het project in de lijn ligt van de Brusselse doelstellingen inzake hernieuwbare energie.

Het project biedt tot slot een sociale meerwaarde door de intensieve participatie van de bewoners, met als doel energiearmoede te bestrijden.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).- De OVM De Lakense Haard moest een beroep doen op Century 21 om huurders te vinden. Genieten ook zij van het sociaal tarief?*

et avait dû recourir à Century 21 ! Les locataires qui occupent ces logements-là bénéficient-ils tous des tarifs sociaux ?

1235 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Cela dépend de leurs revenus.

- L'incident est clos.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Dat hangt van hun inkomen af.*

- Het incident is gesloten.

1241 **QUESTION ORALE DE MME CÉLINE FREMAULT**

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

1241 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

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

1241 **concernant les mesures de soutien à l'accueil des réfugiés ukrainiens.**

betreffende de maatregelen ter ondersteuning van de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

1243 **Mme Céline Fremault (Les Engagés)**.- Bruxelles et ses dix-neuf communes hébergent 7.000 réfugiés ukrainiens, soit plus de 15 % de l'accueil en Belgique. Au rythme régulier de 1.000 réfugiés en plus par mois, la Région devrait accueillir quelques 12.000 Ukrainiens d'ici la fin de l'année. On entend que fin 2022, un Bruxellois sur cent sera d'origine ukrainienne.

Le 9 juin dernier, le gouvernement présentait son nouveau modèle d'hospitalité. Grâce aux efforts du secteur hôtelier réuni au sein de l'association des hôtels de Bruxelles (Brussels Hotels Association), grâce à la participation des acteurs de l'immobilier bruxellois réunis au sein de l'Union professionnelle du secteur immobilier, grâce aux outils immobiliers régionaux que sont citydev.brussels, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société d'aménagement urbain, la direction Facilities et perspective.brussels, la Région veut créer 3.500 places d'hébergement collectif, en transformant des bureaux et en installant des logements modulaires.

En plus de ces mesures, le gouvernement a annoncé un soutien renforcé du secteur associatif spécialisé dans l'aide au logement et l'aide sociale au sens large, ainsi qu'un renforcement du secteur lié au sans-abrisme.

Quel budget la Région alloue-t-elle au logement des réfugiés ukrainiens ?

Où seront situés les sites de logements modulaires ? D'ici combien de temps seront-ils prêts à accueillir les réfugiés ? Qui s'occupe de mener l'étude d'installation des modules ?

Comment se fera l'attribution des places ? Quelles ASBL sont concernées par le soutien annoncé ? Quels sont les montants alloués pour cette augmentation de subsides ?

Mevrouw Céline Fremault (Les Engagés) *(in het Frans).- Er verblijven momenteel 7.000 Oekraïense vluchtelingen in het Brussels Gewest. Maandelijks komen er 1.000 bij, zodat het er tegen eind 2022 ongeveer 12.000 zullen zijn.*

In juni 2022 maakte de regering bekend dat ze, met de hulp van de Brusselse vastgoedspelers en de betrokken instellingen, 3.500 plaatsen voor collectieve opvang wil creëren door de ombouw van kantoren en de plaatsing van modulaire woningen. Daarnaast wil ze meer steun bieden aan verenigingen die opvang en sociale ondersteuning bieden en aan de sector die daklozen ondersteunt.

Welk budget besteedt het gewest aan woningen voor Oekraïense vluchtelingen?

Waar komen de modulaire woningen? Wanneer zijn ze klaar? Wie leidt de studie naar de installatie van die woningen?

Hoe worden de plaatsen toegekend? Welke vzw's krijgen steun? Welk bedrag trekt u uit voor de subsidieverhoging?

1245 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Concernant le financement, la Région et la Cocom ont prévu une provision de 100 millions d'euros en 2022 pour la prise en charge des réfugiés ukrainiens sur le territoire bruxellois. Cette provision est déjà

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Het gewest en de GGC trekken in 2022 een bedrag van 100 miljoen euro uit voor de opvang van Oekraïners. Voor 75 miljoen daarvan keurde de regering reeds een programma goed.*

détaillée pour plus de 75 millions d'euros via un programme approuvé par le gouvernement. Le ministre-président de la Région de Bruxelles-Capitale pourra mieux vous informer à ce sujet.

Pour ma part, je peux vous préciser que ce programme prévoit actuellement 40 millions d'euros pour l'hébergement de quelque 12.000 personnes. De ces 40 millions d'euros, près de 13 millions d'euros seront consacrés à des acquisitions de biens. Le budget consacré à l'achat de logements modulaires par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) s'élève quant à lui à 7,7 millions d'euros.

Concernant les logements issus du privé dont s'occupe le groupe de travail 1, aucune dépense visant les logements à proprement parler n'est prévue. Cependant, nos dépenses visent plusieurs postes, comme l'élaboration de la plateforme informatique bemyguest, ou encore la campagne de communication autour du cadre régional de l'hébergement temporaire. Le budget de cette campagne, qui vise à mobiliser les hébergeurs privés et à les informer du soutien mis en place par la Région en leur faveur, est de 175.000 euros.

Concernant vos questions relatives aux logements modulaires dont les développements sont pris en charge par la SLRB et citydev.brussels, nous avons organisé plusieurs visites de terrain en compagnie du Siamu et des services impétrants pour définir le champ des possibles en lien avec les considérations techniques. Ce travail est toujours en cours, mais je peux déjà vous communiquer, pour ce qui est des logements modulaires de la SLRB, les deux sites pour lesquels nous avons obtenu un accord des autorités locales : le site du Chant des cailles à Watermael-Boitsfort tout d'abord, qui recevra un programme de quinze logements modulaires assorti d'un équipement, ainsi que le site Tritomas, toujours à Watermael-Boitsfort, qui en accueillera douze.

1247 L'implantation des logements modulaires de citydev.brussels est prévue sur un site lui appartenant. Celui-ci est situé route de Lennik dans l'ensemble Erasmus sud. Ultérieurement, il le sera sur le site Josaphat appartenant à la Société d'aménagement urbain.

La mise à disposition des logements modulaires sur les sites de la SLRB est prévue pour la fin de l'automne, dans un calendrier à préciser. Dans ce processus, deux étapes sont en cours de réalisation : la disposition de modules et les travaux de raccordement nécessaires. La SRLB vient de désigner un adjudicataire à la suite du lancement d'un marché public d'achat de modules. En outre, au mois d'août, citydev.brussels a lancé un autre marché visant la location de modules.

Le nombre exact des modules de la SLRB est de l'ordre de 75 unités et le nombre de logements modulaires de citydev.brussels loués est encore en cours de négociation. Par ailleurs, il appartient au bureau d'architectes et à l'entreprise désignée par le biais du marché-cadre global - dont le service public régional de Bruxelles (SPRB) et le fonctionnaire dirigeant - de diligenter

Daarvan is 40 miljoen bestemd voor de huisvesting van ongeveer 12.000 personen, waarbij voor 13 miljoen euro panden worden aangekocht. Voorts gaat er 7,7 miljoen euro naar de aankoop van modulaire woningen.

Voor woningen uit de privésector zijn er geen uitgaven gepland. Wel gaat er geld naar de uitbouw van bemyguest.brussels en de communicatiecampagne over tijdelijke opvang in het gewest. Voor die laatste trekken we 175.000 euro uit.

Het onderzoek naar de locaties voor de modulaire woningen is nog niet afgerond. Watermaal-Bosvoorde heeft zich wel al akkoord verklaard met de installatie van vijftien woningen van de BGHM op Chant des cailles en twaalf op de Tritomassite.

Voorts komen er modulaire woningen van citydev.brussels op de Erasmussite. Later komen er ook nog op de Josaphatsite, die in handen is van de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting. De BGHM zal tegen het einde van de herfst 75 modulaire woningen op haar sites ter beschikking stellen.

Bruss'help zal als enige instaan voor de toewijzing van de plaatsen. Het zal evenwel geen rechtstreeks contact hebben met de Oekraïense vluchtelingen, maar wel met de doorverwijzende diensten, zoals de gemeenten, de OCMW's en de erkende opvangstructuren.

Wat de steun aan de vzw's betreft, de Brusselse Federatie van de Unie voor de Huisvesting krijgt 141.800 euro voor de oprichting van een mobiel adviesteam voor opvang in de privésector. Convivial ontvangt 120.000 euro voor de aanwerving van twee personen die Oekraïens of Russisch spreken. De vereniging Singa krijgt 50.000 euro voor de begeleiding van woningdelen bij 30 gezinnen gedurende een jaar;

les travaux de raccordements éventuels. Dans ce cadre, le groupe de travail 2 définira un ordre de priorités entre l'avancement des travaux sur les sites destinés à accueillir du logement modulaire et ceux concernant les bâtiments pour lesquels des travaux de modification visant la mise en état d'occupation sont en cours.

Les places seront attribuées exclusivement par Bruss'help. Chargés de faire coïncider l'offre et la demande et d'assurer l'orientation vers les hébergements collectifs, les services de Bruss'help interviendront en deuxième ligne et seront en contact non pas avec les Ukrainiens, mais avec les services dits envoyeurs : les communes, les CPAS, les structures agréées par l'ordonnance du 14 juin 2018 relative à l'aide d'urgence et à l'insertion des personnes sans abri, le Haut-Commissariat des Nations unies pour les réfugiés ou encore Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers.

Enfin, sur le soutien aux ASBL, je peux vous faire état des projets suivants, qui concernent directement le groupe de travail 1 présidé par Bruxelles Logement et la SLRB :

- la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement recevra 141.800 euros pour la mise sur pied d'une équipe mobile technique et de conseils sur les hébergements chez les privés ;

- Convivial recevra 120.000 euros pour renforcer son service de deux unités parlant ukrainien ou russe et encadrées par l'équipe logement. Le but est d'apporter un soutien direct à des réfugiés qui souhaitent être aidés dans leur recherche sur le marché locatif privé ;

- l'association Singa recevra 50.000 euros pour la création de 30 colocations sur un an pour des réfugiés ukrainiens. L'installation dans ces 30 colocations comprend un accompagnement des réfugiés par des volontaires de Singa, ainsi que l'organisation de tables rondes et séances d'information pour les hébergeurs ;

1249 - un montant de 425.000 euros sera destiné au secteur des agences immobilières sociales, pour lui permettre d'intervenir sur des hébergements dans lesquels les propriétaires ne parviennent pas à réaliser les petits travaux d'aménagement permettant d'accueillir un ménage bénéficiaire de la protection temporaire.

De sociale verhuurkantoren krijgen 425.000 euro om woningen geschikt te maken voor de huisvesting van een gezin dat tijdelijke bescherming geniet. Daarnaast gaat er nog 193.000 euro aan subsidies naar Bruss'help, 90.000 euro naar de Brussels Booking Desk van de hotels, 924.000 euro naar het Plateforme citoyenne BXL Refugees, 462.000 euro naar Communa, 1.074.000 euro naar New Samusocial en 500.000 euro naar Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers.

Notons que dans le cadre du groupe de travail 2 piloté par citydev.brussels - je vous renvoie au ministre-président pour plus de détails -, plusieurs subsides sont également prévus :

- 193.000 euros pour Bruss'help ;

- 90.000 euros pour le Brussels Booking Desk de l'association des hôtels de Bruxelles ;

- 924.000 euros pour la Plateforme citoyenne BXL Refugees ;

- 462.000 euros pour Communa ;

- 1.074.000 euros pour New Samusocial ;

- 500.000 euros pour Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers.

1251 **Mme Céline Fremault (Les Engagés)**.- L'installation de quinze logements modulaires à La Ferme du Chant des cailles hypothèque-t-elle vos projets de construction pour ce site ?

1251 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Cette installation est prévue pour une durée de dix-huit mois et ne remet nullement en cause le projet.

- *L'incident est clos.*

(Mme Joëlle Maison, deuxième vice-présidente, prend place au fauteuil présidentiel)

1263 **QUESTION ORALE DE MME CÉLINE FREMAULT**

1263 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1263 **concernant le lancement du crédit « Écoréno ».**

1265 **Mme Céline Fremault (Les Engagés)**.- Le 14 juillet dernier, le journal L'Écho livrait une explication détaillée de l'annonce du lancement d'un crédit à taux réduit sous le nom d'« Écoréno » par le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, qui aurait ou a démarré le 1er août 2022.

Comme annoncé par voie de presse, ce crédit à taux réduit – entre 0 et 2 % – couvre le financement de divers travaux : l'isolation du bâti, la sécurité, la salubrité ou encore des aménagements liés à une perte d'autonomie des habitants. Cela s'inscrit en parallèle de la stratégie Rénolution.

Vu la crise énergétique que nous vivons – et qui perdurera – et connaissant l'état du bâti bruxellois, il me semble pertinent de pouvoir accompagner les ménages aux moyens les plus modestes dans une démarche d'amélioration des performances énergétiques de leur logement, qu'ils soient locataires, voire propriétaires. Ce « cœur de cible », si vous me permettez l'expression, est essentiel.

À la lecture du communiqué de presse du Fonds du logement, je remarque que le crédit Écoréno sera octroyé sous la forme d'un crédit hypothécaire, voire d'un crédit à la consommation.

Quels sont les différents barèmes qui permettent de déterminer l'admissibilité à ce crédit ? Quel est le budget alloué à ce nouveau crédit pour cette fin d'année 2022 ainsi que pour les prochaines années ? Quels sont les objectifs déterminés par le Fonds du logement en ce qui concerne le nombre de demandes annuel ?

Mevrouw Céline Fremault (Les Engagés) *(in het Frans).- Brengen de modulaire woningen op Chant des cailles uw bouwplannen voor die site in gevaar?*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Neen. De woningen zullen er maar achttien maanden staan.*

- *Het incident is gesloten.*

(Mevrouw Joëlle Maison, tweede ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

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

betreffende de lancering van het krediet "Ecoreno".

Mevrouw Céline Fremault (Les Engagés) *(in het Frans).- Volgens de pers zou het nieuwe Ecorenokrediet van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ingaan op 1 augustus 2022. Het betreft een goedkope lening voor allerlei renovatiewerken die in het verlengde ligt van de strategie Renolution.*

Gezien de energiecrisis die we doormaken en de staat van de Brusselse woningen, lijkt het me van essentieel belang dat het gewest de gezinnen met de meest bescheiden inkomens helpt om hun woning energiezuiniger te maken.

Welke inkomensvoorwaarden gelden er voor dat nieuwe krediet? Welk budget wordt ervoor uitgetrokken?

Op hoeveel jaarlijkse aanvragen mikt het Woningfonds?

Hoe en wanneer wordt de maatregel geëvalueerd? Snel bijsturen is immers van essentieel belang.

Wordt er een communicatiecampagne gevoerd om het krediet bekend te maken?

Une évaluation du processus est-elle prévue ? Dans l'affirmative, à quelle période ? En effet, il serait dommage de ne pas évaluer et surtout rectifier la stratégie selon les résultats obtenus. Un plan de communication spécifique a-t-il été ou sera-t-il mis en place par le Fonds du logement afin de promouvoir cet outil qui me semble utile dans l'amélioration des performances énergétiques du bâti bruxellois ? Une campagne à grande échelle pour le faire connaître me paraît indispensable.

1269 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Pour déterminer l'admissibilité au crédit Écoréno, un tableau reprenant les différents barèmes a été envoyé au secrétariat de la commission. Que ce soit pour le crédit hypothécaire ou le crédit à la consommation, les revenus imposables repris sur le dernier avertissement-extrait de rôle ne peuvent dépasser ces barèmes au moment de la demande de crédit.

S'agissant des budgets qui y sont alloués, les crédits Écoréno de type hypothécaire sont le plus souvent attachés à des crédits acquisitifs. Ils fluctuent donc avec les prévisions des crédits réalisés par le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRBC). En effet, le crédit Écoréno remplace les crédits pour travaux et les prêts verts antérieurs. Partant de cette hypothèse, le budget alloué en 2022 est d'environ 7 millions d'euros. Il augmentera jusqu'à près de 9 millions d'euros par an, dès 2023.

Néanmoins, les projections pourraient être revues en tenant compte de l'attractivité du produit auprès des ménages bruxellois et de la nécessité de réaliser des travaux économiseurs d'énergie en cette période de crise énergétique. L'augmentation des crédits Écoréno de type hypothécaire non couplés avec un crédit acquisitif se dessine désormais.

Le budget alloué aux crédits Écoréno à la consommation non liés au crédit acquisitif est de 3,5 millions en 2022. Il augmentera les années suivantes pour atteindre 9 millions d'euros en 2025.

Concernant les objectifs déterminés par le Fonds du logement et relatifs au nombre de demandes de crédit Écoréno par an, notons que, pour l'année de lancement, le principal objectif est qualitatif, à savoir répondre à la demande au fur et à mesure qu'elle se manifeste.

1271 L'évaluation du processus est continue. En vue d'une amélioration constante, les groupes de travail ayant finalisé le crédit Écoréno continuent à se réunir deux fois par mois pour faire le point sur le plan opérationnel. Ils sont composés de représentants de Bruxelles Environnement, d'urban.brussels, de homegrade.brussels, du réseau Habitat et du Fonds du logement.

Un groupe de travail décisionnel, qui regroupe des représentants des directions des mêmes institutions, se réunit également régulièrement. Il a pour objectif d'évaluer le crédit Écoréno et d'adapter la stratégie initiale en tenant compte des réalités financières et budgétaires bruxelloises.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik zal een overzicht van inkomensvoorwaarden aan het commissiesecretariaat bezorgen.*

De hypothecaire Ecorenokredieten worden doorgaans gekoppeld aan hypotheekleningen voor de aankoop van een woning en evolueren bijgevolg mee met de vastgoedtransacties. Het Ecorenokrediet vervangt de voormalige leningen voor verbouwingen en de groene leningen. Op basis daarvan schatten we dat het budget in 2022 7 miljoen euro zal bedragen en vanaf 2023 jaarlijks 9 miljoen euro.

Die bedragen kunnen echter nog wijzigen aangezien de energiecrisis veel mensen aanzet om hun woning energiezuiniger te maken. Bijgevolg zal het aantal hypothecaire kredieten die niet gekoppeld zijn aan de aankoop van een nieuwe woning, wellicht toenemen.

Voor Ecorenokredieten in de vorm van consumentenkredieten bedraagt het budget in 2022 3,5 miljoen euro. Dat zal vervolgens jaarlijks opgetrokken worden tot 9 miljoen euro in 2025.

Wat het aantal jaarlijkse aanvragen betreft, bestaat de doelstelling van dit nieuwe krediet er in de eerste plaats in om te voldoen aan de evoluerende vraag.

