



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

**Commission du logement**

—

**RÉUNION DU  
JEUDI 10 NOVEMBRE 2022**

—

**SESSION 2022-2023**

—

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

—

**Commissie voor de Huisvesting**

—

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 10 NOVEMBER 2022**

—

**ZITTING 2022-2023**

—

### *Sigles et abréviations*

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

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

SPF - service public fédéral

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

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

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

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

### *Afkortingen en letterwoorden*

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

kmo - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

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](mailto:criv@parlement.brussels)

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse  
[www.parlement.brussels](http://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](mailto:criv@parlement.brussels)

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op  
[www.parlement.brussels](http://www.parlement.brussels)

## SOMMAIRE

Demande d'explications de M. Fouad Ahidar	6
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 financiarisation du marché du logement.	
Discussion – Orateurs :	
M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Question orale 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 le complément de loyer pour logement passif, basse énergie ou très basse énergie dans le secteur des AIS.	
Question orale de M. Arnaud Verstraete	13
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
concernant l'installation de panneaux solaires sur les logements sociaux.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	16
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	

## INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Fouad Ahidar	6
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de financialisering van de huisvestingsmarkt.	
Bespreking – Sprekers:	
De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	9
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de huurtoeslag voor passieve, energiezuinige of zeer energiezuinige woningen in de sector van de SVK's.	
Mondelinge vraag van de heer Arnaud Verstraete	13
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de zonnepanelen op sociale woningen.	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	16
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	

concernant le relèvement des taux d'intérêt des crédits hypothécaires accordés par le Fonds du logement.		betreffende de stijging van de rentevoeten voor door het Woningfonds verstrekte hypotheekleningen.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	20	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	20
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 conception d'un outil informatique permettant d'assurer un meilleur suivi des logements interdits à la location.		betreffende het ontwerpen van een IT-instrument voor een beter toezicht op woningen die niet mogen worden verhuurd.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	23	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	23
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 centralisation des inscriptions pour les demandes d'obtention d'un logement à finalité sociale.		betreffende de centralisering van de inschrijvingen voor de aanvragen voor een sociale woning.	
Question orale de Mme Zoé Genot	26	Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot	26
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 œuvre du droit de gestion publique par les communes bruxelloises.		betreffende de uitvoering van het openbaarbeheerrecht door de Brusselse gemeenten.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	29	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	29
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale en charge du logement et de l'égalité des Chances, concernant		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
le renouvellement du contrat de gestion de niveau 2 liant la SLRB aux SISP.		betreffende de verlenging van de beheersovereenkomst niveau 2 tussen de BGHM en de OVM's.	

Question orale de Mme Joëlle Maison

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 l'instauration d'un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente.

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle 35  
Maison

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

betreffende de invoering van een voorkeursrecht voor huurders van een te koop aangeboden woning.

1103 Présidence : M. Petya Obolensky, président.

1107 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. FOUAD AHIDAR**  
1107 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de**  
**Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des**  
**chances,**

1107 **concernant la financiarisation du marché du logement.**

1109 **M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit) (en néerlandais).**-  
*Le logement est de plus en plus souvent considéré comme un*  
*produit financier, et Bruxelles n'échappe pas à cette évolution.*  
*Ainsi, quatre fonds belges s'apprêteraient à investir près de 900*  
*millions d'euros dans des activités d'achat d'appartements pour*  
*les mettre ensuite en location en gestion propre.*

*À l'étranger, on a constaté que ces investisseurs privés pouvaient*  
*faire main basse sur des blocs entiers en un rien de temps, ce qui*  
*a des conséquences considérables sur les prix de l'immobilier,*  
*tant acquisitif que locatif.*

*En conséquence, les promoteurs immobiliers choisissent*  
*d'emblée de vendre des appartements en blocs. Cette pratique*  
*a déjà été appliquée dans la zone du canal, par exemple. Un*  
*consortium louera les 34 appartements qu'il a acquis à des*  
*prix supérieurs à la moyenne. Les acquéreurs particuliers et*  
*les locataires ne peuvent rien faire face à l'énorme avantage*  
*concurrentiel des investisseurs institutionnels.*

1111 *Faut-il se résigner ? Pas du tout, j'en veux pour preuve ce qui se*  
*fait à l'étranger. Au Danemark, il est ainsi interdit d'augmenter*  
*le loyer d'une habitation endéans les cinq ans suivant son*  
*acquisition. En Espagne, le propriétaire qui possède plus de dix*  
*logements doit s'aligner sur les loyers réglementés.*

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

**VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR**  
**aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het**  
**Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting**  
**en Gelijke Kansen,**

**betreffende de financierisering van de huisvestingsmarkt.**

**De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).**- De  
financierisering van de huisvestingsmarkt is een fenomeen dat  
koop- en huurprijzen voor woningen in veel landen opdrijft.  
Huisvesting wordt meer en meer beschouwd als een financieel  
product. De financierisering van huisvesting wordt gedreven  
door de vraag naar financiële en beleggingsproducten in plaats  
van de woningvraag. Ook de Brusselse huisvestingsmarkt  
ontsnapt niet aan die evolutie. Zo publiceerde de krant De  
Tijd op 31 mei 2022 een artikel over het neerstrijken van grote  
vastgoedinvesteerdere op de Brusselse woningmarkt. Maar liefst  
vier Belgische fondsen kondigden hun intrede op de residentiële  
huurmarkt aan. Samen beschikken die fondsen over bijna 900  
miljoen euro om te investeren in het aankopen en het nadien  
verhuren van appartementen in eigen beheer (build to rent).

Daarmee komt Brussel nu ook in het vizier van  
grote private investeerders, al dan niet in de vorm  
van een vastgoedbeleggingstrust of een gereglementeerde  
vastgoedvennootschap. Voorbeelden uit het buitenland tonen  
aan dat het dan zeer snel kan gaan. Zodra de fondsen in  
gereedheid zijn gebracht en het doelwit is bepaald, nemen  
de investeerders in een mum van tijd hele blokken over. Dat  
hebben we kunnen vaststellen in Berlijn en Amsterdam, met  
dramatische effecten op de algemene koop- en huurprijzen.  
Zo zijn internationale fondsen volop op zoek naar interessante  
locaties voor vastgoedbeleggingen. We bevinden ons op een  
kantelpunt.

Een gevolg van de komst van die spelers is dat  
projectontwikkelaars al van bij de start kiezen voor build to  
rent, waarbij ze gebruikmaken van block sales: de appartementen  
worden in een keer verkocht. In de kanaalzone bijvoorbeeld  
werd die praktijk al toegepast. Daar werd onlangs Kanal  
Brussels Terrace, een nieuwbouwproject met 34 appartementen,  
aan een consortium verkocht dat alle flats zal verhuren  
tegen huurprijzen die hoger zijn dan de gemiddelde huurprijs.  
Individuele particuliere kopers en huurders hebben daar weinig  
verweer tegen. De institutionele beleggers beschikken door hun  
financiële draagkracht over een enorm concurrentievoordeel.

Is daar dan helemaal niets tegen te ondernemen? Toch wel,  
zo er zijn al voorbeelden van overheden die met gerichte  
maatregelen proberen op te treden tegen de negatieve uitwassen  
van dit fenomeen. In Denemarken heeft het parlement in 2020  
de Blackstone-wet aangenomen, die verhindert dat de huurprijs  
verhoogd wordt binnen de vijf jaar na de aankoop van een  
eigendom. Dit had als gevolg dat de meest offensieve fondsen  
zich terugtrokken uit Denemarken. In Spanje is in 2021 de «

*Avant toute chose, il convient d'avoir une image claire de la situation à Bruxelles. Or, les dernières informations sur l'identité des bailleurs remontent à 2003.*

*Que pouvez-vous nous dire de la présence de grands investisseurs sur le marché bruxellois du logement ?*

*Les outils existants vous permettent-ils de suivre le phénomène de la financiarisation ? Dans la négative, comptez-vous prendre des mesures ?*

*Connaissez-vous le nombre de ventes en blocs réalisées par des acteurs privés ?*

*Le phénomène décrit entre-t-il en concurrence avec les projets clé sur porte de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, de citydev.brussels ou du Fonds du logement ? Ces organismes sont-ils à même d'y faire face ?*

*Envisagez-vous de vous inspirer des législations danoise et espagnole ?*

ley de vivienda » aangenomen, waarbij een van de bepalingen het concept van grote huisbaas introduceert. Een eigenaar die meer dan tien huurwoningen in bezit heeft, moet verhuren tegen gereguleerde prijzen.

De eerste stap om op te treden is te achterhalen waar en op welke wijze het probleem zich voordoet. In het Brussels Gewest hebben we voor zover ik weet geen zicht op de samenstelling van de verhuurders. De laatste informatie hierover is een studie die dateert uit 2003, bijna twintig jaar geleden. Het is absoluut noodzakelijk om daar snel zicht op te krijgen.

Wat is de stand van zaken inzake de aanwezigheid van grote investeerders die actief zijn op de Brusselse woningmarkt? Hebben we daar zicht op? Zijn we daarop voorbereid?

Bent u met de huidige instrumenten in staat om dit fenomeen van financialisering te volgen, om die beweging op te merken? Hebt u een overzicht over de samenstelling van de verhuurders? Zo niet, zult u maatregelen nemen om een financialisering van de woningmarkt degelijk te monitoren?

Hebt u een zicht op het aantal block sales van private spelers? Kunt u mij daarvan een overzicht bezorgen met betrekking tot de laatste jaren?

Ziet u daar ook een concurrentie ontstaan met de sleutel-op-de-deur-projecten van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), citydev.brussels of het Woningfonds? Zijn de BGHM, citydev.brussels en het Woningfonds in staat om te concurreren met grote private investeerders?

Overweegt u maatregelen om op te treden tegen de negatieve uitwassen van dit fenomeen, zoals in Denemarken en Spanje? Welke maatregelen overweegt u?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Zoals ik reeds heb gezegd in een antwoord op de mondelinge vraag van mevrouw Maison in de commissie Huisvesting van 10 juni 2021, kiezen veel investeerders in hun zoektocht naar rendement tegenwoordig voor bakstenen, vooral door de huidige economische conjunctuur of omdat bepaalde financiële activa volgens hen niet genoeg opbrengen. Meer in het algemeen is de forse toename van de gemiddelde overwaardering van de markt volgens de Nationale Bank van België te verklaren door de lage rentevoeten die de vastgoedprijzen mee zouden hebben opgedreven.

Zoals u weet is deze situatie echter aan het veranderen. Er zijn bovendien meerdere oorzaken van de hoge aankooprijzen van woningen in Brussel.

Voor nieuwbouw spelen de volgende zaken een rol:

- de prijs van de schaarse bouwgrond, die afhankelijk is van de marktwerking;

<sup>1113</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *Je vous renvoie tout d'abord à ma réponse à la question orale de Mme Maison, posée le 10 juin 2021 en commission du Logement. Les prix élevés de l'immobilier ont plusieurs causes :*

*- la faiblesse des taux d'intérêt, même si la situation est en train de changer ;*

*- la rareté des terrains constructibles ;*

*- la durée des procédures urbanistiques ;*

*- les normes en matière de performance énergétique des bâtiments, plus exigeantes à Bruxelles ;*

*- l'obligation de prévoir au moins une place de stationnement par logement ;*

*- l'importance accordée à la présence d'un jardin ou d'une terrasse, dans un contexte de télétravail persistant.*

*Nous ne sommes actuellement pas en mesure d'estimer la présence de grands investisseurs sur le marché locatif privé à Bruxelles. Aussi ai-je commandé une étude sur le profil des bailleurs bruxellois de logements. Pour le reste, je vous renvoie à l'étude que j'ai évoquée dans ma réponse à la question de Mme De Smedt, posée le 6 octobre : ces données restent d'actualité.*

<sup>1115</sup> *Sur la question des outils de suivi de la financiarisation, nous ne disposons que des données communiquées par Bruxelles Fiscalité, qui portent sur des parcelles cadastrales, et non des logements. Près de 4 % des propriétaires sont des personnes morales et seulement 5 % de tous les propriétaires possèdent des biens dans cinq parcelles ou plus. L'enregistrement des baux, auquel je travaille, devrait nous fournir des données plus fines.*

*Bruxelles Logement, perspective.brussels et Bruxelles Fiscalité n'ont pas d'informations sur les ventes en blocs effectuées par des acteurs privés.*

*La concurrence avec les projets clé sur porte de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale est assez limitée. La stratégie d'achat de la Société est un succès, puisqu'elle a pu acquérir plus de mille logements en un an et demi. Du reste, les organismes publics que vous citez n'ont pas vocation à entrer en concurrence avec les investisseurs privés, sauf dans les rares cas où ils peuvent exercer un droit de préemption.*

*Il semble que le patrimoine immobilier bruxellois soit aux mains de petits propriétaires. Nous devons toutefois être mieux informés pour pouvoir suivre correctement l'évolution de la situation.*

- de lange procedures, in het bijzonder de stedenbouwkundige procedures;

- de normen op het vlak van energie/EPB/passiefbouw, die een kostprijs hebben en waarvoor het Brussels Gewest, in vergelijking met andere Europese hoofdsteden, vrij streng is inzake energieprestatie;

- de verhouding woning/parkeerplaats: de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening legde tot nu toe minstens een parkeerplaats per private woning op, wat een invloed heeft op de uiteindelijke prijs van 25.000 euro tot 30.000 euro voor kopers die een parkeerplaats bij hun appartement moeten kopen.

Tot slot heeft de lockdown ook de woningkeuze veranderd: de grootte van de woning en een tuin of een terras zijn belangrijk geworden, wat wordt versterkt wordt door het mogelijk blijvende karakter van telewerk. Dat heeft allemaal een prijs.

Momenteel hebben we geen zicht op de verdeling van de private huurwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. We kunnen de aanwezigheid van grote investeerders dus niet meten en we kunnen ze ook niet identificeren. Ik heb daarom een onderzoek gestart naar het profiel van de Brusselse verhuurders van woningen. Ik wil opnieuw naar de studie verwijzen die ik al meermaals heb vermeld bij parlementaire vragen. De werkzaamheden van het Brussels Studies Institute worden voortgezet en de laatste gegevens die ik aan het parlement heb meegedeeld, in antwoord op een mondelinge vraag van mevrouw De Smedt op 6 oktober, blijven van toepassing.

Wat uw vraag over de instrumenten om deze financiering te volgen betreft, beschikken we enkel over de gegevens die we bij Brussel Fiscaliteit hebben opgevraagd. Die gegevens hebben geen betrekking op woningen, maar op kadastrale percelen. Die schaal is niet nauwkeurig genoeg, maar dit is de enige waarover we beschikken. Op basis van die gegevens kan ik bevestigen dat bijna 4% van de eigenaars van kadastrale percelen die bestemd zijn voor huisvesting, rechtspersonen zijn en dat slechts 5% procent van alle perceeleigenaars vijf of meer percelen bezit.

De registratie van huurovereenkomsten, waaraan ik werk, zal een belangrijk instrument zijn voor zowel het rooster van indicatieve huurprijzen als voor de conventioneerings. Het is ook een waardevolle bron van informatie over de structurering van de Brusselse markt en de mogelijke financiering ervan.

Wat uw vraag over het aantal block sales door private actoren betreft, hebben Brussel Huisvesting, perspective.brussels en Brussel Fiscaliteit geen zicht op die soort transacties tussen private spelers.

De concurrentie met de sleutel-op-de-deuraankopen door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij blijft vrij gering. Ik kan ook bevestigen dat die aankoopstrategie een succes is, aangezien de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij in anderhalf jaar tijd meer dan duizend woningen heeft kunnen kopen. Promotoren hebben



er dus geen moeite mee om hun eigendom aan een overheidsinstantie aan te bieden in plaats van aan een private investeerder.

Anderzijds is het niet de bedoeling van overheidsinstellingen, zoals de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, citydev.brussels of het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, om te concurreren met private investeerders, aangezien hun opdracht erin bestaat ofwel de Brusselaars de mogelijkheid te geven een eigendom te kopen tegen een redelijke prijs, ofwel de woningen te verhuren aan gezinnen die voldoen aan de wettelijke inkomensvoorwaarden. De enige concurrentie die ik kan vaststellen, is het gebruik van het voorkeepsrecht door een van die overheidsorganen, maar dat gebeurt slechts in een beperkt aantal gevallen.

Uit de informatie waarover wij beschikken, blijkt dat het Brussels patrimonium eerder in handen is van kleine eigenaars. We moeten de evolutie niettemin nauwlettend volgen. Daarom is de eerste prioriteit om onze kennis daarover te verbeteren en te beschikken over instrumenten om de situatie op lange termijn in het oog te kunnen houden.

**De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).**- Ik heb weinig cijfers gekregen. U zegt dat het meeste bezit bij de kleine eigenaars is, maar hoeveel procent is dat?

*(Opmerkingen van staatssecretaris Ben Hamou)*

Het doel van mijn vraag was om de cijfers te verfijnen en vast te stellen of het fenomeen dat zich in de drie vermelde landen voltrekt, zich ook hier voordoet. U heeft duidelijk verwezen naar het rendement op bakstenen. Het is normaal dat investeerders naar Brussel komen, want iedereen zoekt meer rendement. De vraag is hoe we ons klein patrimonium beschermen voor mensen met een klein budget. Zeker wat betreft citydev.brussels. U zegt dat er vandaag geen concurrentie is, maar we kunnen dat niet meten. U zei zelf dat er geen cijfers zijn. Ik vraag vandaag of het interessant kan zijn om dit in de toekomst te meten. Wanneer we uw antwoord ontvangen, kunnen we dit bekijken en een schriftelijke vraag indienen.

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- We weten niet exact wanneer we de cijfers van de studie zullen ontvangen. Binnen zes maanden kunt u uw schriftelijke vraag indienen.

*- Het incident is gesloten.*

<sup>1117</sup> **M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)** *(en néerlandais).*-  
*Vous ne m'avez pas donné le pourcentage de petits propriétaires.*

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

*Ma question avait précisément pour but d'obtenir des données chiffrées plus précises. Vous concluez à l'absence de concurrence, mais nous ne pouvons pas le mesurer. Ne serait-ce pas intéressant ? Quand j'obtiendrai les informations dont vous avez parlé, je pourrai introduire une question écrite.*

<sup>1117</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** *(en néerlandais).*-  
*Nous devrions recevoir l'étude dans les six prochains mois.*

*- L'incident est clos.*

<sup>1125</sup> **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

<sup>1125</sup> **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

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

1125 **concernant le complément de loyer pour logement passif, basse énergie ou très basse énergie dans le secteur des AIS.**

1127 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- D'après les estimations des experts du marché de l'énergie, le montant moyen des factures de gaz et d'électricité d'un ménage belge titulaire d'un contrat variable s'établit désormais à environ 600 euros par mois, venant ainsi grever lourdement le budget familial. Partant, de nombreux ménages à revenus modestes éprouvent actuellement d'énormes difficultés à payer à la fois leur loyer ou leur crédit et leurs charges énergétiques.

Ce constat alarmant vaut non seulement pour les propriétaires occupants et les locataires du secteur locatif privé classique, mais également pour une proportion significative des locataires des agences immobilières sociales (AIS). Songeons tout particulièrement à certains locataires des AIS qui occupent un logement présentant un faible niveau de performance énergétique et qui, de surcroît, ne peuvent pas bénéficier du tarif social pour l'énergie au motif que leur appartement n'est pas équipé d'une chaudière individuelle.

Dans ce contexte, il est nécessaire d'adopter des mesures visant à aider les AIS à capter davantage d'habitations affichant un niveau élevé d'efficacité énergétique, afin de pouvoir limiter le montant des factures d'énergie de leurs locataires. Rappelons à cet égard que, dès 2015, le gouvernement bruxellois a souhaité introduire un complément de loyer au profit des propriétaires bailleurs confiant des biens peu énergivores en gestion aux AIS, sur le modèle du complément de loyer pour logement passif, basse énergie ou très basse énergie appliqué dans le secteur du logement social. En effet, l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS dispose en son article 16, paragraphe 2, que lorsqu'un ménage occupe un logement passif, basse énergie ou très basse énergie mis en location par une AIS, il doit s'acquitter d'un complément de loyer. Cette majoration du loyer tient compte des performances énergétiques du logement et des économies que celles-ci permettent de réaliser en matière de chauffage.

1129 Si l'arrêté du 17 décembre 2015 a fixé le mode de calcul du complément de loyer, plusieurs paramètres de cette formule devaient encore être déterminés par un arrêté ministériel. Or, celui-ci n'a toujours pas été adopté, de sorte que la majoration de loyer pour logement efficace sur le plan énergétique ne peut pas encore être appliquée.

En réponse à une question écrite posée en 2021, vous affirmiez qu'il ne vous semblait pas opportun d'instaurer ce complément de loyer puisque le secteur des AIS ne vous avait adressé aucune demande en ce sens. Vous considériez également qu'il n'était pas souhaitable de majorer les loyers des logements des AIS performants sur le plan énergétique, car une telle mesure pèserait lourdement sur le budget de locataires déjà précarisés.

Le groupe DéFI estime au contraire qu'il est essentiel d'appliquer le complément de loyer pour logement peu énergivore dans le secteur des AIS, dès lors que le montant dudit

**betreffende de huurtoeslag voor passieve, energiezuinige of zeer energiezuinige woningen in de sector van de SVK's.**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- Een Belgisch gezin met een variabel energiecontract betaalt nu gemiddeld zo'n 600 euro per maand voor energie. Dat brengt gezinnen met een laag inkomen die ook huur of een woonkrediet moeten betalen, vaak in moeilijkheden. Hetzelfde geldt voor huurders van sociale verhuurkantoren (SVK's), vooral als hun woning niet energiezuinig is en in nog grotere mate als ze naast het sociale tarief grijpen omdat ze geen afzonderlijke verwarmingsketel hebben voor hun appartement.