Het proces wordt permanent geëvalueerd. Een werkgroep buigt zich om de twee maanden over de operationele ontwikkelingen. Daarnaast komt een andere werkgroep regelmatig bijeen om het krediet te beoordelen en de strategie zo nodig aan te passen. In beide werkgroepen zitten vertegenwoordigers van Leefmilieu Brussel, homegrade.brussels enzovoort.

Het Woningfonds plant voor begin 2023 een communicatiecampagne op sociale media en in de pers. Het verspreidt de informatie ook via zijn eigen kanalen, bijvoorbeeld via zijn nieuwsbrief, waarop zo'n 15.000 mensen zijn ingeschreven.

Le Fonds du logement prévoit une campagne de communication spécifique pour début 2023. Celle-ci sera essentiellement présente sur les réseaux sociaux comme Facebook, Instagram ou YouTube. Il y aura aussi des annonces dans Le Ligueur, De Bond, Le Soir, La Libre, Bruzz et sur la radio AraBel. Enfin, le Fonds du logement utilisera ses propres canaux, notamment sa lettre d'information, qui compte près de 15.000 abonnés.

En outre, le Fonds du logement a mis en place un partenariat avec les communes bruxelloises, qui relayeront la campagne en mettant des affiches et des dépliants à la disposition de leur public. Certaines d'entre elles feront même paraître un publireportage ou une annonce.

1273 **Mme Céline Fremault (Les Engagés)**.- Il serait intéressant de vérifier, au fil du processus, si les objectifs sont remplis, selon que le crédit est lié ou non à l'acquisitif, afin de voir si l'attractivité du dispositif est suffisante.

Pour le crédit lié à l'acquisitif, il y a forcément un contact avec le Fonds du logement. Dès lors, un coup double peut se jouer.

C'est surtout le crédit non lié à l'acquisitif qu'il faut essayer de rendre beaucoup plus attractif. Les communes constituent certainement un maillon essentiel pour savoir ce qui existe au sein de Bruxelles Logement. Le partenariat que vous évoquez avec homegrade.brussels me semble aussi fondamental pour augmenter la fluidité des informations et la communication. Beaucoup de personnes ignorent qu'elles ont accès à des aides de cet ordre.

Par ailleurs, le travail du Fonds du logement est remarquable.

- *L'incident est clos.*

1277 **QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

1277 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1277 **concernant la socialisation des logements publics.**

1279 **Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- Vous avez annoncé la socialisation des logements publics. Lors de la réunion de la commission du budget l'année dernière, vous avez mentionné que pour 2022, 2.885 locataires seraient socialisés, à savoir 1.907 locataires dans les communes, 907 dans les CPAS et 1 à la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale. Vous estimez donc que plus de 5.000 ménages pourraient entrer dans les conditions de la socialisation et bénéficier d'un loyer correspondant à ceux des logements sociaux.

Dans un communiqué de presse, vous mentionnez que la socialisation sera applicable aux locataires qui répondent à trois conditions : occuper un logement modéré communal, être inscrit

Ook de gemeenten zullen de campagne bekendmaken via affiches en brochures. Sommige gemeenten zullen zelfs een advertorial of een advertentie bestellen.

Mevrouw Céline Fremault (Les Engagés) *(in het Frans).- Personen die een nieuwe woning kopen, zijn gemakkelijker te bereiken voor een dergelijk krediet. Er zal dus vooral ingezet moeten worden op mensen die al een woning bezitten.*

Voorts verheugt het me dat u samenwerkt met de gemeenten en met partners zoals homegrade.brussels. Vele mensen weten immers helemaal niet dat ze in aanmerking komen voor zulke steunmaatregelen.

Het Woningfonds levert overigens uitstekend werk.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

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

betreffende de socialisering van de openbare woningen.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).- U kondigde de socialisering van de openbare woningen aan. Tegen 2022 zouden 2.885 personen sociale huurders worden. Volgens u zouden er globaal gezien meer dan 5.000 huishoudens onder de voorwaarden vallen om sociale huurder te worden. Die voorwaarden zijn de volgende: een woning voor bescheiden inkomens bewonen, sinds 1 juli 2021 ingeschreven staan op de wachtlijst voor een sociale huurwoning en voldoen aan de inkomenscriteria.*

Waarom vallen huurders van woningen voor middeninkomens niet onder de voorwaarden, aangezien sommigen aan de criteria voor sociale huisvesting voldoen? De Brusselse

sur la liste d'attente pour un logement social au 1er juillet 2021 et se trouver dans les conditions de revenus du logement social.

Nous sommes étonnés qu'il s'agisse seulement des locataires occupant un logement modéré. Comment se fait-il que les logements moyens ne figurent pas dans les conditions, sachant que les loyers dans les logements moyens sont plus élevés que dans les logements modérés, et que des familles qui s'y trouvent répondent aux critères pour obtenir un logement social ?

De plus, dans l'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement, il est mentionné que cela vise la socialisation des loyers de logements assimilés au logement social d'opérateurs immobiliers publics. Il n'est mentionné nulle part que seuls les logements modérés peuvent être socialisés.

Pour le PTB, c'est un non-sens de ne pas prendre également en considération les logements moyens et, partant, l'ensemble des logements publics. Des familles en détresse habitent en effet dans ces logements moyens. Comment pouvez-vous expliquer que seuls les logements modérés seront socialisés ? Sur quelle base ce choix a-t-il été fait ?

Avez-vous prévu de revoir cette position et de socialiser aussi les locataires répondant aux critères et qui habitent dans des logements moyens ?

Huisvestingscode vermeldt nergens dat alleen woningen voor bescheiden inkomens gesocialiseerd kunnen worden.

Bent u van plan uw aanpak te herzien?

1281 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Le choix de ne « socialiser » que les logements modérés a été fait en lien avec le public susceptible d'en bénéficier, à savoir les ménages qui répondent aux conditions d'octroi d'un logement social. En effet, les ménages qui occupent des logements moyens et libres ne rentrent pas, a priori, dans les conditions du logement social, car les critères de revenus sont plus élevés.

Néanmoins, dans le cadre de la socialisation en cours, nous examinerons si le système ne doit pas être étendu. Je ne ferme donc pas la porte. La possibilité d'étendre la socialisation à ces logements est toujours à l'analyse.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- We hebben ervoor gekozen om de mensen die er het meest baat bij hebben, te helpen. Huurders van bescheiden woningen voldoen sowieso aan de voorwaarden voor sociale huisvesting. We zullen echter onderzoeken of het systeem kan worden uitgebreid.*

1283 **Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- Nous vous encourageons à élargir le dispositif. Nous avons en effet été interpellés par des personnes à qui il a été répondu qu'elles n'étaient pas éligibles parce qu'elles occupent un logement moyen.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).- Wij moedigen u aan dat te doen.*

- *Het incident is gesloten.*

1287 **QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

1287 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1287 **concernant le suivi de l'étude sur le profil des bailleurs.**

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

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

betreffende de follow-up van de studie over het profiel van verhuurders.

1289 **Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- Cela fait maintenant plus d'un an que vous avez annoncé la mise sur pied d'une étude sur le profil des bailleurs. Nous vous avions posé des questions en début d'année 2022 sur l'état d'avancement de cette étude et vous nous aviez répondu que vous travailliez « sur une approche alternative avec Bruxelles Logement en mobilisant les données disponibles auprès du cadastre ». Vous aviez ajouté que « des contacts ont actuellement lieu entre les deux administrations afin d'étudier la faisabilité de cette approche ».

Ensuite, vous mentionniez qu'en parallèle de ces démarches expérimentales devant produire des résultats à court terme, votre volonté était d'intégrer le développement d'une approche structurelle visant à produire des données sur le profil des bailleurs dans le cadre du marché devant redéfinir la méthodologie de l'Observatoire des loyers et de la grille indicative des loyers. L'objectif final est de disposer d'une vision d'ensemble du marché locatif privé, que ce soit du côté du locataire ou du bailleur.

Pour finir, vous répondiez que cette étude « aura pour but, par la suite, d'encourager les bailleurs vers un conventionnement, en leur octroyant divers avantages qui permettraient d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements en assurant des loyers abordables sur le marché privé locatif ».

Au PTB, nous sommes très interpellés par le manque d'ambition du gouvernement bruxellois vis-à-vis des objectifs finaux de cette étude. Vous parlez d'encourager les bailleurs et vous misez toujours sur la bonne volonté de ceux-ci. Nous avons des doutes sur l'efficacité de cette méthode à terme. Pour nous, il importe de mettre en place des mesures contraignantes via une fiscalité progressive qui vise les multibailleurs sur le marché locatif privé.

Quelles sont les conclusions des contacts avec Bruxelles Logement concernant la mobilisation des données auprès du cadastre ?

Concernant l'étude sur le profil des bailleurs, le marché public a-t-il été attribué ? Si oui, à qui ? Si non, où en est ce marché public ?

À quelle étape de sa réalisation cette étude en est-elle ? Quelles sont les données analysées ? Quelle méthodologie est-elle utilisée ?

Avez-vous prévu de mettre en place une fiscalité progressive et juste qui vise les multibailleurs ?

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).- Ruim een jaar geleden kondigde u een onderzoek aan over het profiel van verhuurders. Begin 2022 meldde u dat u werkte aan een alternatieve aanpak met Brussel Wonen door de beschikbare gegevens uit het kadaster te gebruiken en dat er toen contacten waren tussen de twee betrokken administraties om de haalbaarheid van die aanpak te bestuderen.*

U meldde ook dat u tegelijkertijd een structurele aanpak beoogde, gericht op het verzamelen van gegevens over het profiel van verhuurders, teneinde de methode voor de tabel met richthuurprijzen bij te sturen. Het uiteindelijke doel is een algemeen beeld van de particuliere huurmarkt verkrijgen.

Tot slot meldde u dat de studie tot doel heeft de verhuurders warm te maken voor een conventionering door hun verschillende voordelen toe te kennen die het mogelijk maken de kwaliteit en de toegankelijkheid van de woningen te verbeteren door betaalbare huurprijzen op de particuliere huurmarkt te waarborgen.

De PTB maakt zich zorgen over het gebrek aan ambitie van de Brusselse regering. U vertrouwt nog steeds op de goodwill van de verhuurders. Wij vinden het belangrijk bindende maatregelen te nemen via een progressief belastingstelsel voor privé-eigenaars van meerdere woningen.

Wat zijn de conclusies van de contacten met Brussel Huisvesting over het gebruik van gegevens uit het kadaster?

Hoever staat u met de openbare aanbesteding voor de studie over het profiel van verhuurders?

Hoever staat u met het onderzoek? Welke gegevens worden geanalyseerd en met welke methode?

1291 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Améliorer la connaissance du profil des bailleurs est l'une de mes priorités. C'est la raison pour laquelle j'ai fait inclure dans l'étude relative à l'élaboration d'une nouvelle méthodologie pour l'Observatoire des loyers et la grille des loyers un troisième volet relatif à l'élaboration d'une méthode visant à objectiver ce profil.

Cette étude a été attribuée à l'ULB et à la VUB, par l'intermédiaire du Brussels Studies Institute, en avril 2022.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Deze studie werd in april 2022 toegewezen aan de ULB en de VUB, via het Brussels Studies Institute. Onderzoekers van de ULB hebben een reeks gegevens bepaald die een nauwkeurig en gedetailleerd profiel van de Brusselse woningverhuurders mogelijk maken. Op basis van dit model en overeenkomstig de Algemene Verordening gegevensbescherming (AVG) wordt het verzoek om toegang tot de gegevens voorbereid.*

Ainsi, les chercheurs de l'ULB ont identifié un ensemble de données qui, articulées entre elles, nous permettraient d'obtenir un profil précis et détaillé des bailleurs de logements bruxellois. Sur la base de ce modèle, et conformément au règlement général sur la protection des données, une demande d'accès aux données est en cours de finalisation.

Afin de maximiser les chances d'obtenir les autorisations nécessaires et de réduire les délais pour les obtenir, les chercheurs ont calqué une demande similaire introduite en Région wallonne et des contacts ont été pris avec les autorités bruxelloises compétentes.

Néanmoins, au regard de nos dernières expériences, je vous rappelle que les délais actuels du SPF Finances pour se prononcer sur l'autorisation d'une demande d'accès requièrent six à huit mois de patience. À ce délai, il conviendra d'ajouter le délai nécessaire au SPF pour compiler les données demandées et nous les communiquer, ainsi qu'aux chercheurs pour les analyser… Vous l'aurez compris, bénéficier d'une vue précise, actuelle et de qualité du profil des bailleurs est un travail de longue haleine, mais primordial.

Nous collaborons également avec Bruxelles Fiscalité afin de pouvoir disposer des informations en sa possession sur la typologie des propriétaires à Bruxelles. Les données de Bruxelles Fiscalité se situent à l'échelle de la parcelle patrimoniale, une échelle qui manque de précision, mais qui est néanmoins source d'enseignements.

Ainsi, nous pouvons déjà confirmer que 72 % des propriétaires de parcelles cadastrales affectées à du logement sont des Bruxellois, 23 % des propriétaires sont des personnes habitant en Belgique, mais hors de Bruxelles, et près de 4 % des propriétaires de parcelles cadastrales affectées à du logement sont des personnes morales. Par ailleurs, 65 % des propriétaires de parcelle ne sont propriétaires que d'une parcelle, 19 % en ont deux, alors que seulement 4 % en ont entre cinq et dix, et 0,8 % en ont plus de dix.

Bien entendu, il faut prendre ces chiffres avec prudence. Ils nous permettent néanmoins de lever un coin de voile sur la propriété du logement à Bruxelles.

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

1295 **Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- Je me réjouis d'entendre que vous disposez déjà de certaines projections. Pensez-vous que cette étude sera publiée avant la fin de la législature ? Si je comprends bien, les premiers chiffres confirment une concentration des logements dans les mains de quelques multipropriétaires, tandis qu'il y aurait beaucoup de petits propriétaires occupants, qui n'ont qu'une parcelle.

De onderzoekers baseren zich op een soortgelijke aanvraag in het Waals Gewest en er zijn er contacten gelegd met de bevoegde Brusselse autoriteiten.

Het duurt zes tot acht maanden voordat de FOD Financiën beslist over de goedkeuring van een dergelijk toegangsverzoek. Tel daarbij nog de tijd die de FOD nodig heeft om de gevraagde gegevens te verzamelen en aan ons mee te delen, en de tijd die de onderzoekers nodig hebben om ze te analyseren.

Wij werken ook samen met Brussel Fiscaliteit.

We kunnen nu al bevestigen dat 72% van de eigenaars van kadastrale percelen voor huisvesting inwoners van Brussel zijn, 23% van de eigenaars woont elders in België, en bijna 4% van de eigenaars van kadastrale percelen voor huisvesting zijn rechtspersonen. 65% bezit slechts één perceel, 19% bezit twee percelen, 4% bezit tussen vijf en tien percelen, en 0,8% bezit meer dan tien percelen.

Deze cijfers moeten evenwel met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd.

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

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).- Denkt u dat deze studie zal worden gepubliceerd voor het einde van deze regeerperiode? Volgens de eerste cijfers lijkt het erop dat een kleine minderheid van eigenaren veel woningen bezitten, terwijl er veel eigenaars zijn die slechts één woning bezitten en die ook zelf bewonen.*

1295 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- En effet, 65 % des propriétaires ne le sont que d'une parcelle. Quelque 19 % en ont deux, 4 % en ont entre cinq et dix et 0,8 % en ont plus de dix.

1295 **Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- J'en conclus que la majorité ne sont pas bailleurs, puisqu'ils n'ont qu'un seul logement. Ou alors, ils n'habitent pas forcément dans le logement dont ils sont propriétaires.

1295 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Nous devons encore faire attention et ne pas tirer des conclusions hâtives. Concernant le calendrier, je ne peux pas vous promettre que cette étude sera terminée d'ici à la fin de la législature, mais nous faisons tout pour que ce soit le cas. Vous avez bien vu qu'à cause du règlement général sur la protection des données, les délais sont parfois vraiment très longs pour obtenir ces informations, notamment dans le cadre des collaborations avec le SPF Finances.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Inderdaad: 65% van de eigenaars bezit slechts één woning. Ongeveer 19% bezit er twee, 4% heeft er vijf tot tien en 0,8% heeft er meer dan tien.*

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).- Ik stel vast dat de meerderheid van de eigenaars geen verhuurders zijn, aangezien zij slechts één woning hebben. Tenzij het om mensen gaat die de enige woning die ze bezitten, niet zelf betrekken.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- We mogen geen overhaaste conclusies trekken. Ik kan u niet beloven dat deze studie tegen het einde van de regeerperiode afgerond zal zijn, maar we doen ons best.*

- *Het incident is gesloten.*

1307 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1307 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1307 **concernant les missions réalisées par la cellule d'audit interne de la SLRB durant le premier semestre de l'année 2022.**

1309 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- En 2019, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a créé en son sein une cellule d'audit interne qui s'appuie sur les conseils fournis par la société de consultance Deloitte. Cette nouvelle cellule, composée de deux agents ayant suivi une formation spécifique, a pour principale mission de réaliser des audits organisationnels auprès des seize sociétés immobilières de service public (SISP). Ils portent sur l'analyse de différents processus de travail : la gouvernance des risques, les procédures d'achat, la gestion des stocks, la remise en état des logements, le décompte des charges locatives, les arriérés locatifs et la gestion des ressources humaines. L'objectif de ces audits est de déterminer dans quelle mesure les SISP bruxelloises parviennent à couvrir les risques inhérents aux processus de travail susvisés.

Le calendrier prévoit la réalisation de deux audits par semestre, ce qui signifie que l'ensemble des SISP devraient faire l'objet d'un audit en l'espace de quatre ans. La cellule audit interne a entamé ses travaux en 2020 et en 2021 en diligentant des audits auprès de huit premières sociétés : L'Habitation moderne, Log'iris, l'Alliance bruxelloise coopérative, le Foyer anderlechtois, Comensia, Le Foyer laekenois, Foyer du Sud et les Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode (HBM).

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de door de cel Interne audit van de BGHM uitgevoerde opdrachten in het eerste semester van 2022.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- In 2019 richtte de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) op basis van de adviezen van consultant Deloitte een interne auditcel op. Die heeft als belangrijkste taak audits uitvoeren bij de zestien openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). Ze hebben betrekking op het risicobeheer, de aankoopprocedures, het voorraadbeheer, het in orde brengen van de woningen, de aftrek van de huurlasten, de achterstallige huur en het personeelsbeheer. Het doel is bepalen in welke mate de OVM's in staat zijn om de daarmee samenhangende risico's op te vangen.*

Er moeten twee audits per halfjaar plaatsvinden, zodat alle OVM's om de vier jaar worden doorgelicht. De cel startte haar werkzaamheden in 2020.