Daarom moeten we de SVK's helpen om meer energiezuinige woningen te verhuren. In artikel 16 van haar besluit van 17 december 2015 over de SVK's voerde de toenmalige Brusselse regering, naar het voorbeeld van de sociale huisvestingssector, een huurtoeslag in voor huurders van SVK's die een passiefwoning, energiezuinige of zeer energiezuinige woning betrekken.

*De regering heeft het besluit voor de inwerkingtreding van de genoemde bepaling echter nog niet goedgekeurd.*

*In antwoord op een schriftelijke vraag uit 2021 liet u verstaan dat u een huurtoeslag voor energiezuinige woningen niet wenselijk vindt omdat die de huurders nog meer geld zou kosten. De DéFI-fractie is echter van mening dat die huurtoeslag er wel degelijk moet komen, want de huurders winnen dat bedrag ruimschoots terug doordat ze besparen op hun energierekening.*

*Hoeveel passiefwoningen, energiezuinige of zeer energiezuinige woningen beheren de SVK's momenteel?*

*Hebben de uit de pan swingende energieprijzen uw mening over de huurtoeslag veranderd?*

*Zo ja, hebt u al een voorontwerp van besluit opgesteld inzake de berekening van die toeslag? Kunt u de berekeningswijze*

complément serait largement inférieur à celui des économies substantielles que les locataires concernés pourraient réaliser sur leurs factures d'énergie.

Combien de logements passifs, basse énergie ou très basse énergie dénombre-t-on actuellement dans le parc locatif des AIS bruxelloises ?

L'augmentation vertigineuse des prix du gaz et de l'électricité vous a-t-elle amenée à reconsidérer votre position sur l'opportunité du complément de loyer pour logement peu énergivore dans le secteur des AIS, et vous a-t-elle finalement convaincue de faire entrer en vigueur l'article 16 paragraphe 2 de l'arrêté du 17 décembre 2015 ?

Si oui, avez-vous déjà élaboré l'avant-projet d'arrêté ministériel déterminant les paramètres permettant de calculer le complément de loyer pour logement passif, basse énergie ou très basse énergie ? Pourriez-vous nous décrire le mode de calcul de cette majoration du loyer et nous fournir une estimation du montant mensuel moyen que devrait atteindre ladite majoration ?

Si, à l'inverse, vous refusez toujours d'appliquer l'article 16 paragraphe 2 de l'arrêté du 17 décembre 2015, pouvez-vous nous exposer les raisons qui vous conduisent à ne pas appliquer le complément de loyer pour logement énergétiquement performant dans le secteur des AIS, et ce, malgré la flambée des prix du gaz et de l'électricité ?

Quelles mesures alternatives avez-vous prises en vue d'inciter davantage de propriétaires de logements peu énergivores à confier leurs biens en gestion à une AIS ?

<sup>1131</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je partage totalement vos préoccupations concernant le montant des factures énergétiques auquel de nombreux locataires doivent faire face actuellement. Cette situation est des plus préoccupantes.

Les locataires en agences immobilières sociales (AIS) ne font malheureusement pas exception à la règle.

Bruxelles Logement et la Fédération des agences immobilières sociales ne disposent pas de données relatives au nombre de logements basse énergie, très basse énergie ou passifs. Néanmoins, un relevé récent, mais partiel, nous donne une vue sur la performance énergétique des bâtiments (PEB) des logements des AIS.

Bien que ces chiffres doivent être pris avec précaution, il en ressort que seuls 2 % des logements des AIS bénéficient d'une PEB A. À l'opposé du spectre, nous trouvons encore près de 50 % de logements avec une PEB F ou G.

Si je n'ai pas d'opposition de principe à l'idée de valoriser les logements présentant des performances énergétiques bénéfiques pour le locataire, il faut cependant éviter les jugements hâtifs. Si, à première vue, les opportunités peuvent apparaître évidentes,

*toelichten? Hoe hoog schat u de gemiddelde maandelijksse toeslag in?*

*Zo nee, wat zijn de redenen voor uw weigering om die huurtoeslag in te voeren?*

*Welke alternatieve maatregelen hebt u genomen om meer eigenaars van energiezuinige woningen ertoe aan te zetten met een SVK te werken?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (*in het Frans*).- *Brussel Huisvesting en de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest beschikken niet over precieze cijfers met betrekking tot passiefwoningen, energiezuinige en zeer energiezuinige woningen. Een recent, zij het gedeeltelijk onderzoek geeft ons wel een idee van de energieprestaties (EPB) van SVK-woningen. Daaruit blijkt dat maar 2% daarvan een EPB-waarde A heeft, terwijl nog bijna 50% een EPB-waarde F of G heeft.*

*Op het eerste gezicht biedt zo'n huurtoeslag voor energiezuinige woningen alleen maar voordelen, maar we moeten opletten voor de valkuilen. Zo kan een slecht gebruik van de technologie die vaak wordt gebruikt in energiezuinige woningen, nefast uitpakken. De audit wijst op de dringende noodzaak om huurders daar degelijk over in te lichten. Daarnaast kan zulke technologie tot hogere onderhoudskosten leiden, hoewel de eigenlijke energiefacturen inderdaad dalen. Daarom kunnen we zo'n huurtoeslag pas invoeren wanneer we een volledig beeld hebben van de gevolgen voor het budget van de huurders.*

elles s'accompagnent néanmoins de défis que nous ne pouvons négliger.

Tout d'abord, la hausse de la performance énergétique d'un logement change fréquemment la manière d'habiter celui-ci. Ces hautes performances nécessitent souvent le recours à des techniques nouvelles, dont une mauvaise utilisation peut avoir des conséquences néfastes. D'ailleurs, durant l'audit, les AIS ont identifié la nécessité de former les locataires à la bonne utilisation de ces logements neufs ou rénovés comme un des besoins les plus criants.

Par ailleurs, si le recours à ces technologies de pointe engendre une baisse notable des factures d'énergie, il peut engendrer une hausse de certaines charges telles que les charges d'entretien. Si le ménage locataire reste globalement gagnant, en particulier dans le contexte actuel de flambée des prix de l'énergie, nous ne pouvons avancer sur une éventuelle hausse des loyers des AIS pour ce type de logements sans avoir une vue précise de ses conséquences pour le portefeuille de leurs occupants.

<sup>1133</sup> La mise en œuvre d'un complément de loyer pose également une question d'équité. Le supplément que paierait un locataire devrait rester proportionnel au gain obtenu par rapport au locataire d'un autre logement d'une AIS, par exemple avec un PEB B.

Il n'est pas exclu qu'un tel complément de loyer s'avère insuffisant pour réellement motiver les bailleurs, et qu'il représente une charge administrative excessive, pour les AIS comme pour la Région.

J'estime que les AIS et les pouvoirs publics devraient se pencher en priorité non sur les 2 % les plus vertueux du parc, mais sur les tranches les plus énergivores du marché : les 50 % de passoires énergétiques. La révision des modalités d'indexation va dans ce sens.

De plus, la convergence actuelle entre les services des AIS et les montants valorisés des primes Révolution me semble être un outil bien plus efficace et structurel.

Des concertations sont néanmoins en cours avec l'administration et les AIS en vue de mettre à jour l'arrêté de 2015. Les dispositions relatives aux logements basse énergie et passifs seront donc débattues dans ce cadre.

Je ne peux, à ce stade, préjuger des conclusions de ces rencontres. La réunion aura lieu fin novembre ; vous pourrez donc m'interroger à nouveau dans le courant des mois de décembre ou janvier.

<sup>1135</sup> **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Nous ne pouvons pas être d'accord sur tout. Ce qui importe, c'est la facture totale à charge du locataire d'une AIS. Et même en cas de majoration de loyer de quelques dizaines d'euros, comme c'est le cas pour le logement

*We moeten er ook voor zorgen dat bijvoorbeeld SVK-huurders die een woning met EPB-waarde B betrekken, rechtvaardig worden behandeld.*

*Misschien zal zo'n huurtoeslag niet volstaan om verhuurders echt te motiveren voor renovaties en een overmatige administratieve last vormen voor de SVK's en het gewest.*

*We moeten ons niet zozeer focussen op de 2% meest energiezuinige woningen, maar veeleer op de 50% minst energiezuinige woningen. De aanpassing van de indexeringsregels gaat in die richting.*

*Bovendien lijken de herziene Renovationpremies mij veel efficiënter om renovatie te stimuleren.*

*Eind november vindt er een vergadering plaats met de SVK's om het besluit van 2015 te actualiseren. Daarbij zullen energiezuinige woningen aan bod komen. U kunt mij daarover dus in december of januari opnieuw een vraag stellen.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans). - *Zelfs met een huuropslag van enkele tientallen euro's blijft de huurder van een energiezuinige woning uiteindelijk minder betalen omdat hij bespaard op energiekosten.*

social, elle sera moins élevée si le logement offre une bonne performance énergétique.

Vous parlez d'injustice. Pour le marché privé, nous venons de décider collectivement que les logements ayant un certificat PEB F ou G ne pourront pas être indexés et que ceux ayant un certificat PEB E pourront l'être à moitié pour un an. La mesure repose sur un critère objectif, même si l'on peut discuter de la réelle objectivité de ces certificats.

La mesure préconisée et contenue dans l'arrêté de 2017 vise non seulement à soulager le locataire d'une AIS d'une partie de sa facture totale, mais aussi à inciter à la rénovation du parc immobilier bruxellois. Vous citez à juste titre la stratégie Révolution et les autres mesures adoptées par le gouvernement bruxellois pour soutenir la rénovation. Or, en introduisant un complément pour les logements passifs ou basse énergie, vous amplifiez le phénomène. L'application dudit arrêté serait bénéfique pour tout le monde.

Je reviendrai sur le sujet au début de l'année prochaine.

- *L'incident est clos.*

1139 **QUESTION ORALE DE M. ARNAUD VERSTRAETE**

1139 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1139 **concernant l'installation de panneaux solaires sur les logements sociaux.**

1141 **M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).** - *Plus que jamais, la crise actuelle nous apprend que nous devons investir dans les énergies renouvelables. L'installation de panneaux solaires sur les logements sociaux est très pertinente à cet égard.*

*Depuis 2018, dix millions d'euros du Fonds climat devaient permettre cette installation, mais le projet prend systématiquement du retard et rien ne se concrétise sur le terrain.*

*En mai dernier, vous aviez affirmé que le projet débiterait en 2022 et que 328 bâtiments seraient prioritaires. En Flandre, un projet similaire est déjà en cours et un tiers des logements sociaux devrait être équipé de panneaux solaires d'ici cinq ans. Groen nourrit la même ambition pour Bruxelles.*

*U klaagt onrechtvaardigheid aan, maar we hebben zopas beslist om de indexering van privéhuurwoningen te laten afhangen van de EPB-waarde. Dat is een objectief criterium.*

*U verwijst terecht naar Revolutie en andere maatregelen die de renovatie van het woningenbestand stimuleren. Een huurtoeslag voor energiezuinige woningen zou dat effect nog versterken.*

*Ik zal hier begin 2023 op terugkomen.*

*- Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE**

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

**betreffende de zonnepanelen op sociale woningen.**

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).** - Als deze energiecrisis ons iets leert, is het wel dat we meer moeten investeren in hernieuwbare bronnen van energie. Het bewustzijn daarover was nog nooit zo groot. Dat is niet alleen noodzakelijk om de energiekosten te drukken, maar ook om het doel van een klimaatneutraal Brussel tegen 2050 te kunnen waarmaken. Een van de maatregelen die gezien de huidige energiecrisis bijzonder relevant is, betreft de installatie van zonnepanelen op sociale woningen.

Zo werd er 10 miljoen euro uit het Klimaatfonds uitgetrokken in de vorm van een lening aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voor de installatie van zonnepanelen op sociale woningen. Dat project had in feite al in 2018 van start moeten gaan, maar loopt jammer genoeg systematisch vertraging op. Al van bij het begin van de legislatuur ondervraag ik u geregeld over het project en helaas was er tot nu toe nog niets concreets gebeurd op het terrein.

In mei verzekerde u ons nog dat het project nog in 2022 van start zou gaan en dat 328 gebouwen voorrang krijgen in het project. In Vlaanderen loopt een gelijkaardig project en daar werden er onlangs al 233 daken van sociale woningen uitgerust met zonnepanelen. De Vlaamse

<sup>1143</sup> *Les logements sociaux bruxellois sont très énergivores. Dans le cadre de la programmation 2021-2027 du Fonds européen de développement régional, 11 millions d'euros seront consacrés à leur rénovation.*

*Où en est l'installation de panneaux solaires sur les logements sociaux, notamment sur les 328 bâtiments prioritaires ? Combien de ménages sont-ils concernés ? Quel montant a-t-il déjà été dépensé ? Y a-t-il eu un appel d'offres et où en est-il ?*

*Combien de panneaux seront-ils installés ? Que faites-vous pour accélérer leur installation ? Quand sera-t-elle achevée et quelle réduction des émissions de CO2 entraînera-t-elle ?*

*Combien de logements sociaux seront-ils rénovés et où en est la rénovation ?*

*Le système est-il conçu comme un fonds de roulement, où les bénéfices générés par les certificats verts financeront de nouvelles installations, afin que ces 10 millions d'euros ne soient pas une mesure unique au bénéfice de quelques-uns ?*

<sup>1145</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a désigné les 253 immeubles et 200 blocs de maisons individuelles prioritaires pour l'installation de panneaux solaires. Environ 9.500 logements bénéficieront à long terme de ce projet.*

*Le bureau d'expertise et le coordinateur de sécurité et de santé sont respectivement Ingénium et Corepro.*

*Le marché public pour la désignation des entrepreneurs a été publié en août, mais la SLRB n'a pas reçu d'offres. Les cahiers de charges sont en train d'être modifiés pour permettre le lancement d'une nouvelle procédure de sélection avant la fin de l'année.*

*L'objectif à long terme est d'installer environ 5,5 GWc (gigawatts-crête) de modules photovoltaïques sur les toitures des*

huisvestingsmaatschappijen willen de komende vijf jaar een derde van hun woningenbestand uitrusten met zonnepanelen. Een totaal van 52.500 sociale woningen zouden uiteindelijk gebruik kunnen maken van hernieuwbare energie. Daarmee worden de Vlaamse huisvestingsmaatschappijen de grootste producenten van zonne-energie in Vlaanderen. Groen koestert dezelfde ambitie voor Brussel.

De energieprestatie van de Brusselse sociale woningen is natuurlijk ook een belangrijke factor. De woningen die bijzonder energieverblindend zijn, moeten aangepakt worden. U zei daarover dat er in het kader van de programmatie 2021-2027 voor het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling 11 miljoen euro wordt uitgetrokken voor de energierenovatie van sociale woningen.

Hoever staat de installatie van zonnepanelen op sociale woningen? Hoeveel van de 328 gebouwen die voorrang zouden krijgen, zijn er al mee uitgerust? Over hoeveel huishoudens gaat het in totaal? Hoeveel van de 10 miljoen euro uit het Klimaatfonds wordt er momenteel gebruikt? Is die opdracht al aanbesteed en wordt die uitgevoerd?

Hoeveel zonnepanelen zullen er in totaal worden geïnstalleerd en wat onderneemt u om die installatie te versnellen? Tegen wanneer is de volledige uitvoering gepland? Hoeveel CO<sub>2</sub>-uitstoot zal daar jaarlijks mee vermeden worden?

Hoeveel sociale woningen zullen er een energierenovatie ondergaan? Wat is de stand van zaken in dat project?

Wordt het systeem opgevat als een rollend fonds waarbij de winsten die de groenestroomcertificaten generen, minstens deels gebruikt worden om de kosten terug te betalen en zo andere woningen uit te rusten met zonnepanelen?

Het bedrag van 10 miljoen euro mag niet gebruikt worden als een eenmalige maatregel ten gunste van degenen die toevallig de uitgeruste woningen betrekken.

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft al bepaald welke gebouwen prioritair uitgerust moeten worden met zonnepanelen. Het gaat momenteel om 253 gebouwen en 200 blokken met individuele huizen, verspreid over alle gemeenten van het gewest. Dat betekent dat ongeveer 9.500 woningen op lange termijn in aanmerking komen voor het project.

De voorafgaande technische haalbaarheidsstudies zijn reeds uitgevoerd voor alle geselecteerde locaties. Ook de projectontwerper en de veiligheids- en gezondheidscoördinator werden aangewezen. Het gaat respectievelijk om de firma's Ingenium en Corepro uit Charleroi.

Tot slot werd de overheidsopdracht voor de aanstelling van de aannemers in augustus gepubliceerd, maar de BGHM heeft jammer genoeg geen offertes ontvangen. De bestekken worden

*logements sociaux. La SLRB souhaite entamer les chantiers au premier trimestre 2023. À long terme, une réduction des émissions de CO2 de 2.287 tonnes est attendue.*

<sup>1147</sup> *La rénovation énergétique des logements sociaux a connu un gros coup d'accélérateur durant cette législature. L'objectif du plan d'urgence logement est de rénover 36.758 logements, totalement ou partiellement, mais selon la SLRB, ce sont 45.283 interventions qui sont programmées. Parmi elles, les rénovations énergétiques concernent au moins 9.920 logements.*

*Le système est conçu de manière telle que les gains tirés de la vente de l'électricité injectée sur le réseau électrique bruxellois seront exploités pour l'entretien des installations photovoltaïques. Les gains tirés de la vente des certificats verts seront utilisés par les sociétés pour rembourser le crédit.*

<sup>1149</sup> **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Sur le terrain, rien ne bouge.*

<sup>1149</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *Aucun entrepreneur n'a fait d'offre !*

<sup>1149</sup> **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Peut-être serait-il plus efficace que les sociétés immobilières fassent installer les panneaux et que la SLRB rembourse immédiatement les factures grâce aux moyens du fonds. Ce dernier pourrait à son tour être reconstitué avec les gains des certificats verts.*

nu gewijzigd zodat er nog voor het einde van het jaar een nieuwe selectieprocedure kan worden gestart.

De doelstelling bestaat erin om op lange termijn fotovoltaïsche modules met een totale capaciteit van ongeveer 5,5 GWp (gigawattpiek) te installeren op de daken van sociale woningen in het Brussels Gewest. De BGHM heeft besloten de procedure voor de aanstelling van aannemers te versnellen via een onderhandelingsprocedure met bekendmaking. De bedoeling is om onmiddellijk na de selectie van de aannemers met de werken te beginnen. Normaal gezien zal dat in de loop van de eerste vier maanden van 2023 zijn. Op lange termijn zullen we daarmee naar schatting 2.287 ton minder CO2 uitstoten.

De renovatie van sociale woningen is in een stroomversnelling geraakt tijdens deze legislatuur. De doelstelling van het Noodplan voor huisvesting was dat er 36.758 woningen zouden worden gerenoveerd. Daarvan krijgen 2.773 woningen een volledige renovatie, terwijl 7.147 woningen een renovatie van de gebouwschil ondergaan en 26.838 woningen een renovatie van de technische componenten.

Volgens de laatste cijfers van de BGHM zijn er 45.283 renovaties gepland. Dat zijn er 8.525 meer dan wat in het Noodplan voor huisvesting is bepaald. Het is moeilijk om van al die projecten te preciseren welke betrekking hebben op een energierenovatie, met uitzondering van de volledige renovaties en de renovaties van de gebouwschil waarbij de isolatie van de woning automatisch wordt verbeterd. De energierenovaties zullen echter betrekking hebben op ten minste 9.920 woningen.

Ten slotte is het systeem zo opgevat dat de winsten uit de verkoop van elektrische energie die in het Brusselse elektriciteitsnet wordt geïnjecteerd, kan worden gebruikt voor het onderhoud van de fotovoltaïsche installaties, zodat de huurders de kosten daarvan niet op zich hoeven te nemen. De maatschappijen zullen de winst uit de verkoop van de groenestroomcertificaten gebruiken om het krediet terug te betalen.

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- U brengt slecht nieuws, want het komt er eigenlijk op neer dat er nog steeds geen actie ondernomen wordt op het terrein.

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Niemand heeft geantwoord!

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- In de praktijk is er toch weer uitstel. U probeert het nu met een onderhandelingsprocedure en hoopt op een aanbesteding in 2023. Waarom gooit u het niet over een andere boeg? Er wordt immers veel rompslomp gecreëerd met technische studies en de aanstelling van adviesbureaus voor de veiligheids- en gezondheidscoördinatie. De installatie van zonnepanelen is echter niet zo ingewikkeld. Veel mensen vragen het gewoon aan een aannemer.

Misschien is het efficiënter dat de vastgoedmaatschappijen de zonnepanelen laten installeren en dat de BGHM de facturen

1149 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *Je verrai avec la SLRB si un tel mécanisme est possible, car je veux aussi que les panneaux soient installés rapidement.*

1149 **M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- *Cela adoucirait la facture de nombreux ménages.*

- *L'incident est clos.*

1161 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1161 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1161 **concernant le relèvement des taux d'intérêt des crédits hypothécaires accordés par le Fonds du logement.**

1163 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- *En Région bruxelloise, le Fonds du logement peut octroyer à des ménages disposant de revenus faibles, modestes ou moyens, des prêts hypothécaires destinés à financer l'acquisition d'une habitation à des conditions plus favorables que celles généralement proposées par les banques traditionnelles.*

Ces dix dernières années, le Fonds a accordé, en moyenne, environ 800 crédits hypothécaires par an, soit quelque 10 % du total des prêts alloués aux primo-acquéreurs en Région bruxelloise.

Il importe de souligner que plus de 80 % des emprunteurs du Fonds du logement disposent de revenus inférieurs au plafond de revenus d'admission au logement social.

Jusqu'à présent, les ménages à revenus moyens ont été peu nombreux à solliciter l'obtention d'un prêt hypothécaire auprès du Fonds. Ce manque d'engouement s'explique principalement par la faible ampleur du différentiel entre les taux d'intérêt pratiqués par le Fonds du logement et les taux proposés par les banques traditionnelles, ceux-ci étant restés à un niveau historiquement bas durant toute la période s'étendant de 2015 à 2021.