Uit de eerste audits bleek dat de acht doorgelichte OVM's een aantal risico's onvoldoende onder controle hielden. De cel deed daarop aanbevelingen, die de OVM's zo snel mogelijk moeten toepassen.

Welke twee OVM's heeft de cel in de eerste jaarhelft van 2022 doorgelicht? Bezorgde ze u haar eindrapporten? Zo ja, kunt u die toelichten? Stelden de auditoren een hoog risiconiveau vast voor bepaalde werkprocessen? Kwamen er grote of kleine

Ces premiers audits ont permis d'identifier un certain nombre de risques insuffisamment couverts par les huit SISP examinées. Sur la base de ces constats, la cellule d'audit interne a formulé des recommandations à leur intention, que les directions se sont engagées à mettre en œuvre dans les meilleurs délais. Au cours du premier semestre de l'année 2022, les auditeurs de la SLRB devaient poursuivre leurs travaux en se penchant sur deux autres SISP.

Quelles sont les deux SISP qui ont fait l'objet d'un audit dans le courant du premier semestre de l'année 2022 ? La cellule d'audit interne de la SLRB a-t-elle bien transmis les rapports finaux des audits menés auprès de ces deux sociétés ? Dans l'affirmative, pouvez-vous nous les présenter ? Les auditeurs de la SLRB ont-ils identifié un ou plusieurs processus de travail présentant un niveau de risque élevé ou extrêmement élevé ? Ont-ils relevé certains dysfonctionnements (graves ou mineurs) dans la gestion des deux SISP en question ?

tekortkomingen in het beheer van de betrokken OVM's aan het licht?

1311 Comment les dirigeants de ces deux sociétés ont-ils réagi aux conclusions des rapports d'audit ? Ont-ils contesté le bien-fondé de certaines observations émises par la cellule d'audit interne ?

Pourriez-vous passer en revue les recommandations que les auditeurs de la SLRB ont formulées à l'intention des deux SISP examinées durant le premier semestre de cette année pour leur permettre de remédier aux éventuels dysfonctionnements observés et de réduire ainsi le niveau de risque afférent aux différents processus de travail analysés ?

Quelles initiatives les directions des deux sociétés ont-elles déjà prises en vue de concrétiser ces recommandations ?

Quels enseignements généraux le gouvernement bruxellois a-t-il tirés des audits organisationnels réalisés auprès des dix premières SISP ?

Hoe reageerden de leidinggevenden op de auditverslagen? Betwistten zij bepaalde opmerkingen van de interne auditcel?

Welke aanbevelingen bezorgden de auditoren aan de twee betrokken OVM's? Welke initiatieven namen de directies van de OVM's om ze toe te passen?

Welke algemene conclusies trekt u uit de eerste tien doorlichtingen?

1313 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Les sociétés immobilières de service public (SISP) ayant fait l'objet d'un audit au cours du premier semestre 2022 sont Le Foyer schaerbeekois et Lojega.

Avant toute transmission des rapports finaux aux deux SISP, le conseil d'administration de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) doit d'abord les approuver. Le rapport final de l'audit du Foyer schaerbeekois est passé au conseil d'administration le 22 septembre dernier, tandis que celui de Lojega est fixé à la date du 20 octobre prochain. Les résultats de l'audit de Lojega ne pourront donc être présentés qu'après passage à un prochain conseil d'administration de la SLRB.

L'audit du Foyer schaerbeekois conclut que la société a franchi un certain nombre d'étapes importantes, tendant vers une professionnalisation de son organisation. Néanmoins, un certain nombre de risques ne sont pas encore suffisamment couverts. En effet, deux processus sur sept présentaient au moment de l'audit un niveau de risque élevé : les achats et la gestion des stocks.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- In het eerste halfjaar van 2022 werden Schaarbeekse Haard en Lojega doorgelicht. De raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) moet de eindrapporten goedkeuren vooraleer ze worden overgemaakt. Voor dat van Schaarbeekse Haard gebeurde dat op 22 september 2022, voor Lojega moet het nog gebeuren.*

Uit de audit van Schaarbeekse Haard blijkt dat de maatschappij een aantal belangrijke stappen in de richting van een professionalisering heeft gezet. Toch blijven twee risico's nog onvoldoende gedekt, namelijk de aankopen en het voorraadbeheer.

Concernant les achats, l'audit met en avant que l'organisation ne dispose pas encore d'un processus complet, depuis l'identification des besoins jusqu'à la livraison des marchandises. La formalisation de ce processus a été mise en suspens, dans l'attente de la désignation du nouvel outil d'Enterprise Resource Planning.

Les tests effectués lors de la revue des processus organisationnels clés démontrent une disparité entre services - et même au sein d'un même service - dans la gestion des achats, et plus spécifiquement en ce qui concerne la livraison, la confirmation de la prestation et l'approbation des factures.

Par ailleurs, il n'existe pas de contrôles formalisés pour éviter les doubles encodages de factures, ainsi que pour la gestion des cartes carburant.

Enfin, l'absence de centralisation et de suivi de l'ensemble des contrats en vigueur au sein de la société pourrait potentiellement mener à une non-conformité à la réglementation relative aux marchés publics et à une perte financière pour la société.

1315 Concernant la gestion des stocks, l'audit a mis en lumière que le principe de séparation des tâches n'est pas respecté dans le cadre des entrées de stock. Toutefois, le risque sous-jacent est limité par un contrôle, même si ce dernier devrait être renforcé.

En effet, la réception physique de la marchandise et son enregistrement, le contrôle de conformité avec le bon de livraison et le bon de commande sont réalisés par le seul gestionnaire de stock, même si une réconciliation entre le bon de commande, le bon de livraison, la facture et la réception du stock dans le système est effectuée a posteriori par le chef de service, au moment de la validation de la facture pour le paiement.

De plus, il n'existe pas de contrôle systématique lors de l'enlèvement des marchandises par les ouvriers. Enfin, le suivi des niveaux de stock n'est pas optimisé et donne lieu à un décalage entre stock réel et stock enregistré dans le système informatique.

En ce qui concerne votre question relative aux dysfonctionnements dans la gestion des SISP, les constats généraux identifiés lors de l'audit réalisé au sein du Foyer Schaerbeekois ne mettent pas en lumière de dysfonctionnements structurels, mais plutôt un manque d'efficacité pour certains processus et une maturité peu élevée en matière de maîtrise des risques.

Quoi qu'il en soit, Le Foyer schaerbeekois a réagi favorablement aux conclusions de l'audit, tout en insistant sur le contexte de transformation dans lequel il est engagé depuis 2020. Ses services n'ont par ailleurs pas contesté le bien-fondé des observations et ont souligné que les éléments observés sont connus par la SISP. Les points d'amélioration et les recommandations sont pour la plupart intégrés dans les transformations en cours.

Bij de audit kwamen geen structurele tekortkomingen aan het licht. Wel bleek dat bepaalde processen niet doeltreffend zijn en dat de risicobeheersing nog beter kan.

De Schaarbeekse Haard reageerde positief op de conclusies van de auditoren en betwistte de opmerkingen niet. De OVM neemt de punten ter verbetering en de aanbevelingen mee in haar lopende reorganisatie.

Op het vlak van bestuur beveelt de auditcel de Schaarbeekse Haard aan om het handvest van de bestuurder op te stellen, de overdrachten tussen het beheerscomité en de raad van bestuur in de statuten vast te leggen, de beschrijving van de functie van beheerscontroleur bij te werken en de formalisering van de processen rond het Atlasproject voort te zetten.

Les recommandations formulées à l'égard du Foyer schaerbeekois sont les suivantes. En matière de gouvernance, il convient de :

- définir la charte d'administrateur ;

- formaliser les délégations entre comité de gestion et conseil d'administration dans les statuts de la société ;

- mettre à jour la fiche de poste du contrôleur de gestion ;

- poursuivre la formalisation des processus entamée dans le cadre du projet Atlas en amont de la mise en œuvre des nouvelles applications informatiques.

1317 Pour les achats, il s'agit de :

- compléter les procédures d'achat, depuis l'identification des besoins jusqu'au paiement et à l'archivage des documents d'achat ;

- établir une stratégie de gestion du cadastre des contrats en cours ;

- mettre en place un contrôle visant à éviter un double encodage des factures à payer.

Pour la gestion des stocks, il s'agit de :

- renforcer le contrôle sur la réconciliation des bons de commande, bons de livraison, factures et documents d'entrées de stock ;

- prévoir l'encodage des entrées de stock dans les systèmes informatiques par une autre personne que le gestionnaire des stocks afin de garantir le respect du principe de la séparation des tâches ;

- mettre en place un contrôle préventif des sorties de stock, pour s'assurer que les articles emportés par les ouvriers correspondent bien aux articles nécessaires à l'intervention ;

- s'assurer que l'ensemble des éléments de stock soient mis sous clé et accessibles aux seules personnes autorisées ;

- mettre en place dans la nouvelle solution informatique un contrôle des entrées et sorties de stock.

Pour la gestion des arriérés locatifs, il s'agit de :

- intégrer dans le nouvel outil CRM toutes les améliorations apportées jusqu'à présent dans la gestion des arriérés, ainsi que celles déjà été identifiées comme nécessaires à mettre en place. De plus, si possible, la phase d'identification des locataires en arriéré de paiement sera automatisée via cet outil.

Bij de aankopen moet de Schaarbeekse Haard de aankoopprocedures vervolledigen; een beheersstrategie voor het overzicht van de lopende contracten uitwerken en controleren dat de dubbele invoering van te betalen facturen wordt vermeden.

Voor het voorraadbeheer moet het de controle op het elkaar afstemmen van bestelbons, leverbons, facturen en documenten voor opname in de voorraad verbeteren; ervoor zorgen dat iemand anders dan de voorraadbeheerder de voorraden in het computersysteem inbrengt; een preventieve controle van wat de voorraad verlaat invoeren; ervoor zorgen dat de voorraad achter slot en grendel zit en alleen voor bevoegden toegankelijk is en een nieuwe computertoepassing invoeren voor het voorraadbeheer.

Inzake de achterstallige huurgelden moet de OVM alle tot nu toe ingevoerde verbeteringen in de nieuwe CRM-tool opnemen. Bovendien moet ze de identificatie van huurders met achterstallige betalingen automatiseren.

Inzake de afrekening van de huurlasten is een verbetering nodig van de traceerbaarheid van de berekening en van de spreiding van de gemeenschappelijke huurlasten. Voorts moet er een vervanger worden aangesteld voor die taken die daarvoor moet worden opgeleid.

Ten slotte moet Schaarbeekse Haard voor zijn personeel een beleid rond hiërarchische bevordering uitwerken.

De Schaarbeekse Haard liet weten dat het van de meeste punten al op de hoogte was en dat vele aanbevelingen al in de lopende omvorming zijn opgenomen.

Algemeen nam de BGHM een evolutie waar in de houding van de OVM's tegenover de audits. De recent doorgelichte maatschappijen vroegen immers zelf om een extern onderzoek naar hun werking.

Pour la gestion des décomptes des charges, il s'agit de :

- améliorer la traçabilité du calcul et de la répartition des charges locatives communes ;

- désigner un suppléant et le former au calcul des décomptes des charges et consommations.

Enfin, pour la gestion des ressources humaines, il s'agit de :

- mettre en place une politique de promotion hiérarchique, comprenant notamment une matrice d'approbation des promotions et définissant un cycle de promotions.

Dans les initiatives déjà prises, Le Foyer schaerbeekois a souligné que les éléments observés étaient connus de la SISP et les points d'amélioration et recommandations étaient pour la plupart intégrés dans les transformations en cours. La SISP ajoutera les recommandations complémentaires à mettre en œuvre dans ce projet.

Concernant les enseignements généraux tirés des audits, la SLRB a constaté une évolution dans l'attitude des SISP face à ces audits : les SISP auditées récemment étaient réellement demandeuses d'une analyse extérieure de leur mode de fonctionnement.

1319 La SLRB observe également que les SISP auditées sont très impliquées au niveau opérationnel et y consacrent la quasi-totalité de leur temps. Par contre, elles consacrent insuffisamment de ressources au suivi et au rapportage de leurs projets, ainsi qu'à l'analyse préalable des risques qui peuvent y être associés.

Enfin, la SLRB remarque, de manière générale, qu'une réelle gestion des ressources humaines dépassant les aspects légaux et administratifs n'est pas encore la norme dans toutes les SISP.

Voorts zijn de OVM's sterk betrokken op operationeel niveau. Ze besteden daarentegen te weinig middelen aan de follow-up en de rapportering van hun plannen en aan de voorafgaande analyse van de risico's.

Ten slotte merkt de BGHM op dat een volwaardig personeelsbeleid dat verder gaat dan het wettelijk verplichte minimum nog geen algemene regel is bij de OVM's.

1321 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Nous nous réjouissons que le processus soit en cours. Il est essentiel d'évaluer les politiques publiques. L'efficacité des SISP s'en verra grandement améliorée.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Als de OVM's efficiënter moeten worden, is het noodzakelijk om het beleid te evalueren.*

- *Het incident is gesloten.*

1327 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

1327 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

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

1327 **concernant le nouveau contrat de gestion du Fonds du logement.**

betreffende het nieuwe beheerscontract voor het Woningfonds.

1329 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Le contrat de gestion 2017-2021 conclu entre la Région de Bruxelles-Capitale et le Fonds du

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Het vorige beheerscontract tussen het Brussels Gewest en het Woningfonds*

logement de la Région de Bruxelles-Capitale est arrivé à son terme à la fin de l'année 2021. Le Gouvernement bruxellois et les dirigeants du Fonds du logement doivent s'attacher à rédiger un nouveau contrat de gestion pour la période 2022-2026.

Ce nouvel instrument revêt une importance capitale compte tenu de la multiplicité des missions confiées au Fonds du logement, et notamment, l'octroi de crédits hypothécaires à taux réduit pour aider les ménages disposant de revenus faibles ou moyens à accéder à la propriété, la production de logements acquisitifs modérés, la mise en location de logements modérés, l'octroi de prêts Écoréno ou encore les aides à la constitution de la garantie locative.

Afin de pouvoir élaborer le nouveau contrat de gestion en s'appuyant sur des bases solides, l'administration régionale a chargé le bureau Isis Consult de procéder à une évaluation complète de l'exécution du contrat de gestion 2017-2021. Il ressort de cette analyse que la Région et le Fonds du logement sont parvenus à atteindre la grande majorité des objectifs assignés.

Si Isis Consult relève une multitude d'éléments positifs et de progrès enregistrés au cours des cinq dernières années, l'évaluateur externe constate néanmoins qu'en ce qui concerne la production de crédits hypothécaires, les résultats obtenus sont légèrement en deçà des attentes exprimées.

Sur la base de cette évaluation, le Gouvernement bruxellois et la direction du Fonds du logement ont entamé des négociations en vue d'élaborer le nouveau contrat de gestion. Comme vous nous l'avez expliqué en octobre 2021, le gouvernement entend mettre l'accent sur plusieurs thématiques prioritaires :

- améliorer la stratégie de communication du Fonds du logement afin que cet organisme et ses missions soient mieux connus des ménages bruxellois ;

- renforcer la qualité et l'accessibilité des services rendus aux usagers en veillant notamment à réduire le délai moyen de traitement des demandes ;

- permettre au Fonds du logement d'accorder des crédits à la consommation destinés à financer des travaux de rénovation ou économiseurs d'énergie ;

- mettre à profit le processus de renouvellement du contrat de gestion pour mener une réflexion au sujet d'une éventuelle révision de la politique d'octroi de crédits hypothécaires du Fonds du logement.

Le 2 juin dernier, vous nous avez informés que le projet de contrat de gestion serait soumis pour approbation au gouvernement durant l'été.

1331 Le gouvernement bruxellois et la direction du Fonds du logement sont-ils bien parvenus à conclure le nouveau contrat de gestion

van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest liep eind 2021 af. Er moet nu een nieuw beheerscontract opgesteld worden voor de periode 2022-2026.

In 2021 werd het adviesbureau Isis Consult verzocht om de uitvoering van het beheerscontract voor 2017-2021 grondig door te lichten. Daaruit blijkt dat het gewest en het Woningfonds de meeste doelstellingen hadden gehaald. Het adviesbureau wees op een hele reeks positieve punten en vorderingen, maar ook op enkele minder goede resultaten. Zo werden er minder hypothecaire leningen toegekend dan verhoopt.

In oktober 2021 lichtte u ons in over de prioriteiten van de regering voor het nieuwe beheerscontract, namelijk:

- meer bekendheid geven aan het Woningfonds en zijn opdrachten;

- de dienstverlening verbeteren en versnellen;

- het Woningfonds in staat stellen om consumentenkredieten te verstrekken voor verbouwingswerken of energiebesparende werkzaamheden;

- nagaan of het toekenningsbeleid van het Woningfonds herzien moet worden.

Op 2 juni laatstleden gaf u aan dat het nieuwe ontwerp van beheerscontract in de zomer zou worden voorgelegd aan de regering.

Is het nieuwe beheerscontract klaar?

pour la période 2022-2026 ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter le contenu ?

Pourriez-vous passer en revue quelques objectifs stratégiques et opérationnels que le nouveau contrat de gestion assigne au Fonds du logement pour les cinq prochaines années ?

Quels engagements le gouvernement régional a-t-il pris envers le Fonds du logement pour les cinq années à venir ? Pourriez-vous nous présenter les aspects pour lesquels le contrat de gestion 2022-2026 devrait marquer une rupture par rapport au précédent ?

Le gouvernement bruxellois et les dirigeants du Fonds du logement ont-ils recensé de nouvelles mesures qui contribueraient à accroître la production de crédits hypothécaires à taux réduit ?

Le gouvernement a-t-il décidé de dégager des moyens budgétaires supplémentaires pour permettre au Fonds du logement de mener de nouvelles politiques ? Je songe à des primes à l'acquisition pour les ménages à bas revenus ou à des prêts à taux zéro destinés à financer les droits d'enregistrement et les frais d'actes.

Quelles observations l'Inspection des finances a-t-elle formulées au sujet du nouveau contrat de gestion du Fonds du logement ?

Wat zijn de voornaamste doelstellingen voor de komende vijf jaar?

Welke verbintenissen is de regering aangegaan ten aanzien van het Woningfonds?

Wat zijn de belangrijkste veranderingen ten opzichte van het vorige beheerscontract?

Komen er nieuwe maatregelen om meer goedkope hypothecaire leningen toe te kennen?

Zal de regering extra middelen uittrekken om het Woningfonds in staat te stellen zijn werkgebied uit te breiden, bijvoorbeeld met renteloze leningen voor het betalen van registratierechten en notariskosten?

Welke opmerkingen maakte de Inspectie van Financiën over het nieuwe beheerscontract?

1333 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- La signature du contrat de gestion pour la période 2022-2026 a eu lieu le 8 septembre 2022. Ce nouveau contrat entre la Région et le Fonds du logement s'inscrit globalement dans la continuité du contrat de gestion précédent, notamment pour ce qui concerne l'activité du secteur locatif et l'octroi de la garantie locative. Il contient cependant certaines nouveautés et s'articule autour de trois axes prioritaires, dont le premier vise à favoriser l'accès à la propriété.

Dans le cadre de ce premier axe, le Fonds s'engage à :

- renouveler fondamentalement le site internet pour répondre plus efficacement aux demandes d'information du public, à diversifier ses canaux d'information et à organiser des campagnes de communication et de notoriété ;

- mettre en place des indicateurs pour améliorer le processus d'information et d'octroi des crédits, notamment assurer l'octroi du crédit dans les délais prévus par la clause suspensive ;

- soumettre au gouvernement une réglementation pour instaurer une prime à l'acquisition mensuelle et dégressive permettant d'alléger la mensualité durant les cinq premières années du crédit pour un public à faibles revenus ;

- étendre le crédit hypothécaire aux personnes morales qui ont pour mission d'aider un public fragilisé. Ce crédit servira à financer l'acquisition, ainsi que la rénovation, de logements ou d'équipements ;

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Het nieuwe beheerscontract is op 8 september 2022 ondertekend en bouwt grotendeels voort op het voorgaande. Het bevat echter ook een aantal nieuwigheden en is rond drie belangrijke punten opgebouwd.*

In verband met het eerste punt verbindt het Woningfonds zich ertoe om de website grondig te vernieuwen en zijn communicatie te diversifiëren; indicatoren in te voeren om de informatie en de toekenning van leningen te verbeteren; een reglementering voor te leggen aan de regering voor de invoering van een premie voor de aankoop van een woning; ook hypothecaire leningen te verstrekken aan rechtspersonen die kwetsbare groepen ondersteunen; en een Ecorenokrediet en een investeringskrediet voor verenigingen van mede-eigenaars in te voeren.

Het gewest van zijn kant verbindt zich ertoe om het Woningfonds de middelen toe te kennen waarmee het minstens zijn jaarprogramma kan uitvoeren; gedurende de looptijd van het contract de financieringsmodaliteiten te behouden; het fonds middelen toe te kennen voor Ecorenokredieten en consumentenkredieten; het fonds de middelen toe te kennen voor de invoering van een lening aan rechtspersonen; het fonds de middelen toe te kennen voor een lening aan verenigingen van mede-eigenaars; een waarborg te verlenen aan de intekenaars op de leningen die door het fonds worden uitgegeven; en het Woningfonds de middelen toe te kennen die nodig zijn om een degressieve premie voor de aankoop van een woning te financieren.

- mettre en place un crédit unique Écoréno, sous format hypothécaire ou à la consommation, pour financer des travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;

- mettre en place un crédit d'investissement destiné aux associations de copropriétaires.

La Région, quant à elle, s'engage, dans la limite des budgets disponibles, à :

- doter le Fonds des moyens financiers lui permettant au minimum de réaliser son programme annuel de crédits hypothécaires et de crédits Écoréno qui y sont liés ;

- maintenir durant la durée de ce contrat les modalités de financement déterminées dans l'arrêté du 2 mai 1996 modifié par celui du 8 septembre 2011 ;

- doter le Fonds des moyens financiers pour les crédits Écoréno hypothécaires et à la consommation. Il s'agit d'une dotation d'investissement et d'une dotation de fonctionnement ;

- doter le Fonds des moyens financiers lui permettant de mettre en place le dispositif de crédit aux personnes morales. Il s'agit d'une dotation d'investissement ;

- doter le Fonds des moyens financiers pour mettre en place un crédit d'investissement pour les associations de copropriétaires. Il s'agit d'une dotation de fonctionnement pour couvrir les coûts de développement de ce nouveau crédit, d'une dotation d'investissement et d'une dotation de fonctionnement pour couvrir l'activité ainsi développée ;

- pour tous les emprunts à contracter par le Fonds, apporter sa garantie de bonne fin aux souscripteurs des emprunts émis par le Fonds ;

- moyennant un accord du gouvernement sur une proposition de réglementation soumise par le Fonds, accorder au Fonds les moyens nécessaires pour financer une prime dégressive à l'acquisition pour un public ciblé.

1335 Le deuxième axe vise à développer une offre accessible de logements. Le Fonds du logement s'engage à :

- achever la production du solde des programmes, à savoir 147 logements locatifs et 651 logements acquisitifs, dont le projet Trèfles à Anderlecht qui comprendra 466 appartements, des équipements collectifs et une crèche d'une capacité de 50 enfants. C'est le plus ambitieux projet jamais réalisé par le Fonds du logement ;

- dans les différents programmes, continuer à produire des logements adaptables ou adaptés pour les personnes en situation de handicap. Il est prévu que 8,3 % des nouveaux logements destinés à la vente soient aux normes relatives aux personnes à mobilité réduite. L'objectif est aussi de tendre vers 4 % de

Het tweede punt is gericht op de ontwikkeling van een toegankelijk woningaanbod. Het Woningfonds verbindt zich ertoe de programma's verder af te werken en binnen de verschillende programma's aangepaste woningen voor personen met een handicap te creëren.

Het gewest verbindt zich ertoe om het fonds een jaarlijkse werkingsdotatie te blijven toekennen tot het programma van de Alliantie wonen is voltooid.

Het derde punt betreft de aanpak van de klimaatverandering. Daarvoor verbindt het Woningfonds zich ertoe om de Brusselaars een betaalbare renovatie aan te bieden via het Ecorenokrediet; het Ecorenokrediet uit te breiden naar verenigingen van mede-eigenaars; de energieprestatie van

logements adaptés à ce public pour l'ensemble du patrimoine locatif du Fonds du logement.

La Région s'engage, quant à elle, à continuer à accorder au Fonds du logement une dotation annuelle de fonctionnement jusqu'à l'achèvement du programme de l'alliance habitat.

Pour ce qui est du troisième axe, il s'agit de répondre au défi climatique. Le Fonds du logement s'engage à :

- proposer aux Bruxellois une rénovation accessible par le biais du crédit Écoréno lancé le 1er août et participer ainsi à Rénolution, la stratégie climatique régionale ;

- étendre ce crédit Écoréno aux associations de copropriétaires, les copropriétés représentant en effet une part importante du bâti bruxellois ;

- améliorer la performance énergétique de son patrimoine locatif en rénovant 50 logements par an afin d'atteindre une consommation moyenne équivalente à un certificat de performance énergétique des bâtiments D à l'échéance du contrat de gestion (et une moyenne de C+ en 2040) ;

- sensibiliser et informer son public aux futures obligations d'amélioration de la performance énergétique.

La Région s'engage, quant à elle, dans la limite des budgets disponibles, à doter le Fonds du logement des moyens nécessaires pour financer ces actions sur la base de ce que le Fonds du logement aura estimé nécessaire comme intervention publique.

zijn huurpatrimonium te verbeteren; en zijn doelpubliek te informeren over de toekomstige verplichting om de energieprestatie van woningen te verbeteren.

Het gewest verbindt zich ertoe om het Woningfonds de nodige middelen toe te kennen voor die acties.

1337 Concernant votre question relative aux éventuelles nouvelles mesures prises afin d'accroître la production de crédits hypothécaires à taux réduits, sachez que l'évaluation du contrat de gestion précédent, réalisée dans le courant de l'année 2021, ne tenait pas compte de la production de crédits de cette année-là. Cette production a pourtant bien augmenté par rapport aux années précédentes. En effet, 998 crédits ont été signés dans l'année, soit 19 % ou 159 crédits de plus qu'en 2019, 2020 étant une année atypique.

Cette augmentation peut être liée notamment au renouvellement complet du site, à la mise en place d'un stimulateur de crédit, à une campagne de notoriété et probablement aussi aux conditions plus strictes d'octroi de crédits hypothécaires par les banques, à la suite des nouvelles normes de la Banque nationale de Belgique.

En 2022, confronté à l'explosion de la demande de crédits, en particulier depuis les mois de mai et de juin, et à la hausse très importante des taux sur les marchés financiers, le Fonds du logement a dû remonter ses taux, avec l'accord du gouvernement. Cette hausse des taux aura inévitablement des conséquences pour les ménages les plus défavorisés. La mise sur pied d'une prime dégressive à l'acquisition, ciblée sur ces derniers, pourrait

Wat de toekenning van hypothecaire leningen met een lage rentevoet betreft, moet u weten dat er bij de evaluatie van de vorige beheersovereenkomst geen rekening is gehouden met de toekenningen in het jaar 2021, terwijl dat er meer waren dan in de voorgaande jaren. Die stijging kan te maken hebben met de volledige vernieuwing van de website, de invoering van een kredietsimulator, een zichtbaarheidscampagne en de strengere toekenningsvoorwaarden bij de banken.

In 2022 zag het Woningfonds zich genoodzaakt om met toestemming van de regering zijn rentevoeten te verhogen. Dat zal onvermijdelijk gevolgen hebben voor de armste gezinnen. Hun financiële draagkracht kan worden verhoogd met de invoering van een premie voor de aankoop van een woning.

De besprekingen over de toekenning van bijkomende middelen voor het Woningfonds lopen nog.

Het advies van de Inspectie van Financiën laat ik u bezorgen.

permettre de soutenir leur capacité financière, malgré la hausse des taux.

Concernant l'octroi de moyens supplémentaires au Fonds du logement par le gouvernement, les discussions sont en cours dans le cadre du conclave budgétaire.

Enfin, je communiquerai l'avis de l'Inspection des finances au secrétariat de la commission.

1339 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Vous savez combien le Fonds du logement tient à cœur à ma formation politique. Il est selon nous un instrument particulièrement performant pour le développement de politiques publiques en la matière.

Je suis particulièrement satisfaite des primes dégressives à l'acquisition. Nous avions beaucoup insisté sur cet aspect. Le Fonds du logement aussi y était très favorable. Je rappelle que 80 % des acquéreurs passant par le Fonds du logement se trouvent dans les conditions de revenu du logement social. Il est donc vraiment important de répondre à cette demande comme vous le faites, particulièrement dans le contexte actuel de la crise de pouvoir d'achat des ménages et des Bruxellois isolés.

Par ailleurs, les prêts à taux zéro pour les frais d'acte et les droits d'enregistrement ont-ils été définitivement abandonnés ?

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

- L'incident est clos.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Ik ben zeer tevreden over de invoering van een premie voor de aankoop van een woning. Van alle kopers die bij het Woningfonds passeren, voldoet immers 80% aan de voorwaarden voor een sociale woning.*

Is het idee van renteloze leningen voor de notariskosten en registratierechten definitief afgevoerd?

(Instemming van mevrouw Ben Hamou, staatssecretaris)

- Het incident is gesloten.

1343 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1343 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1343 **concernant l'insertion d'une option d'achat pour les logements neufs pris en gestion par les AIS.**

1345 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Si les agences immobilières sociales (AIS) n'attiraient initialement que des petits propriétaires, des personnes physiques qui leur confiaient en gestion un ou deux logements dont ils avaient hérité ou qu'ils avaient achetés sur le marché acquisitif secondaire, elles suscitent, depuis quelques années, l'intérêt de nouveaux acteurs comme des promoteurs immobiliers ou des sociétés d'investissement, lesquels proposent aux AIS de prendre en gestion de grands ensembles de logements neufs clé sur porte.

L'engouement de ces grands investisseurs pour le dispositif AIS s'explique principalement par l'introduction récente de deux incitants fiscaux : l'exonération du précompte immobilier pour les habitations louées par l'intermédiaire d'une AIS et la réduction du taux de TVA à 12 % pour la construction de

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de invoeging van een koopoptie voor de nieuwe woningen die door de SVK's in beheer worden genomen.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- De sociale verhuurkantoren (SVK's) wekken sinds enkele jaren de interesse van nieuwe spelers, zoals vastgoedpromotoren of investeringsmaatschappijen, die voorstellen dat de SVK's het beheer van grote, nieuwe en instapklare woongebouwen zouden overnemen.*

Dit komt vooral door twee recente fiscale stimuleringsmaatregelen: de vrijstelling van onroerende voorheffing voor woningen die via een SVK worden verhuurd en de verlaging van het btw-tarief tot 12% voor de bouw van nieuwe woningen die voor minstens vijftien jaar aan het beheer van een SVK worden toevertrouwd.

De opkomst van deze grote sleutel-op-de-deur woningbouwprojecten heeft bijgedragen tot een snellere groei

logements neufs confiés en gestion à une AIS pendant une durée minimale de quinze ans.

L'apparition des projets de grands ensembles de logements neufs clé sur porte développés par des promoteurs en partenariat avec des sociétés d'investissement a incontestablement contribué à accélérer la croissance du parc locatif des AIS bruxelloises, ce dont nous pouvons nous réjouir. Un certain nombre de voix s'élèvent toutefois pour mettre en garde les autorités régionales contre les risques inhérents à la prise en gestion par les AIS de grands ensembles comprenant plusieurs dizaines d'appartements.

D'aucuns craignent, en effet, qu'après avoir pu bénéficier des garanties et des avantages accordés aux bailleurs mettant des logements en location par l'intermédiaire d'une AIS, les sociétés d'investissement décident de retirer l'ensemble de leurs biens du circuit des AIS au terme de la période minimale de mise en gestion en vue de les vendre ou de les louer sur le marché privé classique.

Souhaitant se prémunir d'un tel risque, le gouvernement bruxellois annonçait dans sa déclaration de politique régionale qu'il « veillera à revoir les conditions de mise en gestion auprès d'une AIS en vue de prévoir, pour les logements neufs, une option d'achat en fin de période de prise en gestion et, pour l'ensemble des logements, un droit de préférence en cas de mutation afin de pérenniser le parc locatif social ».

Au début de l'année 2021, Bruxelles Logement avait lancé un marché public de consultance juridique aux fins de plancher sur une réforme globale des conditions de mise en gestion, mais un seul cabinet d'avocats avait remis une offre, laquelle avait été jugée incomplète.

1347 Par conséquent, votre administration avait décidé de lancer un nouveau marché pour une consultation juridique recentrée sur la question de l'insertion d'une option d'achat pour les logements neufs loués via une AIS. Cette mission a été attribuée à un cabinet d'avocats en juillet 2021 pour un montant d'un peu plus de 9.000 euros. Le 16 juin dernier, vous avez indiqué que l'adjudicataire était alors sur le point d'achever ses travaux.

Ce cabinet d'avocats a-t-il bien transmis au gouvernement la consultation juridique consacrée à l'introduction d'une option d'achat au terme de la période de mise en gestion auprès d'une AIS ? Si oui, pourriez-vous nous présenter les conclusions de cette analyse ?

Le gouvernement a-t-il pu arrêter les grands principes qui devraient sous-tendre le mécanisme de l'option d'achat ?

En juin dernier, vous avez déclaré que vous n'entendiez pas octroyer des subsides complémentaires aux AIS pour leur permettre de se porter acquéreuses des logements, et que les AIS n'avaient, du reste, pas vocation à développer un patrimoine qui leur serait propre. Faut-il en déduire que l'option d'achat ne pourra pas être activée par une AIS et qu'elle sera exclusivement

van het huurbestand van de Brusselse SVK's. Wij juichen dit toe. Maar aan het beheer door de SVK's van grote complexen met tientallen appartementen lijken ook risico's verbonden.

Zo valt te vrezen dat investeringsmaatschappijen na afloop van de minimale beheerperiode al hun woningen uit het SVK-circuit zullen halen om ze te verkopen of te verhuren op de traditionele particuliere markt.

De Brusselse regering heeft daarom aangekondigd dat ze "de voorwaarden voor het in beheer geven van eigendommen aan een SVK zal herzien om, voor nieuwe eigendommen, een aankoopoptie te voorzien aan het einde van de beheerperiode en, voor alle eigendommen, een voorkeursrecht bij overdracht om het sociale huurbestand te bestendigen".

Begin 2021 had Brussel Huisvesting een openbare aanbesteding uitgeschreven voor juridisch advies met het oog op een globale hervorming van de beheervoorwaarden. Maar slechts één advocatenkantoor diende een offerte in, en die werd onvolledig bevonden.

Na een nieuwe aanbesteding werd de opdracht in juli 2021 toegewezen aan een advocatenkantoor voor een bedrag van iets meer dan 9.000 euro.

Heeft dit advocatenkantoor de regering het juridisch advies bezorgd over de invoering van zo een aankoopoptie aan het einde van de beheerperiode bij een SVK? Kunt u de conclusies van die analyse toelichten?

Heeft de regering overeenstemming bereikt over de belangrijkste principes van dit koopoptiemechanisme?

U was niet van plan extra subsidies te verstrekken aan de SVK's om hen in staat te stellen woningen te kopen. Betekent dit dat de aankoopoptie uitsluitend is voorbehouden voor de openbare vastgoedoperatoren?

Krijgt de huurder die de nieuwe huisvesting betrekt, ook de mogelijkheid om het pand aan het einde van het contract te verwerven?

Zal de verkoopprijs van de woningen vrij worden bepaald in overleg tussen verkoper en koper, of zal die worden berekend

réservée aux opérateurs immobiliers publics, donc à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, aux sociétés immobilières de service public, au Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et aux communes, notamment ?

Le locataire occupant le logement neuf se verra-t-il lui aussi offrir la possibilité d'acquérir le bien au terme du contrat liant le propriétaire-bailleur à l'AIS ?

Le prix de vente des logements concernés sera-t-il librement déterminé d'un commun accord par le vendeur et l'acquéreur, conformément aux règles régissant les ventes de gré à gré, ou sera-t-il plutôt calculé en fonction de paramètres imposés par l'autorité régionale ?

Le comité d'acquisition d'immeubles régional devra-t-il dorénavant fournir de façon systématique une estimation du prix d'achat des logements neufs confiés en gestion à une AIS ?

volgens parameters opgelegd door de gewestelijke overheid? Zal het Gewestelijke Comité tot aankoop van onroerende goederen (GCAO) voortaan systematisch een raming moeten geven van de aankoopprijs van nieuwe woningen die voor het beheer aan een SVK worden toevertrouwd?