Depuis le début de l'année 2022, on assiste toutefois à une remontée progressive des taux d'intérêt à long terme sur les marchés financiers, plusieurs grandes banques centrales comme

dan onmiddellijk terugbetaalt met de middelen van het fonds. Dat kan dan achteraf geleidelijk weer aangevuld worden met de winsten van de groenestroomcertificaten. Vervolgens kunnen de middelen uit het fonds gebruikt worden om andere sociale woningen uit te rusten. Volgens mij gaat dat sneller dan een gecentraliseerde oproep. Al vier jaar geleden konden we aan de slag gaan met dat bedrag van 10 miljoen euro en ondertussen werd er nog geen paneel gelegd. Dat is een pijnlijke vaststelling.

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Ik zal met de BGHM bekijken of een dergelijke werkwijze mogelijk is. Ook ik wil graag dat die zonnepanelen er snel komen.

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Dat zou op korte termijn de energierekening van heel wat gezinnen aanzienlijk verzachten.

- *Het incident is gesloten.*

**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 stijging van de rentevoeten voor door het Woningfonds verstrekte hypotheekleningen.**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *De afgelopen tien jaar heeft het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest jaarlijks gemiddeld 800 hypotheekleningen tegen voordelige rentevoeten verstrekt, wat neerkomt op ongeveer 10% van het aantal woonkredieten voor een eerste woning in het gewest.*

*Zo'n 80% van de gegadigden van die voordelige leningen heeft een inkomen beneden de inkomensgrens voor sociale woningen. Die leningen zijn maar weinig in trek bij gezinnen met een gemiddeld inkomen. Dat komt vooral door het kleine verschil met de commerciële rentevoeten, die tijdens de jaren 2015-2021 een historisch dieptepunt bereikten.*

*Sinds begin 2022 zijn de rentevoeten weer aan het stijgen. De gemiddelde vaste rentevoet voor hypotheekleningen over twintig jaar is gestegen van 1,4% in februari naar 2,7% in augustus. Elke stijging met één procentpunt betekent een verlaging van de leencapaciteit met 10%.*



la Réserve fédérale des États-Unis ou la Banque centrale européenne (BCE) ayant décidé de relever leurs taux d'intérêt directeurs pour juguler l'inflation.

Dans ce contexte, la plupart des banques commerciales belges ont rehaussé leurs taux d'intérêt hypothécaires officiels. Selon le Baromètre des taux d'intérêt d'Immotheke Finotheker, le taux fixe moyen pratiqué par les banques belges pour les crédits hypothécaires sur vingt ans s'élevait à 2,7 % en août dernier, soit une progression de 1,3 point de pourcentage par rapport à février (1,4 %).

Cette hausse pourrait se poursuivre au cours des prochains mois. Or, les experts s'accordent à considérer qu'une augmentation d'un point de pourcentage du taux d'intérêt hypothécaire entraîne une réduction de la capacité d'emprunt d'environ 10 %.

<sup>1165</sup> En théorie, la remontée des taux d'intérêt hypothécaires des banques traditionnelles devrait rendre plus attractifs encore les crédits hypothécaires accordés par le Fonds du logement. Certains ménages à revenus moyens pourraient en effet se tourner vers lui pour bénéficier de conditions de crédit plus avantageuses que celles désormais proposées par le secteur bancaire commercial.

Lorsque je vous avais interrogée à ce sujet le 16 juin dernier, vous aviez annoncé qu'au cours du premier semestre 2022, le nombre de demandes de crédit hypothécaire introduites auprès du Fonds du logement avait effectivement augmenté de plus de 15 % par rapport au premier semestre 2021, lui-même déjà considéré comme un bon cru à l'époque.

Le 12 septembre dernier, le Fonds du logement a cependant annoncé qu'il allait relever lui aussi ses taux d'intérêt, passant d'une fourchette de 1,7 à 2,7 % à une fourchette de 3 à 4,5 %.

Comment le différentiel entre le taux d'intérêt hypothécaire moyen pratiqué par le Fonds du logement et le taux moyen des banques traditionnelles a-t-il évolué entre janvier et septembre 2022 ?

La hausse du nombre de demandes de crédits hypothécaires introduites auprès du Fonds du logement s'est-elle encore intensifiée entre mi-juin et mi-septembre ? Dans l'affirmative, est-elle principalement due à un afflux de demandes émanant de candidats emprunteurs à revenus moyens ?

La direction du Fonds du logement a-t-elle dû renforcer les effectifs du service chargé du traitement des demandes de crédits hypothécaires ?

Le montant de 190 millions d'euros que le Fonds du logement a pu emprunter en 2022 sur les marchés financiers grâce à la garantie accordée par la Région sera-t-il suffisant pour couvrir l'ensemble des demandes de crédits introduites cette année ?

Le Fonds du logement a-t-il décidé d'augmenter ses taux d'intérêt hypothécaires le 12 septembre dernier pour ralentir la

*Die tendens zou de voordelige rentevoeten van het Woningfonds aantrekkelijker kunnen maken voor gezinnen met een gemiddeld inkomen. Op 16 juni zei u dat er in de eerste jaarihelft van 2022 15% meer aanvragen waren dan in dezelfde periode van 2021.*

*Op 12 september kondigde het Woningfonds echter aan dat het zijn rentevoeten zou optrekken van 1,7 à 2,7% tot 3 à 4,5%.*

*Hoe evolueerde het verschil tussen de commerciële rentevoeten en die van het Woningfonds tussen januari en september 2022?*

*Nam de stijging van het aantal aanvragen voor hypotheekleningen bij het Woningfonds tussen midden juni en midden september toe? Zo ja, is de toegenomen vraag hoofdzakelijk afkomstig van gezinnen met een gemiddeld inkomen?*

*Heeft de directie van het Woningfonds meer personeel moeten aannemen om alle aanvragen te verwerken?*

*Zal de lening van 190 miljoen euro die het Woningfonds kon aangaan dankzij de waarborg verstrekt door het gewest, volstaan voor alle aanvragen van dit jaar?*

*Werd de beslissing van het Woningfonds om zijn rentevoeten te verhogen, ingegeven door de wens om de groei van het aantal aanvragen af te remmen en zo een budgettaire ontsporing te voorkomen? Riskeert het zo niet om die leningen veel minder aantrekkelijk te maken, vooral voor gezinnen met een gemiddeld inkomen?*

croissance du nombre de demandes et ainsi prévenir un éventuel dérapage budgétaire au cours des prochains mois ?

Le relèvement substantiel des taux du Fonds du logement n'est-il pas de nature à nuire gravement à l'attractivité de ses prêts hypothécaires, a fortiori pour les candidats emprunteurs à revenus moyens ?

<sup>1167</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Ces dernières années, les taux proposés par le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ont été souvent jugés peu attractifs par les candidats emprunteurs par rapport à ceux des banques. En effet, à cette époque, les taux des crédits hypothécaires bancaires étaient historiquement bas. Pourtant, les conditions du Fonds du logement restaient imbattables, car celui-ci fournit notamment des prêts d'une durée de 25 ou de 30 ans et à une quotité supérieure à 100 % de la valeur du bien.

Depuis le début de l'année 2022, les taux des banques sont remontés, d'abord très progressivement, puis de manière nettement plus forte à partir du mois de mai dernier. Sur le site web d'Immotheke Finotheker, vous trouverez des graphiques qui montrent l'évolution des taux sur une période allant de un à cinq ans. Toutefois, ces graphiques sont uniquement disponibles pour des quotités inférieures à 100 % de la valeur du bien, car les banques n'octroient pas ou plus de crédits supérieurs, alors que le Fonds du logement prête en moyenne 103 % de la valeur du bien. Rappelons aussi que les taux du Fonds du logement ne varient pas suivant la durée ni la quotité du crédit, mais suivant les revenus et la composition du ménage emprunteur.

De plus, l'analyse de la courbe d'évolution entre les taux bancaires d'une durée de 25 et de 30 ans et ceux du Fonds du logement montre qu'après une longue période de stabilité, le différentiel entre les banques et le Fonds du logement a spectaculairement augmenté entre mai et juillet 2022, date à laquelle le taux moyen du Fonds du logement était quasiment 2 % plus bas que sur le marché bancaire.

Pour plus d'informations à ce sujet, j'ai transmis au secrétariat de la commission un tableau reprenant les taux moyens des crédits du Fonds du logement.

La croissance du nombre de demandes d'obtention d'un prêt hypothécaire auprès du Fonds du logement suit en fait l'accentuation de la différence de taux entre les banques et le Fonds. En effet, entre mai et juillet 2022, 515 demandes de crédit ont été introduites auprès du Fonds du logement. En comparaison, pour la même période, en 2021, il y avait eu 355 demandes, soit une augmentation de 45 % en un an.

J'ai également transmis au secrétariat de la commission un tableau relatif à l'évolution des demandes de prêts pour les années 2021 et 2022.

<sup>1169</sup> À ce stade, il est difficile d'établir un profil spécifique des ménages demandeurs durant cette période. Le Fonds du logement a effectivement renforcé les effectifs du service des

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ondanks de historisch lage rentevoeten van de afgelopen jaren zijn de woonkredieten van het Woningfonds altijd ongeëvenaard gebleven: de rentevoet hangt enkel af van het inkomen en de gezinssamenstelling van de lener en blijft ongewijzigd bij lange looptijden zoals 25 of 30 jaar evenals bij quotiteiten boven de 100% (het gemiddelde was 103%).*

*Daarom geven de grafieken van de rente-evolutie op websites als die van Immotheke Finotheker, een vertekend beeld: commerciële banken beperken hun quotiteit immers tot onder de 100%.*

*Het verschil tussen de commerciële rentevoeten en die van het Woningfonds is bovendien sinds mei 2022 spectaculair gestegen, tot gemiddeld bijna 2% in juli 2022. De stijging van het aantal aanvragen volgt dezelfde trend: tussen mei en juli 2022 waren dat er 45% meer dan in dezelfde periode van vorig jaar.*

*Ik heb het secretariaat van de commissie een tabel met de gemiddelde rentevoeten van het Woningfonds bezorgd, alsook een tabel met de evolutie van het aantal aanvragen in 2021 en 2022.*

*Over het profiel van de aanvragers tijdens die periode heb ik geen informatie.*

crédits en engageant quatre équivalents temps plein sous contrat d'intérimaire, en principe jusqu'à la fin de 2022, afin de traiter les demandes dans les meilleurs délais.

Le montant de 190 millions d'euros emprunté par le Fonds du logement en 2022 ne sera malheureusement pas suffisant pour couvrir l'ensemble des demandes introduites cette année. Sa trésorerie absorbera la différence. L'emprunt pour l'année 2023 sera, quant à lui, lancé au début de l'année.