1349 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Le cabinet d'avocats chargé de cette mission nous a transmis, le lundi 26 septembre, une proposition de modification du Code bruxellois du logement et de l'arrêté organisant les agences immobilières sociales (AIS), afin d'y intégrer un mécanisme d'option d'achat pour certains projets mis en gestion. Cette proposition est en cours d'analyse et une version en sera finalisée dès que les propositions des consultants auront été tranchées.

Je ne suis pas en mesure de vous communiquer des informations sur les orientations prises par le gouvernement, ce projet n'ayant pas encore été abordé. Néanmoins, j'ai l'intention de permettre la levée d'une option d'achat aux opérateurs immobiliers publics, ainsi qu'à l'AIS ayant pris le logement en gestion. La piste privilégiée pour fixer le prix de vente sera une évaluation par le comité d'acquisition d'immeubles régional.

Enfin, la levée de l'option d'achat devant se faire dans des conditions assimilables à celles du marché, il n'apparaît pas pertinent de l'accorder au locataire occupant le logement. En effet, plus de 90 % des locataires des AIS remplissent les conditions pour bénéficier d'un logement social. Dès lors, prétendre leur apporter des solutions en leur ouvrant la possibilité de lever l'option d'achat ne reviendrait qu'à nier leur situation socioéconomique.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Op maandag 26 september heeft het advocatenkantoor in kwestie ons een voorstel bezorgd tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en van het besluit over de organisatie van de sociale verhuurkantoren (SVK's), om voor bepaalde projecten waarvan het beheer aan SVK wordt toevertrouwd, een aankoopoptiemechanisme in te voeren. Dit voorstel wordt nu geanalyseerd.*

De regering heeft zich hier nog niet over uitgesproken. Ik kan wel al zeggen dat ik van plan ben de uitoefening van een aankoopoptie toe te staan aan openbare vastgoedoperatoren, alsook aan het SVK dat het beheer van de woningen heeft overgenomen. De verkoopprijs wordt bij voorkeur vastgesteld aan de hand van een evaluatie door het GCAO.

Aangezien de aankoopoptie moet worden uitgeoefend onder voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van de markt, lijkt het niet passend deze optie zomaar toe te kennen aan de huurder. Hun sociaal-economische situatie maakt dat zo goed als onmogelijk.

1351 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Le gouvernement analysera effectivement le rapport des avocats. Je me réjouis que l'AIS qui a pris le bien en gestion puisse exercer cette option d'achat.

Cependant, je déplore que les 90 % de locataires d'AIS se trouvant dans les conditions de revenus donnant accès au logement social ne puissent se voir ne fût-ce que proposer d'exercer un droit de préférence, qui leur permettrait d'accéder à la propriété en passant par le Fonds du logement.

- L'incident est clos.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Het doet me plezier dat het SVK dat het beheer van het pand heeft overgenomen, de aankoopoptie kan uitoefenen.*

Ik betreur echter dat de 90% van de SVK-huurders die voldoen aan de inkomensvereisten voor sociale huisvesting, niet de kans krijgt om een voorkeursrecht uit te oefenen, waardoor zij via het Woningfonds toegang zouden kunnen krijgen tot een eigen woning.

- Het incident is gesloten.

1355 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1355 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1355 **concernant les élections des membres des Conseils consultatifs des locataires.**

1357 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Tous les quatre ans, les locataires sociaux bruxellois sont appelés aux urnes pour élire les membres des Conseils consultatifs des locataires (Cocolo).

Pour rappel, le Cocolo est un organe consultatif composé de cinq à quinze locataires sociaux élus par leurs pairs, qui a vocation à représenter les locataires auprès de leur société immobilière de service public (SISP). Ce dispositif de participation citoyenne offre aux locataires sociaux l'opportunité de faire entendre leur voix au sein de leur SISP et d'être associés à la prise de décisions importantes ayant un impact sur leur cadre de vie.

Les Cocolo se sont vus attribuer plusieurs missions : informer les locataires sociaux des décisions adoptées par la SISP ; tenir le bailleur public informé des attentes et des préoccupations des locataires ; émettre obligatoirement des avis sur des questions particulières (programmes d'entretien, de rénovation et d'aménagement des immeubles et de leurs abords, programmes relatifs aux équipements d'intérêt collectif, méthode de calcul des charges locatives, projets d'animation sociale ou culturelle, modification du règlement d'ordre intérieur, etc.) ; rendre des avis d'initiative sur tout autre enjeu collectif susceptible d'intéresser les locataires ; siéger au conseil d'administration de la SISP avec voix délibérative ; organiser des événements festifs et conviviaux destinés à tisser des liens sociaux entre les locataires.

Chaque Cocolo se voit allouer un budget de fonctionnement lui permettant de financer ses activités et peut occuper gratuitement un local mis à disposition par la SISP.

Les précédentes élections des membres des Cocolo ayant eu lieu en mars 2017, un nouveau scrutin devait, en principe, se tenir en mars 2021, mais les autorités régionales ont malheureusement dû constater que ces élections ne pourraient pas être organisées dans des conditions optimales en raison de la crise sanitaire. Votre gouvernement a dès lors décidé de reporter le scrutin et de le reprogrammer en date du 17 septembre 2022.

1359 Il importe de rappeler qu'une SISP ne peut organiser l'élection des membres de son Cocolo que si au moins cinq locataires sociaux ont valablement déposé leur candidature. En outre, les résultats du scrutin ne peuvent être validés que si au moins 5 % des locataires de la SISP ont pris part au vote.

Le gouvernement bruxellois a-t-il lancé une campagne de communication visant à inciter les locataires sociaux à participer aux élections des membres des Cocolo ? Si oui, en quoi

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de verkiezingen van de leden van de adviesraden van de huurders.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Om de vier jaar verkiezen de Brusselse sociale huurders de leden van de adviesraden van de huurders. Dat is een adviserend orgaan dat uit vijf tot vijftien sociale huurders bestaat. Zij vertegenwoordigen de huurders bij hun openbare vastgoedmaatschappij.*

De adviesraden van de huurders hebben meerdere taken: de sociale huurders informeren over de beslissingen van de OVM's; de verhuurders informeren over de verwachtingen en bezorgdheden van de huurders; verplicht advies verstrekken over bijzondere kwesties; op eigen initiatief advies verstrekken over gemeenschappelijke zaken die de huurders kunnen aanbelangen; deelnemen aan de raad van bestuur van de OVM met stemrecht en evenementen organiseren om de banden tussen sociale huurders te verbeteren.

Elke adviesraad krijgt een werkingsbudget en kan gratis een door de OVM ter beschikking gesteld lokaal gebruiken.

In maart 2021 moesten er verkiezingen plaatsvinden. Die konden echter niet doorgaan als gevolg van de coronacrisis. Daarom besliste de regering om ze uit te stellen tot 17 september 2022.

Een OVM kan pas een verkiezing organiseren wanneer minstens vijf sociale huurders een geldige kandidatuur hebben ingediend. Bovendien is het resultaat pas geldig wanneer minstens 5% van de huurders van de OVM hebben gestemd.

Voerde u een communicatiecampagne om sociale huurders warm te maken voor deelname aan de verkiezingen? Zo ja, wat hielden de acties in?

consistaient concrètement les actions menées dans le cadre de cette campagne ?

Pouvez-vous nous présenter les résultats des élections des membres des Cocolo organisées le 17 septembre 2022 ? Pouvez-vous nous confirmer que l'ensemble du processus électoral s'est déroulé sans heurts ? Combien de locataires sociaux se sont-ils portés candidats aux élections des membres des Cocolo ? Certaines SISP ont-elles dû renoncer à organiser le scrutin, au motif qu'elles n'avaient pas enregistré un nombre suffisant de candidatures ?

Pourriez-vous nous indiquer le taux de participation électorale observé lors du scrutin du 17 septembre ? Celui-ci a-t-il progressé par rapport à celui enregistré lors des élections de mars 2017 ? Le seuil minimal de participation de 5 % a-t-il été atteint dans chaque SISP ? Au final, combien de SISP bruxelloises seront-elles dotées d'un Cocolo au cours des quatre prochaines années ?

Les témoignages de plusieurs responsables du secteur du logement social recueillis au cours des dernières années ont fait état d'un certain nombre de problèmes dans la gestion et le fonctionnement des Cocolo. En réponse à une précédente question parlementaire, vous aviez annoncé qu'à la suite des élections de septembre 2022, le gouvernement pourrait éventuellement procéder à une évaluation globale de ce dispositif participatif. Avez-vous finalement décidé de lancer une procédure de marché public pour désigner un consultant externe qui serait chargé d'évaluer le dispositif des Cocolo et d'émettre, le cas échéant, des recommandations visant à en améliorer le fonctionnement ?

Wat waren de resultaten van de verkiezingen op 17 september 2022? Verliepen ze zonder problemen? Hoeveel sociale huurders stelden zich kandidaat? Waren er bij sommige OVM's onvoldoende kandidaten?

Hoeveel sociale huurders stemden op 17 september 2022? Waren dat er meer dan bij de vorige verkiezingen? Werd het minimum van 5% bij elke OVM gehaald? Hoeveel OVM's hebben de volgende vier jaar een adviesraad van de huurders?

De voorbije jaren kwamen een aantal problemen met het beheer en de werking van de adviesraden van de huurders aan het licht. Eerder kondigde u aan dat er mogelijk een algemene evaluatie zou komen. Stelde u een externe consultant aan om die evaluatie uit te voeren en desgevallend aanbevelingen te formuleren?

1361 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a adressé une brochure informative à chaque locataire social afin de l'inciter à participer aux élections des membres des Conseils consultatifs des locataires (Cocolo), en précisant notamment que la phase de dépôt de candidatures avait commencé.

Dans le cadre de la communication avec les habitants des logements sociaux, la SLRB s'est également attaché les services de la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement. Cette association a mené les actions suivantes :

- des réunions d'information par les SISP avec les locataires pour l'appel à candidatures ;

- des réunions d'information pour les candidats, une fois la phase d'introduction des candidatures terminée ;

- des dépliants et des affiches en collaboration avec les candidats ;

- une page Facebook et des capsules vidéo qui ont notamment été publiées sur une chaîne YouTube ;

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bezorgde elke sociale huurder een informatiebrochure over de verkiezing van de leden van de adviesraad van de huurders. Daarnaast voerde de Brusselse Federatie van de Unie voor de Huisvesting een reeks acties om de sociale huurders warm te maken om deel te nemen.*

Ik laat u een overzicht van de verkiezingsresultaten bezorgen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij heeft het recht om waarnemers naar de stem- en telbureaus te sturen en gebruikte die mogelijkheid op 17 september 2022. Ze stelden geen grote problemen vast. De openbare vastgoedmaatschappijen kunnen tijdens een nog geplande bijeenkomst echter ook nog incidenten melden.

- une séance d'information collective pour tous les candidats ;

- des podcasts avec des témoignages de candidats.

De plus, la SLRB a publié des informations sur son site internet et réalisé une affiche pour l'appel à candidatures et une autre pour inciter les locataires à voter. Ces affiches ont été diffusées dans les SISP.

Les résultats de ces élections ont été rassemblés dans un tableau que j'ai fait parvenir au secrétariat de notre commission.

D'après la réglementation, la SLRB peut envoyer des observateurs dans les bureaux de vote et de dépouillement. La SLRB a déjà fait usage de cette faculté dans le passé et l'a encore fait lors des élections du 17 septembre dernier.

Des informations émanant des observateurs, la SLRB déduit, à ce stade, qu'il n'y a pas eu de souci majeur lors des opérations de vote et de dépouillement. Il en va de même pour la phase de dépôt des candidatures et de la campagne électorale. Toutefois, des rencontres avec les SISP doivent encore être organisées afin que ces dernières puissent communiquer d'éventuels incidents dont la SLRB n'aurait pas eu connaissance.

1363 Quant aux locataires sociaux qui se sont portés candidats aux élections des membres des Cocolo, ils sont au nombre de 135.

Quatre SISP ont dû renoncer à organiser le scrutin au motif qu'elles n'avaient pas enregistré un nombre suffisant de candidatures : Le Logis-Floréal, Log'iris, Les Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode et Everecity.

Sur les 55.884 électeurs, il y a eu 2.745 votes, ce qui fait un taux de participation de 4,91 %. On note donc un recul par rapport aux élections de mars 2017 où le taux de participation était de 9,63 %.

Le seuil minimal de participation de 5 % n'a pas été atteint dans cinq SISP : Le Logement bruxellois, Le Foyer laekenois, Comensia, Lojega et le Foyer du Sud.

Sept SISP seront dotées d'un Cocolo durant les quatre prochaines années. Il s'agit du Foyer anderlechtois, d'En bord de Soignes, Binhôme, du Logement molenbeekois, du Foyer schaerbeekois, de l'Habitation moderne et de l'Alliance bruxelloise coopérative.

Néanmoins, comme la réglementation prévoit que les élections doivent être réorganisées dans un délai de douze mois dans les SISP où le taux de 5 % de participation n'a pas été atteint, il se peut qu'il y ait également, d'ici un an, un Cocolo dans une ou plusieurs des cinq SISP susmentionnées qui n'ont pas atteint ce taux.

Er waren 135 sociale huurders die zich kandidaat stelden voor de adviesraden van de huurders.

Vier openbare vastgoedmaatschappijen hadden onvoldoende kandidaten. Van de 55.884 kiezers brachten er 2.745 hun stem uit, of 4,91%. Er deed zich dus een daling voor in vergelijking met de vorige verkiezingen, toen nog 9,63% ging stemmen. Vijf openbare vastgoedmaatschappijen haalden de drempel van 5% niet. Zeven OVM's zullen de komende vier jaar een adviesraad van de huurders hebben. In het reglement is echter bepaald dat de verkiezingen binnen de twaalf maanden opnieuw moeten plaatsvinden bij de openbare vastgoedmaatschappijen waar geen 5% van de huurders ging stemmen, dus mogelijk komen er daar nog bij.

Een algemene evaluatie is nog niet gepland.

L'évaluation globale du dispositif n'a pas encore été planifiée. Les élections venant de s'achever, les Cocolo vont seulement se constituer.

1365 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Nous déplorons que les chiffres se soient effondrés. L'organisation de nouvelles élections dans l'année peut être réconfortante.

Nous pouvons nous interroger sur les motifs de cette baisse d'intérêt, à l'heure où la participation citoyenne est sur toutes les lèvres et encouragée à tous les niveaux. Auprès d'un public fragilisé, cela ne fonctionne pas ! Ce questionnement est fondamental, parce que le lien social est encore plus important à tisser dans ces milieux.

Je ne doute pas que vous partagez nos constats. J'espère que nous pourrons changer structurellement les choses, que vous vous y attèlerez prochainement et que les prochaines élections rencontreront plus de succès dans les neuf SISP concernées.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Ik betreur dat er minder sociale huurders gingen stemmen. U moet onderzoeken hoe dat komt en op zoek gaan naar structurele oplossingen, zodat de volgende verkiezingen meer succes kennen.*

- *Het incident is gesloten.*

1369 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

1369 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

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

1369 **concernant l'évaluation et la révision des normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.**

betreffende de evaluatie en herziening van de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

1371 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- L'article 4, paragraphe 1er, du Code bruxellois du logement dispose que les logements doivent respecter les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement, et qu'il incombe au gouvernement régional de fixer le contenu desdites exigences.

Quelques semaines seulement après l'adoption du code en question, le gouvernement bruxellois s'est donc attaché à élaborer l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, lequel énumère avec force précisions les conditions auxquelles doit satisfaire un bien immeuble affecté à l'habitation.

Pour rappel, les exigences de sécurité recouvrent les normes minimales relatives à la stabilité des bâtiments, à l'électricité, au gaz et au chauffage. Les exigences en matière de salubrité comprennent, quant à elles, les normes minimales ayant trait à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, aux égouts ainsi qu'à la configuration du logement quant à son accès, sa superficie minimale et la hauteur de ses pièces. Enfin, les exigences en matière d'équipement consistent en des normes minimales relatives à l'eau froide, à l'eau chaude, aux installations sanitaires, à l'installation électrique, au système de chauffage et aux

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- In het besluit van 4 september 2003 heeft de regering de basisnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting vastgesteld waaraan woningen moeten voldoen. Ze betreffen onder meer de stabiliteit van de gebouwen, de gas- en elektriciteitsinstallaties enzovoort.*

prééquipements requis pour le placement d'équipements de cuisson des aliments.

1373 De toute évidence, les conditions d'habitabilité des logements sont susceptibles d'évoluer dans le temps au gré des changements dans les modes de vie, des mutations à l'œuvre au sein de la société et de l'émergence de nouvelles conceptions architecturales ou urbanistiques. Il apparaît donc indispensable d'évaluer, à intervalles réguliers, le contenu des normes minimales que les logements doivent respecter en vertu des législations et des réglementations en vigueur.

À cet égard, le Code bruxellois du logement prévoit que « dans l'année qui suit le renouvellement intégral du Parlement, le gouvernement remet au Parlement un rapport relatif à l'évaluation des exigences qu'il a arrêtées et de l'application des articles 4 à 14 du code ».

Lorsque je vous ai interrogée à ce sujet en mai 2021, vous nous aviez informés que le gouvernement n'était pas encore en mesure de produire le rapport visé à l'article 4 du code. Vous aviez néanmoins annoncé que la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) allait bien procéder à une évaluation des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement, et qu'elle plancherait ensuite sur une révision du contenu de ces exigences, l'objectif étant de faire en sorte que celles-ci soient en adéquation avec la conception actuelle du logement décent.

Dans la lettre d'orientation annexée au budget initial de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'année 2022, vous précisiez qu'un avant-projet d'arrêté modifiant les normes serait présenté au gouvernement en septembre 2022.

La DIRL a-t-elle procédé à une évaluation globale du contenu des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ainsi que de l'application des articles 4 à 14 du Code bruxellois du logement ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter les enseignements ?

D'après les résultats de cette évaluation, le niveau d'exigence quant aux normes minimales devrait-il être revu à la hausse dans notre Région, en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité au bénéfice des Bruxellois ? La DIRL a-t-elle bien élaboré un projet de révision des normes ? Dans l'affirmative, quelles modifications propose-t-elle d'y apporter ?

La DIRL a-t-elle tenu compte des recommandations émises par le comité scientifique du logement dans son rapport publié en janvier 2021 ?

1375 Un avant-projet d'arrêté modifiant les dispositions en vigueur a-t-il été examiné en première lecture par le gouvernement, conformément à ce que prévoyait la lettre d'orientation ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en exposer le contenu ? Ce

Die normen zullen wellicht in de loop der tijd evolueren naarmate de levensstijl verandert en er nieuwe architecturale of stedenbouwkundige inzichten ontstaan. Het is dus van essentieel belang om regelmatig de inhoud van die normen te evalueren.