Par ailleurs, dans ce contexte financier extrêmement volatil, un comité de suivi des taux a été mis en place, dont la première séance s'est tenue le 30 septembre 2022. Son objectif est d'analyser l'évolution des taux sur le marché bancaire au regard de ceux du Fonds du logement et de la capacité financière des ménages. L'évolution des taux sur les marchés financiers et de la demande de crédit, ainsi que les engagements potentiels pouvant en découler, feront également l'objet d'une analyse.

Le Fonds du logement a décidé de remonter ses taux d'intérêt hypothécaires pour éviter une demande exponentielle de crédits du fait d'une différence trop importante avec les banques. Le risque aurait été de financer des crédits qui auraient parfaitement pu être octroyés par ces dernières. L'objectif est également de rendre la dotation de crédit de 2023 soutenable pour la Région.

Enfin, le relèvement des taux va très probablement ralentir la croissance des demandes de crédit. Celle-ci était en effet artificiellement élevée, compte tenu de la différence de taux avec le marché bancaire.

<sup>1171</sup> **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Je comprends que le Fonds du logement relève ses taux, mais lorsque je l'ai lu dans la presse début septembre, j'ai eu mal au cœur d'apprendre un relèvement aussi spectaculaire. Le Fonds est un excellent outil, dont les emprunteurs se composent à plus de 80 % de personnes éligibles aux conditions de revenus du logement social. Cet élément mérite d'être pris en considération dans le cadre de la liste d'attente. Certes, nous ne savons pas combien d'entre elles étaient en attente d'un logement social ou apparenté, mais cet élément est fondamental quand on sait que l'accès à la propriété est une garantie contre la pauvreté.

De plus, lors de la précédente réunion de la commission, vous m'aviez annoncé une information réjouissante, à savoir que vous donneriez satisfaction à la demande relative aux primes dégressives à l'acquisition. Ce mécanisme permet aux indécis de mettre le pied à l'étrier et de se convaincre qu'ils pourront acquérir un bien grâce à un emprunt auprès du Fonds du logement. Par conséquent, bien que je comprenne l'objectif de soutenabilité budgétaire, c'est le type même d'outil qu'il faudrait encourager, y compris au sein de votre enveloppe logement.

Vous avez affirmé que vous aviez acheté plus de 1.000 biens clés sur porte, dont on peut estimer le prix à 340.000 euros. Si l'on compte les aplanissements, le montant s'élève à 300 millions d'euros. Si une partie de ce montant revenait de façon plus diversifiée au Fonds ou même aux allocations loyer - vous savez

*Het Woningfonds heeft vier tijdelijke voltijdsequivalenten aangenomen om de aanvragen te verwerken.*

*De 190 miljoen euro die het Woningfonds in 2022 leent, zal jammer genoeg niet volstaan om alle aanvragen van dit jaar te dekken. De rest zal uit de reserves komen. De lening voor 2023 zal in het begin van het jaar uitgeschreven worden.*

*Er is een comité voor toezicht op de rentevoeten opgericht, dat op 30 september voor het eerst is samengekomen. Het zal de rentevoeten, de financiële draagkracht van de huishoudens en de kredietaanvragen op de commerciële markt analyseren.*

*De beslissing van het Woningfonds om zijn rentevoeten te verhogen is ingegeven door de wens de buitensporige groei van het aantal aanvragen als gevolg van het verschil in rentevoet met de commerciële banken af te remmen. We willen geen woonkredieten financieren die door commerciële banken verstrekt kunnen worden. Ook willen we de kredietdotatie voor 2023 draaglijk houden voor het gewest.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans). - *Ik begrijp dat financiële houdbaarheid belangrijk is en dat het Woningfonds daarom zijn rentevoeten moet verhogen. Meer dan 80% van de leners van het Woningfonds heeft echter een inkomen waarmee ze in aanmerking komen voor een sociale woning. Daarmee moeten we rekening houden als we de wachtlijst bekijken.*

*U hebt trouwens tijdens de vorige commissievergadering toegezegd met degressieve premies te willen werken, waardoor de aankoop van een woning haalbaar wordt dankzij een lening van het Woningfonds. Dat soort tools moet u ondersteunen.*

*U hebt meer dan 1.000 sleutel-op-de-deurwoningen aangekocht, die zo'n 300 miljoen euro kosten. Een deel van dat geld zou beter gaan naar diverse vormen van steun bij de aankoop of zelfs de huur van woningen, via de huurtoelage waar de DéFI-fractie voorstander van is.*

*- Het incident is gesloten.*

que c'est la philosophie de mon groupe DéFI -, la répartition me semblerait plus juste.

Soit, je prends acte du relèvement décidé par le Fonds. Nous examinerons les tableaux transmis avec notre excellent spécialiste Simon Willocq, que je remercie au passage pour son aide précieuse en matière de logement.

- *L'incident est clos.*

1175 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1175 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1175 **concernant la conception d'un outil informatique permettant d'assurer un meilleur suivi des logements interdits à la location.**

1177 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Le phénomène de l'insalubrité constitue un véritable fléau dont sont victimes de nombreux locataires bruxellois. Faute de trouver des logements de qualité à des prix raisonnables sur le marché locatif, certains ménages à revenus faibles ou modestes doivent se résoudre à prendre en location des habitations en mauvais état qui ne répondent pas aux normes élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement prescrites par le Code bruxellois du logement et ses arrêtés d'exécution.

Dans un certain nombre de cas, l'insalubrité peut avoir des conséquences dramatiques pour la santé et la sécurité des locataires. C'est pourquoi DéFI plaide depuis de nombreuses années pour que le gouvernement bruxellois fasse de la lutte contre l'insalubrité et contre les marchands de sommeil une grande cause régionale, l'objectif étant de mobiliser à la fois les services régionaux et les services communaux.

Dans la déclaration de politique régionale 2019-2024 et dans le plan d'urgence logement, il est prévu d'intensifier la lutte contre l'insalubrité en renforçant les moyens humains et budgétaires mis à la disposition de la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL), chargée de contrôler la conformité des logements avec les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Grâce au recrutement de nouveaux inspecteurs, la DIRL peut désormais accroître le nombre d'enquêtes visant à détecter des problèmes d'insalubrité. Rappelons qu'à l'issue d'une telle enquête, la DIRL peut enjoindre au propriétaire d'une habitation insalubre d'effectuer des travaux de mise en conformité et qu'en cas d'inexécution desdits travaux dans le délai imparti, elle peut lui infliger des sanctions allant d'une amende administrative à une interdiction de mise en location.

S'il est primordial d'identifier les logements insalubres et de sanctionner leurs propriétaires, il nous paraît tout aussi essentiel

**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 ontwerpen van een IT-instrument voor een beter toezicht op woningen die niet mogen worden verhuurd.**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Vele huurders in het Brussels Gewest wonen in ongezonde woningen omdat ze woningen in goede staat, die wél aan de Brusselse Huisvestingscode en zijn uitvoeringsbesluiten beantwoorden, eenvoudigweg niet kunnen betalen.*

*DéFI pleit er al jaren voor dat de regering de gewestelijke en de gemeentelijke diensten kordaat de strijd laat aangaan tegen die ongezonde woningen en de huisjesmelkers die ze verhuren.*

*De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) heeft inderdaad meer geld en personeel gekregen voor haar toezicht op de conformiteit van woningen, waardoor ze nu meer controles kan uitvoeren. In het ergste geval kan, na een waarschuwing, de DGHI een verhuurverbod voor een woning opleggen. Maar het gebeurt nog te vaak dat de eigenaar dat verbod naast zich neerlegt.*

*Om dat te vermijden ontwikkelt de regering een informaticatool die de DGHI met de gemeenten verbindt, waardoor beter op zo'n verbod kan worden toegezien en nieuwe domiciliëringen in de woningen in kwestie belet worden.*

d'assurer en aval un suivi régulier et rigoureux des logements interdits à la location. Il arrive encore trop fréquemment que des biens frappés par une interdiction de mise en location prononcée par la DIRL ou par un arrêté d'inhabitabilité pris par un bourgmestre pour des raisons de sécurité sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale, soient reloués en toute illégalité.

Pour prévenir de telles situations, le gouvernement régional s'attache actuellement à développer un outil informatique de liaison entre la DIRL et les communes, qui permettra d'assurer un meilleur suivi des décisions d'interdiction de mise en location et d'empêcher de nouvelles domiciliations dans les logements concernés.

<sup>1179</sup> Concrètement, cette plateforme informatique permettra aux communes de lancer une alerte dès qu'un ménage introduit une demande d'inscription au registre de la population pour se domicilier dans un logement frappé d'une interdiction de mise en location. Elles pourront également communiquer les adresses des biens frappés par un arrêté d'inhabitabilité pris par le bourgmestre. La DIRL pourra alors vérifier si ces habitations ont bien été remises aux normes. Les notaires pourront, eux aussi, utiliser cet outil informatique afin de consulter la liste des logements interdits à la location.

Dans sa lettre d'orientation 2021-2022, le gouvernement a précisé que Bruxelles Logement développerait cet outil en collaboration avec le Centre d'informatique pour la Région bruxelloise (CIRB) et que la phase test d'utilisation devrait être lancée en octobre 2022 au plus tard.

Combien de logements situés en Région bruxelloise font-ils actuellement l'objet d'une interdiction de mise en location ou d'un arrêté d'inhabitabilité ?

Où en est le développement de cet outil informatique de liaison entre la DIRL et les communes ?

Bruxelles Logement et le CIRB ont-ils bien désigné un prestataire externe chargé de concevoir cet outil informatique ? Quel est le coût de ce marché public ?

Pourriez-vous apporter davantage de précisions sur les différentes fonctionnalités de cet outil ?

La phase test d'utilisation a-t-elle bien pu débuter ? Dans l'affirmative, quelles communes participent-elles au projet pilote ? Quels enseignements avez-vous déjà tirés de cette phase test ?

Quand cet outil informatique devrait-il être pleinement opérationnel ?

<sup>1181</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Au 7 octobre 2022, la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) comptabilisait 2.269 logements faisant l'objet d'une interdiction à la location non levée par la délivrance d'une attestation de

*Met die tool zullen gemeenten alarm kunnen slaan zodra een gezin zich in een verboden huurwoning wil domiciliëren. Ze zullen ook adressen kunnen doorgeven van woningen die door de burgemeester onbewoonbaar zijn verklaard. De DGHI zal dan kunnen nagaan of die woningen in overeenstemming met de normen zijn gebracht. Ook de notarissen zullen via de tool de lijst van verboden huurwoningen kunnen consulteren.*

*De regering heeft verklaard dat Brussel Huisvesting die tool zou ontwikkelen in samenwerking met het Centrum voor Informatica voor het Brussels Gewest en dat de testfase uiterlijk in oktober 2022 zou beginnen.*

*Op hoeveel woningen in het gewest rust momenteel een verhuurverbod of een onbewoonbaarheidsverklaring?*

*Hoever staat de ontwikkeling van de genoemde informaticatool? Welke mogelijkheden zal hij precies bieden?*

*Is de ontwikkeling daarvan aan een externe dienstverlener toevertrouwd? Hoeveel kost die openbare aanbesteding?*

*Is de testfase al begonnen? Zo ja, welke gemeenten nemen eraan deel? Wat hebt u daar al uit geleerd? Wanneer zal de tool volledig operationeel zijn?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Op 7 oktober 2022 telde de DGHI 2.269 woningen waarop een verhuurverbod rustte. Ze beschikte niet over gegevens over*

contrôle de conformité. Elle ne disposait cependant pas du nombre d'arrêtés d'inhabitabilité pris par les communes sur la base de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale.