Volgens de Brusselse Huisvestingscode moet de regering in het jaar volgend op de volledige vernieuwing van het parlement, aan het parlement een verslag voorleggen over de evaluatie van de opgelegde basisnormen.

In mei 2021 liet u ons weten dat de regering nog niet in staat was om dat verslag op te stellen, maar dat de Gewestelijke Huisvestingsinspectie een evaluatie van de basisnormen zou uitvoeren en een herziening zou voorstellen om de normen te laten beantwoorden aan de huidige visie op behoorlijke huisvesting.

In de oriëntatienota bij de initiële begroting 2022 verklaarde u dat een voorontwerp van besluit tot wijziging van de normen in september 2022 aan de regering zou worden voorgelegd.

Heeft de Gewestelijke Huisvestingsinspectie een algemene evaluatie van de basisnormen uitgevoerd? Welke lessen kunnen daaruit worden getrokken? Moeten de basisnormen worden aangescherpt? Welke wijzigingen stelt de Gewestelijke Huisvestingsinspectie voor? Heeft de Gewestelijke Huisvestingsinspectie rekening gehouden met de aanbevelingen van het Wetenschappelijk Comité Huisvesting van januari 2021?

Heeft de regering al een voorontwerp van besluit tot wijziging van de normen goedgekeurd in eerste lezing? Kunt u de inhoud ervan toelichten? Is de tekst al ter advies voorgelegd aan de Raad van State?

texte a-t-il déjà été soumis pour avis à la section de législation du Conseil d'État ?

1375 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- La direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) a travaillé sur un ensemble de propositions qui visent à améliorer le texte de l'arrêté du 4 septembre 2003 définissant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement applicables aux logements mis en location.

Outre la nécessité de clarifier certaines dispositions, la DIRL a travaillé sur le seuil de certaines exigences qui, près de vingt ans après leur adoption, ne sont plus en phase avec notre époque. La DIRL doit encore finaliser son projet et le soumettre à mon cabinet. Le contenu des modifications qui seront déposées sur la table du gouvernement n'est donc pas encore connu.

Le comité scientifique du logement, quant à lui, n'a pas émis de recommandations relatives au contenu des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- De Gewestelijke Huisvestingsinspectie werkt inderdaad aan een reeks voorstellen om het besluit van 4 september 2003 bij te sturen. Bepaalde normen moeten worden verduidelijkt, terwijl andere moeten worden aangescherpt. De Gewestelijke Huisvestingsinspectie moet zijn ontwerp nog afronden en aan mijn kabinet voorleggen. Ik kan u dus nog niets over de inhoud vertellen.*

Het Wetenschappelijk Comité Huisvesting heeft geen aanbevelingen over de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsnormen verstrekt.

1375 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Je me réjouis que la DIRL ait décidé de procéder à des modifications. Cette matière évolue, comme les exigences et la société. Or, vous l'avez rappelé, ces normes ont été édictées il y a plus de vingt ans.

Je reviendrai vers vous lorsque le gouvernement se sera prononcé.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Ik ben blij dat de Gewestelijke Huisvestingsinspectie wijzigingen zal voorstellen. De huidige normen dateren immers van meer dan twintig jaar geleden.*

- *Het incident is gesloten.*

1383 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1383 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1383 **concernant la mise en location de très petits logements par l'intermédiaire des AIS.**

1385 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Si les dirigeants des agences immobilières sociales (AIS) se réjouissent du succès rencontré par leur secteur au cours des dernières années, ils constatent néanmoins que la croissance de leur parc locatif se heurte encore à certains obstacles d'ordre réglementaire. Les AIS doivent notamment composer avec les normes d'occupation particulièrement strictes fixées par l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS, lequel leur interdit de prendre en gestion des logements présentant une superficie inférieure à 26 m².

L'arrêté prévoit toutefois une exception, en ce qu'il habilite l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE) à donner en location des petits logements de moins de 26 m², pour autant que ceux-ci possèdent une surface de minimum 12 m² pour une chambre et de minimum 18 m² pour un studio.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende het verhuren van zeer kleine woningen via de SVK's.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- De groei van het huurbestand van de sociale verhuurkantoren (SVK's) wordt geremd door een aantal wettelijke obstakels, zoals de bijzonder strenge bezettingsnormen in het besluit van 17 december 2015, die de SVK's ervan weerhouden om woningen van minder dan 26 m² in beheer te nemen.*

Enkel het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten mag woningen van minder dan 26 m² verhuren, op voorwaarde dat ze een oppervlakte hebben van minstens 12 m² in het geval van een slaapkamer en minstens 18 m² voor een studio.

De minimumoppervlakte van 26 m² die aan de andere SVK's wordt opgelegd, is strenger dan het minimum van 22 m² in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en dat van 18 m² in de Brusselse Huisvestingscode. De beperking voor de SVK's

Force est de constater que cette exigence d'une superficie minimale de 26 m² imposée aux 23 AIS autres que l'AISE est nettement plus stricte que les règles énoncées par le règlement régional d'urbanisme (RRU) et par le Code bruxellois du logement. À cet égard, il convient de rappeler que le RRU autorise la construction et la mise en location d'un studio neuf, à condition que celui-ci affiche une superficie minimale de 22 m². Pour leur part, le Code du logement et ses arrêtés d'exécution n'exigent qu'une surface minimale de 18 m².

En interdisant aux AIS de louer des habitations ayant une superficie inférieure à 26 m², l'arrêté du 17 décembre 2015 prive ce secteur de la possibilité de capter toute une offre de petits biens, en ce compris des studios neufs respectant les normes d'habitabilité prescrites par le RRU et par le Code du logement.

Cette limitation du champ de prospection des AIS nous paraît difficilement compréhensible, à l'heure où celles-ci voient leurs listes d'attente s'allonger, listes sur lesquelles on retrouve une proportion importante de personnes isolées qui pourraient parfaitement se satisfaire d'un studio de petite taille.

1387 C'est pourquoi les différents groupes parlementaires de la majorité régionale ont déposé, à l'initiative du groupe DéFI, une proposition de résolution invitant le gouvernement à modifier l'arrêté du 17 décembre 2015, pour permettre à toutes les AIS agréées de mettre en location des logements présentant une superficie minimale de 18 m², en lieu et place de l'actuelle limite de 26 m².

Adoptée à la quasi-unanimité par notre Parlement en sa séance plénière du 21 janvier 2022, cette résolution précise que les AIS bruxelloises devraient dorénavant être autorisées à louer des studios ayant une surface comprise entre 18 et 26 m², pour autant que ces biens soient uniquement utilisés comme des habitations pour personnes sortant d'une situation de sans-abrisme - dans le cadre du programme Housing First - ou comme des logements de transit réservés à des publics vulnérables dans des cas d'urgence.

Quelles mesures le gouvernement bruxellois a-t-il prises en vue d'assurer la mise en œuvre de la résolution susmentionnée ? Avez-vous déjà élaboré un avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 17 décembre 2015 ? Ce texte autoriserait les 24 AIS agréées à louer des logements possédant une superficie de minimum 18 m², moyennant le respect de certaines conditions.

Les dirigeants de l'AISE vous ont-ils fait part de leurs craintes quant aux éventuelles conséquences, en termes de concurrence, de l'assouplissement de la condition de superficie minimale ? Sur la base des données collectées dans le cadre de la deuxième enquête de l'Observatoire des loyers réalisée en 2020, pourriez-vous nous fournir une estimation approximative du nombre de logements présentant une superficie comprise entre 18 et 26 m² dans l'ensemble du parc locatif privé bruxellois ? Les AIS ont-elles déjà entamé un travail de prospection sur ce segment spécifique ?

valt moeilijk te begrijpen, vooral omdat de wachtlijsten alsmaar langer worden en daarop veel alleenstaanden staan die perfect tevreden zouden zijn met een kleine studio.

Op initiatief van DéFI nam het parlement op 21 januari 2022 een resolutie aan waarin de regering wordt verzocht het besluit van 17 december 2015 te wijzigen, zodat de SVK's voortaan ook woningen met een oppervlakte tussen 18 en 26 m² kunnen verhuren, op voorwaarde dat die woningen voor daklozen of kwetsbare personen in noodsituaties worden voorbehouden.

Welke maatregelen heeft de regering genomen om de resolutie uit te voeren? Heeft u al een voorontwerp tot wijziging van het besluit van 17 december 2015 opgesteld?

De SVK-beheerders maken zich zorgen over de gevolgen die een versoepeling van de minimumnormen voor de concurrentie kan hebben. Kunt u op basis van de gegevens die het Observatorium van de Huurprijzen in 2020 heeft verzameld, een schatting geven van het aantal woningen tussen 18 en 26 m² op de Brusselse privéhuurmarkt? Zijn de SVK's al begonnen met prospectie in dat segment?

Zullen de woningen van minder dan 26 m² die door een SVK worden beheerd, in aanmerking komen voor de projectoproep waarvan sprake is in actie 27 van het Noodplan voor huisvesting?

Certains propriétaires de studios de moins de 26 m² ont-ils déjà proposé de confier leur(s) bien(s) en gestion à une AIS autre que l'AISE ? Les logements de moins de 26 m² pris en gestion par les AIS pourront-ils être pris en considération dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt prévu par l'action 27 du plan d'urgence logement ?

1391 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Le gouvernement bruxellois ne s'est pas encore positionné sur la mise en œuvre de la résolution du 21 janvier dernier. Néanmoins, je vous confirme que j'ai bien l'intention de faire approuver, avant la fin de la législature, des modifications à l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales (AIS).

L'objectif n'est évidemment pas de révolutionner le secteur, mais bien d'adapter le cadre existant aux réalités actuelles et de profiter des enseignements que nous avons pu recueillir depuis le début de la législature. Dans ce cadre, j'ai bien l'intention de proposer la prise en gestion des logements compris entre 18 et 26 m² en vue de permettre aux AIS d'en faire des logements de transit.

Je ne dispose pas encore de la position de l'Agence immobilière sociale étudiante sur l'ouverture des logements de moins de 26 m² aux logements de transit. Les AIS seront toutefois consultées durant l'élaboration des modifications de l'arrêté.

En revanche, je ne suis pas en mesure de vous fournir une estimation approximative du nombre de logements présentant une superficie comprise entre 18 et 26 m² dans l'ensemble du parc locatif privé bruxellois. L'Observatoire des loyers ne dispose pas de données suffisantes pour ce créneau. Quant aux AIS, elles n'effectuent pas de prospection pour de tels biens puisque, légalement, elles ne seraient actuellement pas autorisées à les prendre en gestion.

Enfin, je vous confirme que le règlement de l'appel à manifestation d'intérêt prévu par l'action 27 du plan d'urgence logement ne prévoit aucune dérogation pour les biens de moins de 26 m².

1393 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Je me réjouis de votre intention d'apporter des modifications à l'arrêté de 2015, ainsi que de votre ouverture par rapport à cette résolution qui a été adoptée à la quasi-unanimité de notre Parlement. C'est important pour la cohérence au sein d'une Région bruxelloise qui n'est pas si grande ; il est dommage d'avoir des normes différentes d'un opérateur à l'autre.

De plus, quand on lit le rapport sur l'état d'avancement du plan d'urgence logement, en particulier le point concernant la capacité à dégager des petits logements à l'adresse d'un public fragilisé, qu'il s'agisse de personnes sans abri ou de victimes de violences, on ne peut s'empêcher de se dire qu'il serait intéressant d'élargir l'éventail des possibilités de relogement. Cela pourrait notamment se faire par l'intermédiaire des AIS, dans des espaces

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik ben van plan om de regering een wijziging van het besluit van 17 december 2015 voor te stellen om ervoor te zorgen dat de sociale verhuurkantoren (SVK's) ook woningen tussen 18 en 26 m² in beheer kunnen nemen en als transitwoningen kunnen gebruiken. Ik zal bij de voorbereiding van die wijziging zeker het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten raadplegen.*

Ik kan u geen schatting geven van het aantal woningen tussen 18 en 26 m² op de privéhuurmarkt. Het Observatorium van de Huurprijzen heeft niet voldoende gegevens over dat marktsegment. De SVK's gaan niet op zoek naar dergelijke woningen, aangezien ze die niet mogen beheren.

De genoemde projectoproep voorziet niet in een afwijking voor woningen van minder dan 26 m².

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Ik ben blij dat u het besluit van 2015 zult wijzigen. Het is jammer dat de normen vandaag niet dezelfde zijn voor alle huisvestingsinstanties. Dat komt de samenhang niet ten goede.*

Bovendien is het krachtens het Noodplan voor huisvesting ook de bedoeling om kleine woningen aan te bieden aan daklozen of slachtoffers van geweld. Dat zou perfect kunnen gebeuren via de SVK's, met woningen tussen 18 en 26 m² die aan de normen van de Brusselse Huisvestingscode voldoen. Wij hopen dus dat u de wijziging snel zult doorvoeren.

- Het incident is gesloten.

entre 18 et 26 m² qui respectent les normes du Code bruxellois du logement.

Nous espérons que cette modification interviendra rapidement.

- L'incident est clos.

1397 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1397 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1397 **concernant la révision des normes d'occupation des logements sociaux.**

1399 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- D'après les dernières statistiques publiées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), les candidats locataires inscrits sur la liste d'attente pour l'obtention d'un logement social devront patienter en moyenne onze ans et sept mois avant de se voir proposer une habitation sociale adaptée à la composition de leur ménage.

Le délai moyen d'attente varie évidemment en fonction de la taille du logement : dix ans et trois mois pour un appartement comprenant une seule chambre, neuf ans et neuf mois pour un logement comptant deux chambres, douze ans et deux mois pour une habitation pourvue de trois chambres, quatorze ans pour un logement comprenant quatre chambres, et quinze ans et trois mois pour une habitation comptant au moins cinq chambres. Les familles nombreuses doivent donc attendre bien plus longtemps que les personnes isolées, les couples sans enfant et les ménages ayant un ou deux enfants à charge.

Dans sa déclaration de politique régionale 2019-2024, le gouvernement bruxellois a annoncé vouloir procéder à une révision des critères d'attribution des logements sociaux afin de garantir des délais moyens d'attente similaires pour tous les candidats locataires, quelle que soit la structure de leur ménage. Concrètement, l'exécutif envisageait d'établir de nouvelles normes d'occupation des habitations sociales en modifiant la définition du concept de logement adapté énoncée à l'article 3 de l'arrêté dit « locatif ».

Conformément à ce que prévoit l'action 8 du plan d'urgence logement, le gouvernement a constitué en mars 2021 un groupe de travail composé de représentants de la SLRB et des sociétés immobilières de service public (SISP), chargé de plancher sur un assouplissement des normes d'habitabilité des logements sociaux.

Ce groupe de réflexion devait proposer « de nouvelles normes en termes de nombre et de taille des chambres pour les familles nombreuses afin, par exemple, de permettre à ces familles de se voir attribuer un logement social qui n'ait pas forcément une chambre par enfant de plus de quinze ans, ou d'augmenter

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de herziening van de bezettingsnormen van de sociale woningen.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Volgens de jongste cijfers van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij moeten grote gezinnen veel langer op een geschikte sociale woning wachten dan alleenstaanden, kinderloze stellen en gezinnen met een of twee kinderen.*

In het regeerakkoord kondigde de Brusselse regering aan dat ze de criteria voor de toewijzing van sociale woningen zou herzien, met name het begrip "aangepaste woning", om dezelfde gemiddelde wachttijd te garanderen voor alle kandidaat-huurders.

Overeenkomstig actie 8 van het Noodplan voor huisvesting richtte de regering in maart 2021 een werkgroep met vertegenwoordigers van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappijen op om nieuwe normen voor te stellen met betrekking tot het aantal en de grootte van de slaapkamers voor grote gezinnen.

la limite de deux enfants par chambre, quand la superficie de l'appartement et des chambres le permet ».

1401 Cette adaptation des normes ne devait toutefois pas entraîner une détérioration significative des conditions d'habitabilité pour les ménages concernés. Le groupe de travail devait également se pencher sur la question des mutations au sein du parc locatif social.

Le 17 février dernier, vous nous avez informés que le groupe de travail devait vous transmettre ses conclusions dans le courant du mois de mars, mais qu'il avait néanmoins déjà émis certaines observations à l'intention du gouvernement.

Selon les membres de ce groupe de réflexion, il ne serait pas opportun de modifier les normes déterminant le nombre de chambres prévu pour les familles nombreuses, et ce, en raison des spécificités du bâti social.

En effet, les logements sociaux bruxellois comprennent le plus souvent des chambres de petite superficie, qui ne pourraient dès lors pas accueillir plus de deux enfants dans des conditions décentes.

En revanche, le groupe de travail estime qu'il serait judicieux de fusionner des petits logements lors de rénovations lourdes afin de créer des grands logements destinés aux familles nombreuses.

Dans un autre ordre d'idées, les représentants du secteur ont exprimé quelques réserves quant à l'opportunité et à la faisabilité des mutations inter-SISP.

Pourriez-vous nous présenter les conclusions du groupe de travail chargé d'élaborer de nouvelles normes d'occupation des logements sociaux ?

Ce groupe de réflexion s'est-il finalement prononcé en défaveur d'une modification de la définition du concept de logement adapté, et singulièrement en défaveur d'une révision des normes fixant le nombre et la taille des chambres pour les familles nombreuses ?

Dans l'affirmative, le groupe de travail a-t-il proposé des solutions alternatives qui permettraient de raccourcir le délai d'attente pour l'obtention d'un grand logement social ?

Quelles mesures concrètes le groupe de réflexion suggère-t-il d'adopter en vue de faciliter les mutations dans le secteur du logement social ? La piste des mutations inter-SISP est-elle définitivement écartée ?

Comment le gouvernement régional a-t-il reçu les recommandations émises par le groupe de travail ?

De werkgroep moest ook de verhuizingen van sociale huurders van de ene naar de andere sociale woning onderzoeken.

De werkgroep zou u in maart zijn conclusies meedelen, maar had u al enkele opmerkingen doorgegeven.

Zo zou het volgens de werkgroep niet aangewezen zijn om de normen met betrekking tot het aantal slaapkamers te wijzigen voor grote gezinnen, aangezien sociale woningen meestal kleine slaapkamers hebben die niet geschikt zijn voor meer dan twee kinderen.

Daarentegen zou het volgens de werkgroep nuttig zou zijn om bij grote renovaties kleine woningen samen te voegen om woningen voor grote gezinnen te creëren.

Tot slot zouden de openbare vastgoedmaatschappijen bedenkingen hebben bij de wenselijkheid en haalbaarheid van verhuizingen van de ene naar de andere sociale woning.

Wat zijn de definitieve conclusies van de werkgroep? Is de werkgroep nog steeds tegen een wijziging van het begrip "aangepaste woning" en een herziening van de bezettingsnormen voor grote gezinnen? Heeft de werkgroep alternatieve oplossingen voorgesteld om de wachttijd voor grote sociale woningen te verkorten?

Welke maatregelen stelt de werkgroep voor om verhuizingen van de ene naar de andere sociale woning te vergemakkelijken? Wordt de mogelijkheid van zulke verhuizingen definitief verworpen als daar meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen bij betrokken zijn?

Wat denkt u van de aanbevelingen van de werkgroep?

1403 Au final, quelles mesures le gouvernement a-t-il décidé de prendre en vue de réduire le temps d'attente pour l'obtention d'un grand logement social ? Pourriez-vous nous fournir une estimation de leur impact potentiel sur le délai moyen d'attente pour les familles nombreuses ?

Welke maatregelen zal de regering nemen om de wachttijd voor grote sociale woningen te verkorten? Hoe groot zal de impact van die maatregelen op de wachttijd zijn?

1403 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Les recommandations du groupe de travail ont été transmises un peu avant les vacances d'été et serviront de base à des projets d'ordonnance et d'arrêté. Je ne peux donc pas encore communiquer précisément sur le contenu de celles-ci. Cependant, je peux déjà vous informer que le groupe de travail a proposé une série de mécanismes visant à augmenter le nombre de mutations des locataires occupant un logement suradapté.

Concernant la modification des normes d'occupation des chambres par les familles nombreuses, le groupe de travail et les SISP ont en effet pointé la difficulté de mettre en place une telle réforme, la raison principale étant que la taille des chambres dans le bâti ancien du logement social est souvent inférieure à 8 m². Si nous souhaitons réduire le temps d'attente pour les familles nombreuses, nous ne voulons pas que cela se fasse au détriment du confort des locataires.

Concernant les mutations inter-SISP, les statistiques sectorielles parlent d'elles-mêmes : le nombre de demandes de mutation et le nombre de demandes de location sont largement supérieurs au nombre de grands logements - comportant trois chambres et plus - existants. Chaque SISP gère d'abord ses propres demandes pour un grand logement au regard de son patrimoine, et toutes n'arrivent pas à satisfaire toutes les demandes.

Par ailleurs, tant les locataires que les candidats locataires ne sont pas disposés à habiter partout dans Bruxelles. Comme tous les Bruxellois et Bruxelloises, ils sont souvent attachés à leur quartier et ont des contraintes en matière de localisation du logement, liées à l'école, à la crèche, à l'accompagnement médical, etc.

En conclusion, la piste de la mutation inter-SISP est envisageable uniquement si des SISP ont un vide locatif de grands logements et que les candidats pour ce type de logement n'ont pas d'exigences en matière de localisation. Aujourd'hui, force est de constater que nous ne sommes malheureusement pas dans ce scénario.

Concernant l'impact chiffré du projet qui sera proposé au gouvernement, le déséquilibre entre l'offre de grands logements et la demande rend toute tentative d'estimation hasardeuse. Les mesures proposées auront un impact, mais celui-ci est difficilement mesurable actuellement.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik heb de aanbevelingen van de werkgroep pas kort voor het zomerreces ontvangen. Ik kan dus nog geen details geven over de maatregelen die ik wil nemen. Welk kan ik al meedelen dat de werkgroep een reeks maatregelen heeft voorgesteld om de huurders die een te grote sociale woning betrekken, vaker te laten verhuizen naar een andere sociale woning.*

De werkgroep en de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) hebben inderdaad gewezen op de moeilijkheid om de bezettingsnormen van de slaapkamers te wijzigen voor grote gezinnen, vooral omdat slaapkamers in oude sociale woningen vaak minder dan 8 m² groot zijn. Een kortere wachttijd mag niet ten koste van het comfort van de huurders gaan.

De vraag naar grote woningen is veel hoger dan het aanbod. De OVM's kunnen vaak sowieso al niet voldoen aan de vraag. Bovendien willen veel huurders en kandidaat-huurders niet om het even waar in Brussel wonen. Verhuizingen tussen OVM's kunnen dus alleen worden overwogen als de OVM's over leegstaande grote woningen beschikken en de kandidaten geen eisen inzake locatie stellen. Dat is nu duidelijk niet het geval.

Het is niet mogelijk de impact van de maatregelen goed in te schatten omdat de vraag veel groter is dan het aanbod.

1405 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- J'ai lu attentivement le rapport sur l'état d'avancement du plan d'urgence logement et ces délais d'attente, en particulier pour les grandes familles, sont insupportables : dix-huit ans d'attente pour un logement de cinq ou six chambres, et dix-sept pour un logement de quatre chambres ! Il est en outre légitime de se demander si au bout de

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- De wachttijden lopen op tot achttien jaar voor een woning met vijf of zes slaapkamers en zeventien jaar voor een woning met vier slaapkamers. Dat is ondraaglijk. Bovendien is het nog maar*

tant de temps les familles qui ont fait la demande ont encore la même structure.

La révision des normes d'occupation ne doit pas être un poids pour les enfants et les familles qui occupent ces logements sociaux. Cela n'a pas de sens d'entasser des enfants dans des chambres qui ne seraient pas adaptées. En revanche, le groupe DéFI est plutôt favorable à la mutation inter-SISP. Il ne faut pas nécessairement déménager très loin. Certains grands ensembles sont situés dans deux communes différentes mais se jouxtent. Ils pourraient bénéficier d'échanges entre grands et plus petits logements. J'entends que vous ne fermez pas la porte à cette possibilité, même si sa praticabilité vous semble difficile.

- *L'incident est clos.*

de vraag of de gezinnen na die tijd nog dezelfde samenstelling hebben.

Het heeft ook geen zin om te veel kinderen samen in een onaangepaste kamer te proppen. DéFI is eerder voorstander van verhuizingen van huurders tussen openbare vastgoedmaatschappijen. Ze zouden niet altijd ver hoeven te verhuizen. Sommige sociale woonblokken liggen weliswaar in verschillende gemeenten, maar zijn toch niet ver van elkaar verwijderd.

- *Het incident is gesloten.*

1409 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1409 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1409 **concernant les conséquences de l'arrêt de la Cour constitutionnelle relatif au moratoire contre les expulsions domiciliaires durant les périodes de confinement.**

1411 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- La Cour constitutionnelle s'est récemment prononcée sur un recours en annulation dirigé contre trois textes législatifs ayant interdit temporairement les expulsions domiciliaires jusqu'au 31 août 2020.

Le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires ainsi que deux propriétaires bailleurs agissant en leur nom personnel, qui avaient introduit ce recours, soutenaient que la Région n'était pas compétente pour suspendre temporairement l'exécution des décisions judiciaires d'expulsion, arguant que :

- la matière des expulsions locatives était réglée par le Code judiciaire et qu'elle relevait donc de la compétence exclusive de l'autorité fédérale en matière de justice ;

- les dispositions attaquées apportaient une restriction disproportionnée au droit de propriété consacré par l'article 16 de la Constitution ;

- les dispositions attaquées violaient les articles 10 et 11 de la Constitution garantissant les principes d'égalité et de non-discrimination, en ce qu'elles avantageaient de façon excessive les locataires au détriment des bailleurs.

Dans son arrêt du 14 juillet 2022, la Cour constitutionnelle a décidé de rejeter le recours en annulation, confirmant ainsi la validité du moratoire contre les expulsions domiciliaires instauré de mars à août 2020.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de gevolgen van het arrest van het Grondwettelijk Hof over het moratorium op huisuitzettingen tijdens de lockdowns.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Naar aanleiding van de coronacrisis voerde het gewest een tijdelijk verbod op huisuitzettingen in, dat afliep op 31 augustus 2020. Het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat tekende beroep aan tegen dat verbod, maar dat werd afgewezen.*

In zijn arrest van 14 juli 2022 oordeelde het Grondwettelijk Hof dat het Brussels Gewest wel degelijk bevoegd is om te bepalen onder welke voorwaarden uithuiszettingen kunnen worden opgelegd en uitgevoerd. In het arrest stond echter ook deze passage: "Die bevoegdheid gaat niet zover dat zij de uitvoering als zodanig van rechterlijke beslissingen in de weg zou kunnen staan, wat in strijd zou zijn zowel met het fundamenteel beginsel van de Belgische rechtsorde volgens hetwelk de rechterlijke beslissingen alleen door de aanwending van rechtsmiddelen kunnen worden gewijzigd, als met de bevoegdheidverdelende regels. Een tijdelijk uitstel, in uitzonderlijke omstandigheden, van uitvoering van de rechterlijke beslissingen tot uithuiszetting, zoals daarin is voorzien bij de bestreden bepaling, doet evenwel niet op wezenlijke wijze afbreuk aan dat beginsel en die regels."

Si la Cour valide la compétence de la Région pour fixer les conditions auxquelles les expulsions peuvent être imposées et exécutées, elle précise que « cette compétence ne va pas jusqu'à permettre d'entraver l'exécution en tant que telle des décisions judiciaires, ce qui serait contraire tout à la fois au principe fondamental de l'ordre juridique belge selon lequel les décisions judiciaires ne peuvent être modifiées que par la mise en œuvre des voies de recours et aux règles répartitrices des compétences. Toutefois, un report temporaire, dans des circonstances exceptionnelles, de l'exécution des décisions judiciaires d'expulsion, tel que le prévoit la disposition attaquée, ne porte pas fondamentalement atteinte à ce principe et à ces règles. »

1413 Par ailleurs, la Cour constitutionnelle estime que les bailleurs qui n'ont pas pu procéder à une expulsion du fait du moratoire pourraient intenter des actions en justice afin d'obtenir une indemnisation de la part des pouvoirs publics. Selon la Cour, il appartient au juge ordinaire d'apprécier si une indemnisation sur la base du principe de l'égalité des citoyens devant les charges publiques est justifiée, et il lui appartient également d'en fixer le montant.

Quels enseignements le gouvernement bruxellois a-t-il tirés de l'arrêt rendu par la Cour constitutionnelle le 14 juillet dernier ?

En réponse à de précédentes questions parlementaires, vous avez récemment présenté les grandes lignes d'un avant-projet d'ordonnance visant à instaurer de façon structurelle un moratoire hivernal contre les expulsions locatives aussi bien pour les logements publics que pour les logements privés.

L'arrêt de la Cour constitutionnelle vous a-t-il confortée dans les choix opérés lors de l'élaboration de l'avant-projet d'ordonnance ou certains de ses attendus vous ont-ils conduite à apporter des modifications substantielles à ce texte ?

D'après vos analyses, la mise en œuvre d'un moratoire contre les expulsions du 1er novembre au 15 mars est-elle compatible avec le principe énoncé par la Cour constitutionnelle selon lequel une suspension temporaire de l'exécution des décisions judiciaires d'expulsion ne peut se justifier que dans des circonstances exceptionnelles ?

La période hivernale peut-elle être considérée comme une circonstance exceptionnelle ?

Certains propriétaires bailleurs s'étant trouvés dans l'impossibilité de procéder à une expulsion locative durant la période s'étendant de mars à août 2020 ont-ils assigné la Région en justice en vue d'obtenir des indemnités sur la base du principe de l'égalité des citoyens devant les charges publiques, prenant ainsi appui sur les développements de l'arrêt de la Cour constitutionnelle ?

1417 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- L'arrêt 97/2022 rendu par la Cour constitutionnelle confirme la compétence de la Région en matière de fixation des conditions auxquelles

Het Grondwettelijk Hof gaf ook aan dat getroffen verhuurders zich tot de rechtbank konden wenden om een schadeloosstelling van de overheid te verkrijgen. De rechter moet dan oordelen of dat verzoek legitiem is en het bedrag van de schadeloosstelling bepalen.

Onlangs zette u de hoofdlijnen uiteen van een voorontwerp van ordonnantie om elke winter een tijdelijk verbod op uithuiszettingen in te stellen.

Strookt de inhoud van het voorontwerp met het arrest van het Grondwettelijk Hof, of hebt u het aangepast?

Volgens het Grondwettelijk Hof mag het gewest de uitvoering van een rechterlijke beslissing tot huisuitzetting enkel opschorten in uitzonderlijke omstandigheden. Is de winter een uitzonderlijke omstandigheid?

Verhuurders konden tussen maart en augustus 2020 geen huurders uitzetten. Hebben sommigen daarvan het gewest gedagvaard met het oog op een schadeloosstelling?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- In zijn arrest 97/2022 bevestigt het Grondwettelijk Hof dat het gewest bevoegd is om de voorwaarden te bepalen waaronder*

les expulsions dans le cadre d'un contrat de bail d'habitation peuvent être imposées et exécutées.

Toutefois, il est à noter que cette compétence de la Région ne va pas jusqu'à permettre d'entraver l'exécution en tant que telle des décisions judiciaires, mais entraîne bien un report temporaire de ces dernières, dans des circonstances exceptionnelles.

Vous me demandez par ailleurs si d'éventuelles modifications seront apportées à l'avant-projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement des règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires, ainsi qu'un moratoire hivernal. Le texte doit être soumis au gouvernement dans les prochaines semaines pour une deuxième lecture. Il ne prévoit pas de modifications eu égard à l'arrêt rendu par la Cour constitutionnelle.

Quant à savoir si la période hivernale peut être considérée comme une circonstance exceptionnelle selon le principe énoncé par la Cour constitutionnelle, laissez-moi tout d'abord vous rappeler l'état actuel de la législation.

À l'heure actuelle, il n'y a aucun sursis garanti à l'expulsion lors de la période hivernale. Pendant un délai d'un mois suivant la signification du jugement d'expulsion, cette dernière ne pourra pas être matériellement exécutée. Ce délai d'un mois ne s'applique cependant pas dans trois hypothèses :

- si le locataire a déjà abandonné les lieux et que le bailleur peut le prouver avant le prononcé du jugement, et ce afin d'éviter de bloquer inutilement et pendant un mois un bien déserté ;

- si, par accord constaté par jugement, locataire et bailleur ont convenu librement d'un autre délai plus bref, et ce, tant en temps utile qu'en connaissance de cause. Le juge devra rigoureusement vérifier le caractère éclairé, ni contraint ni prématuré, de l'accord donné ;

- si ce délai d'un mois a été réduit par le juge à la demande du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière. On peut penser à une dégradation extrême des lieux par le locataire.

À l'inverse, les parties entre elles, ou le juge à la demande du preneur invoquant des circonstances d'une gravité particulière, peuvent allonger – au-delà d'un mois – le délai dans lequel l'expulsion pourra être exécutée.

1419 Par « circonstances d'une gravité particulière », la loi entend « notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver. Dans ce dernier cas de figure, le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine ».

En d'autres mots, actuellement, le juge saisi d'une demande d'expulsion et confronté avec une demande d'allonger ce délai

uithuiszettingen kunnen worden opgelegd en uitgevoerd en dat het gewest de uitvoering van rechterlijke beslissingen in uitzonderlijke omstandigheden tijdelijk kan opschorten.

Het voorontwerp betreffende de procedure voor huisuitzettingen en een wintermoratorium wordt in de loop van de komende weken aan de regering voorgelegd in tweede lezing. Er zijn geen plannen om de tekst aan te passen naar aanleiding van het arrest.

Momenteel voorziet de wetgeving niet in een gegarandeerd uitstel van uitzetting tijdens de winterperiode. De uitvoeringstermijn voor een huisuitzetting bedraagt een maand. In drie gevallen kan die termijn echter verkort worden, bijvoorbeeld als de huurder het pand al heeft verlaten of als hij het zeer ernstig beschadigd heeft.

Aan de andere kant kunnen partijen onderling, of via de rechter op verzoek van de huurder die zich beroept op bijzonder ernstige omstandigheden, de uitvoeringstermijn voor de uithuiszetting verlengen.

De wet beschrijft "uitzonderlijk ernstige omstandigheden" als "onder meer de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin en dit in het bijzonder gedurende de winterperiode [...]. In dit laatste geval stelt de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast gedurende welke de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd." De winterperiode wordt dus beschouwd als een verzwarende omstandigheid en

peut y faire droit en prenant en considération les circonstances spécifiques du dossier, et ce, particulièrement pendant l'hiver. Dès lors, le fait de constater que l'on se trouve en période hivernale est un élément aggravant.

C'est pourquoi le moratoire hivernal est introduit dans la législation afin de lui donner une base légale et d'éviter des situations contraires à la dignité humaine, lorsque aucune solution de relogement n'a pu être trouvée, malgré le renforcement du CPAS dès l'introduction de la procédure.

Je vous le concède, l'avant-projet inverse la situation. Désormais, le moratoire s'applique de plein droit, sauf si le titre à exécuter en dispose autrement ou qu'un jugement autorisant l'expulsion malgré que l'on se trouve en période hivernale est joint à ce titre. La dérogation fait l'objet d'une motivation particulière, au travers de laquelle il doit apparaître qu'elle s'impose de manière impérieuse, soit en raison de l'état du bien, soit parce que le comportement de l'occupant rend la prolongation impossible.

De manière générale, la période hivernale doit être vue dans ce cadre comme une circonstance exceptionnelle, mais à noter toutefois que le moratoire n'est pas absolu. In fine, il reviendra au juge d'évaluer si, dans un cas d'espèce précis, ce moratoire doit être appliqué.

Enfin, je n'ai pas connaissance d'éventuelles assignations de la Région en justice par des propriétaires bailleurs en vue d'obtenir des indemnités sur la base du principe de l'égalité des citoyens devant les charges publiques.

de rechter kan de uitvoering van de uithuiszetting tijdelijk opschorten.

Met het wintermoratorium keren we de zaken om: de uitzondering wordt de basisregel. In principe zullen er in de winter geen uithuiszettingen mogelijk zijn, tenzij de rechter expliciet oordeelt dat het wel kan. Hij moet die beslissing dan wel grondig motiveren. Er zullen dus nog steeds uitzonderingen mogelijk zijn.

Zo willen we mensonwaardige situaties vermijden als er geen bevredigende oplossing wordt gevonden om een huurder ergens anders te huisvesten.

Ten slotte werd het gewest voor zover ik weet niet gedagvaard door verhuurders die een schadeloosstelling eisen vanwege het moratorium op uithuiszettingen tijdens de coronacrisis in 2020.