S'agissant du développement de l'outil informatique de liaison entre la DIRL et les communes, la DIRL a rencontré le Centre d'informatique pour la Région bruxelloise (CIRB) en 2021 en vue du lancement de ce projet. Parallèlement, avec la commune de Schaerbeek, elle a analysé la manière dont les fonctionnaires communaux utilisaient l'application Saphir pour repérer et signaler la remise en location de logements tombant sous le coup d'une interdiction.

Compte tenu des difficultés inhérentes au développement de programmes informatiques et du fait que l'application utilisée par la DIRL est vouée à disparaître au profit d'une autre plus moderne, il est apparu que l'énergie et les moyens financiers dépensés à la création d'un nouvel outil informatique seraient considérables, et que la solution la plus efficace était de favoriser une procédure similaire à celle mise en place à Schaerbeek.

Il a donc été décidé de ne pas désigner de prestataire externe. En effet, depuis plusieurs années déjà, la DIRL incitait les communes à copier le mécanisme utilisé à Schaerbeek à travers l'application Saphir. Dès lors, d'autres communes ont mis en place, avec succès, une procédure similaire ou ont développé leur propre solution d'identification et de signalement des logements remis en location au mépris des interdictions.

Le 5 octobre dernier, réunis autour de la thématique des contrats logement à l'initiative de la cellule de coordination du plan d'urgence logement, les agents communaux ont pu assister à une démonstration de l'outil, notamment par la commune de Jette.

Le mécanisme préconisé consiste à réaliser, dans le logiciel Saphir, un encodage manuel de l'interdiction à la location à l'adresse du logement concerné. De cette façon, lors d'une nouvelle demande d'inscription au registre de la population, le service concerné peut alerter les services de l'urbanisme ou du logement d'une possible infraction. Après vérification, ces derniers peuvent contacter la DIRL pour lui signaler une remise en location frauduleuse.

Comme il s'agit d'un logiciel déjà utilisé, il ne nécessite pas de phase de test.

L'objectif est que l'ensemble des communes applique la procédure d'ici à la fin de la législature.

<sup>1183</sup> **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Le groupe DéFI se réjouit d'apprendre que la Région s'inspirera de l'exemple de la commune de Schaerbeek, et même de l'outil créé par celle-ci, car la lutte contre l'insalubrité est au cœur de ses préoccupations.

La lutte contre ce véritable fléau en Région bruxelloise requiert la collaboration avec les communes et d'autres niveaux de pouvoir.

*het aantal onbewoonbaarverklaringen uitgevaardigd door de gemeenten.*

*De DGHI heeft in 2021 het Centrum voor Informatica voor het Brussels Gewest aangesproken in verband met het opzetten van zo'n informaticatool. Tegelijk heeft ze samen met de gemeente Schaerbeek bestudeerd hoe haar gemeentebambtenaren de informaticatool Saphir gebruiken om op te sporen en door te geven wanneer woningen waarop een huurverbod rust, toch weer verhuurd worden.*

*De conclusie was dat de efficiëntste oplossing erin bestond om geen nieuwe informaticatool te ontwikkelen - wat tijd en geld kost - maar om de procedure die Schaerbeek gebruikt, uit te breiden naar de andere gemeenten. Op 5 oktober konden de gemeentebambtenaren een demonstratie door de gemeente Jette bijwonen.*

*In Saphir brengen ambtenaren manueel het verhuurverbod in dat op een bepaald adres van kracht is. Als iemand zich dan op dat adres wil inschrijven, kan de gemeente de DGHI inlichten over een onwettige verhuring.*

*Aangezien de tool al bestaat, is er geen testfase nodig. Het is de bedoeling dat alle gemeenten die procedure tegen het einde van de regeerperiode gebruiken.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *De DéFI-fractie juicht toe dat het gewest het voorbeeld van Schaerbeek zal volgen.*

*U haalde ook urban.brussels aan in verband met de tussenkomst van de sanctionerende ambtenaar in geval van overmatige opdelingen van woningen, huisjesmelkers enzovoort. Hoe meer de verschillende instanties samenwerken met elkaar en met*

Vous avez évoqué urban.brussels pour ce qui relève de l'intervention du fonctionnaire sanctionnateur sur les divisions à outrance, les marchands de sommeil, etc. Il n'est pas question ici de la direction de l'inspection régionale du logement, ni du Code bruxellois du logement, ni des compétences du bourgmestre.

Or, plus il y aura de collaborations entre ces diverses instances et entre les locataires et les pouvoirs publics, plus efficace sera la lutte contre l'insalubrité, les conditions totalement indécentes de mise en location, l'exploitation de la précarité et de la situation de certaines familles bruxelloises, et les marchands de sommeil.

Nous sommes en bonne voie pour lutter beaucoup plus efficacement contre ces pratiques scandaleuses.

- *L'incident est clos.*

1187 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1187 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1187 **concernant la centralisation des inscriptions pour les demandes d'obtention d'un logement à finalité sociale.**

1189 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- En Région bruxelloise, la gestion des logements locatifs à finalité sociale est assurée par une multitude d'opérateurs : la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), les sociétés immobilières de service public (SISP), le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les agences immobilières sociales (AIS), les communes, les CPAS, etc.

Lorsqu'un ménage à bas revenus peine à trouver une habitation à un loyer raisonnable sur le marché locatif privé, on lui conseille d'introduire une demande d'obtention d'un logement social auprès d'une des seize SISP. Ces dernières disposent d'un parc locatif d'environ 40.000 logements sociaux et détiennent le principal stock de logements publics de notre Région.

Toutefois, une famille doit en moyenne patienter une douzaine d'années avant de se voir proposer un logement social adapté à la composition de son ménage. Beaucoup de candidats locataires tentent de maximiser leurs chances d'obtenir une habitation à finalité sociale dans un délai raisonnable en introduisant, en parallèle, une demande auprès d'un ou plusieurs autres opérateurs comme le Fonds du Logement, une AIS ou leur régie foncière communale. De nombreux ménages figurent ainsi simultanément sur les listes d'attente de plusieurs opérateurs.

Ce phénomène des inscriptions multiples peut poser de réels problèmes de lisibilité. Il est extrêmement difficile de fournir à ces ménages une estimation des temps d'attente et de déterminer quel sera l'opérateur capable de leur attribuer un logement à finalité sociale dans les meilleurs délais. En outre, devoir assurer le suivi de plusieurs dossiers d'inscription introduits auprès

*de huurders, hoe efficiënter onze strijd tegen onmenswaardige leefomstandigheden en de uitbuiting daarvan zal verlopen.*

*We zijn op de goede weg.*

*- Het incident is gesloten.*

**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 centralisering van de inschrijvingen voor de aanvragen voor een sociale woning.**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *In het Brussels Gewest zijn verscheidene operatoren verantwoordelijke voor het beheer van sociale woningen, waaronder de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM), het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de OCMW's.*

*Wanneer een gezin met een laag inkomen op de private huurmarkt geen woning vindt, krijgt het het advies om een sociale woning aan te vragen bij een van de zestien OVM's. Die hebben met 40.000 sociale woningen het grootste aanbod in Brussel.*

*Brusselse gezinnen moeten echter gemiddeld twaalf jaar wachten op een sociale woning. Velen trachten hun kansen te vergroten door bij verscheidene spelers tegelijk een aanvraag in te dienen, waardoor ze op meerdere wachtlijsten terechtkomen. Dat levert problemen op. Zo is het moeilijk om voor die gezinnen de wachttijd te schatten of te bepalen welke operator hen het snelst zal kunnen helpen. Zelf hebben ze bovendien heel wat administratief werk met de verschillende aanvragen.*

*De regering is zich bewust van de behoefte aan vereenvoudiging en kondigde in haar beleidsverklaring dan ook aan dat de centrale administratie van de inschrijvingen verder wordt uitgebouwd. Ze wil de registratie van kandidaat-huurders aan één operator toevertrouwen.*

de différents opérateurs entraîne une charge administrative lourde pour le demandeur, qui doit remplir des formulaires d'inscription, renouveler ses candidatures à intervalles réguliers, communiquer tout renseignement relatif à un changement d'adresse, etc.

Ayant pris conscience de la nécessité de simplifier le paysage du logement public, le gouvernement bruxellois a annoncé dans sa déclaration de politique régionale qu'afin de mieux accompagner les ménages en attente d'un logement social, la Région renforcerait la gestion administrative centralisée des inscriptions.

Dans sa lettre d'orientation de 2020-2021, le gouvernement précisait qu'il entendait centraliser auprès d'un seul acteur l'ensemble des registres de candidats locataires, qui sont actuellement gérés de façon séparée par les différents opérateurs disposant d'un parc de logements à finalité sociale. Le gouvernement ajoutait qu'il souhaitait mener une réflexion au sujet de la création d'une plateforme centralisée des inscriptions commune à tous les opérateurs gérant des habitations à finalité sociale.

<sup>1191</sup> Dans le cadre du PUL, le gouvernement a déjà pris certaines initiatives qui s'inscrivent dans cette logique. Il a notamment décidé de « socialiser » une partie des logements modérés appartenant aux communes ou aux CPAS et de mettre en place un outil de gestion centralisée des listes d'attente des 24 AIS.

Où en sont les réflexions du gouvernement bruxellois sur la mise en place d'une gestion administrative centralisée des inscriptions ?

Quelles initiatives avez-vous prises pour préparer la centralisation des listes d'attente des différents opérateurs ? Avez-vous rencontré les représentants de ces opérateurs afin d'évoquer le projet de centralisation des listes d'attente auprès d'un seul acteur ? Avez-vous désigné l'opérateur qui serait chargé d'assurer la gestion administrative centralisée de toutes ces demandes d'octroi d'un logement à finalité sociale ?

Le gouvernement a-t-il étudié la possibilité d'élaborer une procédure d'inscription, de renouvellement et de radiation des candidatures commune à l'ensemble des opérateurs qui mettent en location des logements à finalité sociale ?

Pouvez-vous confirmer que la création d'un outil de gestion centralisée des listes d'attente des divers opérateurs ne conduira pas à une fusion pure et simple de ces listes ?

Le gouvernement flamand est allé beaucoup loin en lançant un vaste processus de fusion entre les sociétés de logement social et les AIS sur une base territoriale. Pour quelles raisons le gouvernement bruxellois n'a-t-il pas exploré la piste d'un rapprochement entre les sociétés immobilières de service public et les AIS ?