1421 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Nous aurons encore l'occasion de discuter de ce dossier aux différents niveaux de pouvoir. En tant que parlementaires, nous sommes très attentifs à la sécurité juridique et il est vrai que l'avis remis par le Conseil d'État sera crucial pour éviter des recours ultérieurs à la Cour constitutionnelle. Dans l'attente de cet avis, les choses ne sont pas encore figées et je ne m'attarderai donc pas sur le sujet.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- We moeten ook oog hebben voor rechtszekerheid. Daarom is het advies van de Raad van State over uw voorontwerp van cruciaal belang.*

- *Het incident is gesloten.*

1425 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1425 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1425 **concernant le concept du « loyer chaud » et son introduction dans la grille indicative des loyers.**

1427 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- De nombreux locataires bruxellois éprouvent de réelles difficultés à s'acquitter de leur loyer sur le marché locatif privé.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende het begrip "warme huurprijs" en de invoering ervan in het indicatief rooster van de huurprijzen.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Veel huurders op de privémarkt hebben moeite om hun huur te betalen.*

Volgens het Observatorium van de Huurprijzen vertegenwoordigde de huur in 2018 gemiddeld 42% van

D'après les résultats de l'enquête de l'Observatoire des loyers réalisée en 2018, le loyer représentait, en moyenne, 42 % du budget mensuel des ménages locataires. Au poids important du loyer vient aujourd'hui s'ajouter le poids croissant des factures de gaz et d'électricité, lesquelles ont augmenté de façon vertigineuse au cours des douze derniers mois.

Dans un entretien accordé au journal L'Écho le 24 août dernier, des experts du marché de l'énergie affirmaient que le montant annuel moyen des factures de gaz et d'électricité d'un ménage composé de quatre personnes et titulaire d'un contrat variable pourrait atteindre 7.920 euros, soit une facture mensuelle de 660 euros, ce qui s'apparente à un deuxième loyer.

Pour bon nombre de ménages bruxellois, les charges énergétiques sont insupportables. Dans ce contexte, il est indispensable de fournir aux candidats locataires à la recherche d'une habitation des instruments leur permettant d'estimer le coût des charges énergétiques des logements disponibles sur le marché pour qu'ils puissent opérer un choix en parfaite connaissance de cause.

Il arrive en effet fréquemment que des candidats locataires choisissent de louer un logement qui présente un loyer hors charges particulièrement attractif, mais qui se révèle être une véritable « passoire énergétique », faisant gonfler les factures de chauffage.

En Région bruxelloise, la grille indicative des loyers permet aux propriétaires bailleurs et aux candidats locataires d'obtenir une estimation du loyer mensuel d'un logement, mais cet instrument n'offre pas à ses utilisateurs la possibilité d'évaluer le coût des charges énergétiques venant se greffer au loyer.

1429 Pour sa part, le gouvernement de la Région wallonne a adapté en 2020 sa grille indicative des loyers en y incorporant un nouveau module destiné à estimer le « loyer chaud » d'une habitation, c'est-à-dire le loyer intégrant le coût des factures d'énergie. Concrètement, ce module ajoute à la valeur indicative du loyer une estimation des frais énergétiques induits par les qualités intrinsèques du bien.

Les charges énergétiques théoriques sont calculées sur la base de certaines caractéristiques du logement : système de chauffage principal, système de chauffage de l'eau sanitaire, sources énergétiques employées pour les deux, présence d'installations productrices d'énergie comme des panneaux photovoltaïques, etc.

La grille indicative wallonne des loyers fournit ainsi une estimation du prix global de la location, hors charges communes liées à l'immeuble. Lorsque je vous ai interrogée, le 14 juillet dernier, au sujet de la révision de la grille indicative bruxelloise des loyers, vous nous avez annoncé que vous aviez chargé Bruxelles Logement de développer, en partenariat avec Bruxelles Environnement, un nouveau module visant à informer

het maandelijkse budget. Bovendien zijn de gas- en elektriciteitsrekeningen de voorbije twaalf maanden sterk gestegen.

Energiedeskundigen verklaarden in L'Echo van 24 augustus dat de gemiddelde gas- en elektriciteitsrekening voor een gezin van vier personen met een variabel contract kan oplopen tot 7.920 euro per jaar, of 660 euro per maand.

Voor veel Brusselse gezinnen zijn de energiekosten ondraaglijk. Het is dus belangrijk om kandidaat-huurders instrumenten aan te reiken waarmee zij de energiekosten van een woning kunnen inschatten.

In Brussel geeft het indicatieve rooster van huurprijzen huurders wel een idee van de maandelijkse huurprijs van een woning, maar niet van de energiekosten van die woning.

De Waalse regering heeft in 2020 in de tabel van huurprijzen het begrip "warme huurprijs" opgenomen, met andere woorden de richthuurprijs waaraan een schatting van de energiekosten is toegevoegd op basis van bepaalde kenmerken van de woning, zoals de energiebron voor de verwarming.

In juli kondigde u aan dat u Brussel Huisvesting had gevraagd om samen met Leefmilieu Brussel een module te ontwikkelen waarmee de gebruiker zich kan informeren over de theoretische energiekosten van de woning waarvoor hij een huursimulatie uitvoert.

Welke stappen heeft de administratie gezet om een zogenaamde warme huurprijs in de tabel van richthuurprijzen op te nemen?

Beschikt het Observatorium van de Huurprijzen over voldoende informatie om een betrouwbare raming van de energiekosten te maken? Zo niet, welke andere gegevensbanken zal de administratie gebruiken?

De gas- en elektriciteitsprijzen schommelen momenteel erg van week tot week. Zullen de gegevens regelmatig worden bijgewerkt?

l'utilisateur du coût énergétique théorique du logement pour lequel il effectue une simulation de loyer.

Quelles démarches votre administration a-t-elle déjà entreprises en vue d'intégrer dans la grille indicative un nouveau module destiné à calculer le « loyer chaud » de l'habitation ? Pourriez-vous nous apporter des précisions sur ce module ?

Les données collectées dans le cadre des enquêtes de l'Observatoire des loyers contiennent-elles suffisamment d'informations pour estimer de façon précise et fiable les frais énergétiques induits par les caractéristiques intrinsèques d'un logement ? Si tel n'est pas le cas, quelles autres bases de données votre administration a-t-elle décidé de mobiliser pour concevoir le module servant à calculer le coût énergétique théorique d'un logement ?

Les prix du gaz et de l'électricité étant sujets à d'importantes fluctuations de semaine en semaine, les données qui alimenteront ledit module pourront-elles être actualisées à intervalles réguliers ?

Pourriez-vous nous indiquer le coût total de développement de cet instrument permettant d'estimer le montant des charges énergétiques d'un logement ?

Quand ce nouveau module devrait-il être intégré dans la grille indicative des loyers ?

Hoeveel zal de ontwikkeling van de nieuwe module kosten?

Wanneer zal de nieuwe module beschikbaar zijn?

1433 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Je vous confirme que plusieurs échanges sont en cours avec Bruxelles Environnement concernant les données relatives aux certificats de performance énergétique des bâtiments (PEB), afin de mettre en place le nouveau module destiné à renseigner le coût énergétique théorique d'un logement. Ce module devrait faire intervenir les éléments suivants : le label PEB, la superficie et le prix de l'énergie en vigueur au moment de la simulation. Le résultat final sera mensualisé et devra figurer sur le récapitulatif de la simulation dont pourra bénéficier le demandeur.

Actuellement, les données collectées par les enquêtes de l'Observatoire des loyers ne permettent pas d'estimer de façon précise et fiable les frais énergétiques induits par un logement. En effet, sur l'ensemble des questionnaires recueillis en 2017, 2018 et 2020, seuls 2,79 % des répondants ont été en mesure de communiquer la PEB du logement qu'ils occupaient. Il est donc primordial de parvenir à mobiliser des sources administratives telles que celles dont dispose Bruxelles Environnement.

C'est pourquoi, en plus de ce projet de module, Bruxelles Logement, Bruxelles Environnement et le Brussels Studies Institute, le prestataire chargé de la refonte de la grille, poursuivent leurs échanges en vue d'examiner comment les données PEB permettraient de mieux refléter l'état du parc bruxellois.

En ce qui concerne l'actualisation des prix de l'énergie, Bruxelles Logement n'est pas - et n'a pas vocation à devenir -

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Er loopt overleg met Leefmilieu Brussel over de energieprestatiecertificaten, met het oog op de invoering van een nieuwe module die de theoretische energiekosten van een woning weergeeft. Het is de bedoeling om een raming van de maandelijkse energiekosten mogelijk te maken op basis van het EPB-label, de oppervlakte van de woning en de energieprijs op het ogenblik van de simulatie.*

Momenteel kan aan de hand van de gegevens van het Observatorium van de Huurprijzen geen betrouwbare schatting van de energiekosten worden gemaakt. In 2017, 2018 en 2020 kon slechts 2,79% van de respondenten de energieprestatie van zijn woning meedelen. Het is dus essentieel om administratieve gegevensbronnen aan te boren, waaronder die van Leefmilieu Brussel.

Brussel Huisvesting is geen energiespecialist. De energieprijzen zullen worden bijgewerkt op grond van de gegevens die Leefmilieu Brussel verstrekt.

De totale kosten voor de ontwikkeling van de module zijn nog niet bekend, maar het project kan waarschijnlijk worden verwezenlijkt binnen het jaarlijkse budget voor de website huurprijzen.brussels.

De module zou voor het einde van het jaar online moeten zijn.

un spécialiste des marchés de l'énergie et de leur fluctuation. Les mises à jour des prix de référence se feront sur la base des données qui pourront être communiquées par Bruxelles Environnement.

Le coût total de développement de ce module n'est pas encore connu. Néanmoins, je peux vous confirmer ne pas avoir reçu de demande de financement complémentaire de l'administration. Selon toute vraisemblance, ce projet pourra être développé sur la base des budgets annuels de maintenance et de mise à jour du site loyers.brussels.

Le module devrait pouvoir être mis en ligne avant la fin de l'année.

1435 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Je me réjouis que ce module puisse être instauré avant la fin de l'année. Il est évident qu'il serait très intéressant pour les candidats locataires de ces prochains mois et années d'avoir une estimation du coût énergétique du logement qu'ils convoitent.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Ik ben blij dat de module voor het einde van het jaar beschikbaar zal zijn.*

- *Het incident is gesloten.*

1441 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

1441 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

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

1441 **concernant la communication de la superficie des logements mis en vente ou en location.**

betreffende de mededeling van de oppervlakte van te koop of te huur aangeboden woningen.

1443 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Depuis de nombreuses années, les professionnels du secteur immobilier (promoteurs, architectes, géomètres-experts, agents immobiliers, entrepreneurs dans le domaine de la construction, etc.) s'interrogent sur la manière optimale de mesurer la superficie d'un logement exprimée en mètres carrés.

Dès lors qu'il existe plusieurs acceptions de la notion de superficie en Région bruxelloise (le plan régional d'affectation du sol (PRAS), le règlement régional d'urbanisme (RRU), le Code bruxellois du logement, l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, etc.), des incertitudes subsistent quant à la manière dont doit être calculée la superficie.

Lorsqu'un logement est mis en vente ou en location, le vendeur ou le bailleur peut utiliser la méthode de calcul de la surface de son choix et déterminer seul le nombre qui sera mentionné dans l'annonce. Il en résulte que les candidats acquéreurs ou locataires ne disposent pas toujours d'informations fiables à propos de la superficie des logements.

Loin d'être une simple controverse théorique, la question du choix de la méthode de calcul de la surface des habitations peut

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Omdat de notie 'oppervlakte' varieert naargelang je er het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), de Brusselse Huisvestingscode of andere regelgeving op naslaat, bestaat er veel onduidelijkheid over hoe de oppervlakte van een woning precies moet worden berekend*

De verkoper of verhuurder van een woning kan zelf kiezen hoe hij de berekening maakt. Daardoor krijgen potentiële kopers of huurders niet altijd betrouwbare informatie. De berekeningswijze kan aanzienlijke financiële gevolgen hebben, want de verkoopprijs en de huurwaarde hangen deels af van de oppervlakte van een woning.

avoir des conséquences financières non négligeables, dans la mesure où le nombre de mètres carrés d'un logement exerce incontestablement une influence déterminante sur son prix de vente ou sur la hauteur de son loyer.

1445 Le gouvernement bruxellois a eu à cœur de résoudre ce problème et, soucieux d'assurer une plus grande transparence des transactions sur les marchés acquisitifs et locatifs, il a annoncé qu'il proposerait une réglementation visant à clarifier le métrage précis des logements.

En 2020, Bruxelles Logement a procédé à une analyse et à une comparaison des différentes définitions de la notion de superficie contenues dans les textes législatifs que je viens d'évoquer. Au terme de cet exercice, votre administration a conclu qu'il serait inopportun et même contreproductif d'uniformiser les modes de calcul des superficies fixés par ces différentes législations, celles-ci poursuivant toutes des objectifs différents.

Ayant écarté la piste d'une harmonisation des différentes définitions du concept de superficie, le gouvernement régional a plutôt chargé Bruxelles Logement d'étudier la possibilité d'uniformiser la façon dont les vendeurs et les bailleurs communiquent la surface d'un logement mis en vente ou en location. Concrètement, il s'agit de concevoir un mode transparent de communication de la superficie, facilement vérifiable par les candidats acquéreurs et par les candidats locataires, correspondant aux perceptions que ces derniers se font de l'habitabilité des logements et s'ancrant dans les usages et les appellations ayant cours en Région bruxelloise.

Fin décembre 2021, vous nous avez informés que les conclusions de cette analyse, initialement attendues pour la fin de l'année 2021 seraient finalement remises au gouvernement dans le courant du second semestre de l'année 2022. Nous y sommes. Dès lors, les équipes de Bruxelles Logement vous ont-elles transmis les conclusions de leurs travaux ? Sont-elles parvenues à concevoir une méthode de calcul qui permettrait aux vendeurs et aux bailleurs de communiquer de façon transparente la superficie des logements aux candidats acquéreurs et aux candidats locataires ? Si oui, pouvez-vous nous décrire ce mode de calcul de la surface des logements ?

Avez-vous consulté l'Union des géomètres-experts de Bruxelles et des Brabants, la Fédération du notariat, l'Institut professionnel des agents immobiliers et le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour obtenir leurs avis respectifs sur cette manière de communiquer la superficie des biens mis en vente ou en location ? Si oui, pourriez-vous nous exposer brièvement le contenu de ces avis ?

1447 Avez-vous déjà élaboré un avant-projet d'ordonnance ou d'arrêté visant à contraindre les vendeurs et bailleurs à communiquer de manière transparente, en employant une méthode de calcul imposée, le nombre de mètres carrés des logements mis en vente ou en location ? Si oui, quand ces nouvelles règles devraient-elles entrer en vigueur ?

In 2020 heeft Brussel Huisvesting de verschillende berekeningswijzen met elkaar vergeleken. Het kwam tot het besluit dat het niet aangewezen en zelfs contraproductief is om de berekeningswijzen te uniformiseren, aangezien ze allemaal een ander doel hebben.

Daarom heeft de Brusselse regering Brussel Huisvesting opgedragen om te bekijken hoe de oppervlaktemeting door verkopers en verhuurders kan worden gestroomlijnd. Het komt erop neer dat potentiële kopers en huurders de oppervlakte van een woning gemakkelijk moeten kunnen controleren.

Hebt u intussen de conclusies van Brussel Huisvesting ontvangen? Heeft het een berekeningswijze kunnen uitwerken die transparante communicatie over de oppervlakte van een woning mogelijk maakt? Hoe ziet die berekening eruit?

Hebt u de Unie van Landmeters-Experten van Brussel en Vlaams en Waals-Brabant, de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars en de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geraadpleegd?

Hebt u al een voorontwerp van ordonnantie of besluit uitgewerkt dat verkopers en verhuurders transparante communicatie en gebruikmaking van een vaste berekeningswijze oplegt? Wanneer worden die nieuwe regels van kracht?

1447 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Afin de soulager l'administration, actuellement accaparée par d'autres dossiers prioritaires, j'ai décidé de confier la question de la clarification du métrage des logements à la cellule de coordination du plan d'urgence logement, qui a été mandatée pour l'élaboration d'une proposition de méthode unique de mesurage.

L'objectif de la proposition est d'encadrer et d'harmoniser la communication des superficies par les bailleurs et les vendeurs dans les annonces de mise en vente ou en location des logements. Son but est d'imposer d'une part une méthode unique de mesurage, et d'autre part, la mention de la superficie ainsi calculée dans toutes les communications à l'intention des acquéreurs et des locataires.

Des consultations avec une série d'acteurs ont été organisées : les géomètres-experts, les notaires, l'Institut professionnel des agents immobiliers, Federia, l'Union professionnelle du secteur immobilier, citydev.brussels, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Bruxelles Environnement et Bruxelles Logement. Quant au Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, il sera dûment saisi pour avis sur les textes déposés, comme nous l'impose le Code bruxellois du logement.

Une proposition de synthèse doit être élaborée dans le courant du mois d'octobre et communiquée aux acteurs concernés. Une proposition finalisée devrait suivre durant le mois de novembre.

L'objectif final est d'aboutir à l'adoption d'une ordonnance instaurant un code de mesurage avant la fin de la législature.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Om de administratie te ontlasten, heb ik de kwestie toevertrouwd aan het team dat het Noodplan voor huisvesting coördineert.*

Het is de bedoeling dat verkopers en verhuurders de oppervlakte van een woning telkens op dezelfde manier berekenen en er consequent over communiceren.

Er is overleg geweest met landmeters, notarissen, vastgoedmakelaars, Federia, de Beroepsvereniging van de vastgoedsector, citydev.brussels, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, Leefmilieu Brussel en Brussel Huisvesting. De Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest krijgt later nog het verzoek om advies te verstrekken over het voorstel.

In de loop van oktober krijgen de betrokken partijen een samenvattend voorstel. In november zou het ontwerp klaar moeten zijn. Uiteindelijk moet dat alles voor het einde van de regeerperiode een ordonnantie met vaste meetregels opleveren.

1451 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Ce code de mesurage est très important car il permettra de sécuriser les transactions pour les candidats acquéreurs et les candidats locataires, ainsi que de garantir la transparence.

Les agences immobilières françaises, particulièrement en Région parisienne, détaillent précisément les logements qu'elles proposent. Elles recourent à une méthode unique de mesurage et sont soumises à une obligation de communication. Ce sont deux impératifs incontournables pour informer dûment et en toute transparence les candidats acquéreurs et les locataires.

- L'incident est clos.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Die meetregels zijn erg belangrijk om kopers en huurders op transparante wijze te informeren.*

Franse vastgoedkantoren geven precieze informatie over de woningen die ze aanbieden. Ze werken met dezelfde berekeningswijze en zijn verplicht om kandidaat-kopers of -huurders te informeren.

- Het incident is gesloten.