*In het kader van het Noodplan voor huisvesting nam de regering al een aantal initiatieven in die richting. Zo besliste ze om van een deel van de bescheiden woningen van gemeenten en OCMW's sociale woningen te maken en om het beheer van de wachtlijsten van de sociale verhuurkantoren te centraliseren.*

*Hoever staat de centralisatie van de inschrijvingen?*

*Hoe bereidde u de centralisatie van de wachtlijsten voor? Overlegde u daarover met de operatoren? Koos u een operator die zal instaan voor het gecentraliseerde beheer van de aanvragen voor een sociale woning?*

*Bekeek u of het mogelijk is om voor alle operatoren samen een procedure uit te werken voor de inschrijving, verlenging en schrapping van candidaturen?*

*Kunt u bevestigen dat een tool voor het centrale beheer van de wachtlijsten niet simpelweg op het samenvoegen van die lijsten neerkomt?*

*De Vlaamse regering ging veel door de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren te fuseren. Waarom hebt u die mogelijkheid niet onderzocht?*



1193 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Conformément aux engagements pris dans le cadre du plan d'urgence logement, une centralisation des inscriptions des candidats à un logement des agences immobilières sociales (AIS) est bien à l'ordre du jour.

Un groupe de travail a été créé au sein de la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) en vue d'élaborer une proposition de centralisation des inscriptions. Cette proposition prévoit de manière très détaillée et concrète un règlement d'attribution commun et un formulaire d'inscription commun aux 23 agences immobilières sociales.

J'ai déjà eu l'occasion de communiquer à la Fedais mon soutien de principe à ce projet ainsi que ma volonté d'adapter l'arrêté organisant les AIS afin d'y faire figurer la centralisation des inscriptions. Néanmoins, même au sein du secteur des AIS, il serait contreproductif d'appliquer une centralisation de manière aveugle, simplement pour le principe. Une démarche trop verticale, trop autoritaire, nous ferait perdre la plus-value que représente le lien de ces acteurs avec le terrain, ainsi que leur souplesse et leur réactivité.

À titre d'exemple, le mécanisme imaginé par la Fedais exclut les attributions de logements qui sont réservés à des publics spécifiques et qui dépendent alors d'une convention avec un service partenaire de l'AIS. En effet, les spécificités de ces conventions ne sont pas compatibles avec l'indispensable standardisation qu'implique une centralisation des inscriptions. Les modalités pratiques de cette centralisation sont actuellement à l'étude. La Fedais étudie différentes pistes, mais aucun consensus n'a encore pu être trouvé.

Un élargissement de cette centralisation à d'autres opérateurs n'est pas à l'ordre du jour. D'une part, il n'existe pas à ce stade de convergences suffisamment importantes entre opérateurs de la politique du logement pour initier une procédure unique et commune en ce qui concerne une étape aussi cruciale que l'inscription d'un candidat locataire.

D'autre part, le grand nombre de projets en cours de développement nous oblige à établir des priorités. Nous sommes en plein processus de socialisation des logements des communes et des CPAS. Y adjoindre une centralisation des inscriptions au niveau communal serait source de confusion.

Enfin, un rapprochement des AIS et des sociétés immobilières de service public tel que cela a été mené en Flandre n'est pas à l'ordre du jour à Bruxelles. Si des échanges de bonnes pratiques peuvent toujours être envisagés, il nous appartient également de nous appuyer sur les spécificités de chaque acteur afin d'en tirer le meilleur parti.

1195 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Vous avez pris l'exemple des agences immobilières sociales (AIS) pour lesquelles il avait été décidé de centraliser les inscriptions et vous avez expliqué que

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Er komt wel degelijk een gecentraliseerde inschrijving voor kandidaat-huurders bij sociale verhuurkantoren (SVK). Een werkgroep buigt zich momenteel over een voorstel. Ze werkt een gemeenschappelijk toekenningsreglement en een inschrijvingsformulier uit.*

*Ik sta helemaal achter een centralisatie, maar die moet wel doordacht en in overleg met de spelers op het terrein gebeuren, anders zal ze weinig meerwaarde hebben. Zo moeten bijvoorbeeld woningen die voorbehouden zijn voor specifieke doelgroepen buiten dat systeem worden gehouden, omdat ze onder een overeenkomst met een partner van het SVK vallen.*

*Een uitbreiding naar andere operatoren komt er voorlopig niet. Om te beginnen zijn er te weinig overlappingsen tussen de verschillende operatoren om tot één inschrijvingsprocedure te komen. Daarnaast dwingt het grote aantal projecten in ontwikkeling ons om prioriteiten te stellen. Momenteel transformeren we woningen van gemeenten en OCMW's tot sociale woningen. Als we daar de inschrijvingen centraliseren, zal dat tot verwarring leiden.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Ik begrijp dat het niet mogelijk is om de inschrijvingen voor alle operatoren te centraliseren.*

ce système ne serait pas exportable à l'ensemble des opérateurs publics. Je le comprends.

Lors des auditions dans ce parlement, des représentants d' AIS et de la Fédération des agences immobilières sociales ont exprimé leur souhait d'avoir des spécificités pour certains publics cibles selon l' AIS, et différents labels en fonction de ces spécificités.

Les questions de la charge administrative et des doubles inscriptions sont effectivement un vrai souci. Une centralisation aurait le mérite de pallier ce problème et d'identifier avec précision les doubles inscriptions. Quoi qu'il en soit, je peux comprendre votre réponse au regard des arguments exprimés par les AIS lors de ces auditions.

- *L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE MME ZOÉ GENOT**

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

**concernant la mise en œuvre du droit de gestion publique par les communes bruxelloises.**

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Nous sommes tous conscients que de nombreux logements et bureaux sont laissés à l'abandon dans notre Région, alors que de nombreux ménages ont un besoin urgent de se loger. Selon l'étude réalisée par l'ULB et la VUB, on estime que le nombre de logements présumés inoccupés est compris entre 17.000 et 26.000 unités à Bruxelles, ce qui est conséquent.

Nous vous avons interpellée régulièrement sur les difficultés rencontrées par les communes qui tentent de débloquer des situations de logements pourrissant sur leur territoire et qui sont confrontées à des procédures très lourdes, juridiquement complexes et coûteuses. Sans compter que le propriétaire pouvait se réveiller au milieu de la procédure et que l'argent avait alors été dépensé à fonds perdus.

Le 23 mars dernier, le Parlement bruxellois a adopté une ordonnance modifiant le droit de gestion publique dont l'entrée en vigueur doit encore être fixée par le gouvernement dans un arrêté d'exécution. Cet arrêté définira notamment les frais de prise en gestion et ceux liés à la gestion publique, les nouvelles conditions d'octroi de prêts ainsi qu'un nouveau plafond par bien revu à la hausse. Les acteurs recevront donc plus de moyens pour rénover les biens.

Avec cette nouvelle ordonnance, nous nous réjouissons de l'instauration par la Région d'un inventaire régional des logements inoccupés, lequel sera établi annuellement afin d'informer les opérateurs de gestion publique des biens pour lesquels une action de lutte contre l'inoccupation peut être enclenchée. Le nouveau texte permettra également une meilleure

*De administratieve last en meervoudige inschrijvingen vormen een probleem. Een centralisatie had dat kunnen oplossen, maar de sociale verhuurkantoren hadden tijdens de hoorzittingen aannemelijke argumenten tegen een centrale aanpak.*

*- Het incident is gesloten.*

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

**betreffende de uitvoering van het openbaarbeheerrecht door  
de Brusselse gemeenten.**

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Er staan heel wat gebouwen leeg, terwijl veel gezinnen dringend nood hebben aan huisvesting. Voor gemeenten is het vaak heel lastig om leegstand aan te pakken. De procedures zijn juridisch ingewikkeld en duur.*

*Op 23 maart keurde het parlement een ordonnantie goed betreffende het openbaarbeheerrecht. De datum van inwerkingtreding moet nog bepaald worden in een uitvoeringsbesluit.*

*Die nieuwe ordonnantie voorziet onder meer in een jaarlijkse inventaris van leegstaande panden en een duidelijkere taakverdeling tussen het gewest en de gemeenten.*

*Brussel Huisvesting zal een ondersteuningsdienst oprichten om gemeenten en OCMW's te ondersteunen bij het weer op de huurmarkt brengen van vastgoed. Daarvoor zal het gewest ook een voltijdequivalent per gemeente financieren.*

*Wij hopen dat die ordonnantie gemeenten zal aanmoedigen om gebruik te maken van het openbaarbeheerrecht, vooral ook omdat de kosten voor de werken gefinancierd kunnen worden door een gewestelijk fonds.*

*Hoever staat de oprichting van de ondersteuningscel?*

*Welke criteria en voorwaarden gelden er voor een gemeente die het openbaarbeheerrecht wil toepassen op een leegstand pand uit de inventaris?*

répartition des tâches entre la Région et les communes, ce qui constitue une avancée positive.

Le service régional des logements inoccupés permettra aux communes bruxelloises d'accéder à la liste des logements inoccupés situés sur leur territoire respectif et pour lesquels une action de lutte contre l'inoccupation pourrait être enclenchée. Les communes pourront donc travailler à la remise des biens sur le marché.

Pour ce faire, Bruxelles Logement mettra également en place une cellule d'appui régionale, composée de huit personnes expertes en la matière (juristes, architectes, gestionnaires de travaux, etc.) en soutien aux communes et CPAS. Chaque commune disposera en outre d'un équivalent temps plein financé par la Région pour remettre ces logements sur le marché locatif.

Nous espérons que le texte proposé incitera de nouveau les communes à recourir au droit de gestion publique. L'équipe de soutien au niveau régional aura davantage l'habitude de la mettre en œuvre qu'une commune qui le fait ponctuellement et qui, par conséquent, ne développe pas d'expertise.

L'existence d'un fonds régional pouvant intervenir pour les travaux constitue un autre incitant pour les communes. Nous espérons que ces mesures permettront au plus grand nombre d'entre elles de participer effectivement à l'exercice du droit de gestion publique. Cependant, avec la crise, leur situation budgétaire est catastrophique et le soutien devra être conséquent pour qu'elles se saisissent de ce bel outil, sous peine de le voir dormir dans les tiroirs.

Qu'en est-il de la mise en place de la cellule d'appui régionale aux communes et CPAS ? Quel est le calendrier prévu pour les engagements censés la composer ?

Sur la base de quels critères et modalités une commune peut-elle lancer une procédure de gestion publique après l'identification d'un logement inoccupé figurant dans l'inventaire régional ?

Quel budget par mètre carré à rénover pourrait-il être mis à la disposition des communes ? Dans quel cadre devra-t-il être utilisé ? Comment sera-t-il ventilé au sein des différentes communes ?

Au sujet des budgets mis à leur disposition, quels retours avez-vous reçus des communes souhaitant entreprendre une procédure de gestion publique ?

Quelle procédure est-elle prévue pour la transmission des listes de logements inoccupés par la Région ? Selon quel calendrier ?

*Hoeveel bedraagt de gewestelijke tegemoetkoming in de renovatiekosten per vierkante meter? Hoe wordt dat budget verdeeld onder de gemeenten?*

*Hebt u al feedback gekregen van gemeenten over de ter beschikking gestelde budgetten voor het openbaarbeheersrecht?*

*Welke procedure en welk tijdschema gelden er voor het bezorgen van de jaarlijkse inventaris?*

<sup>1203</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- La cellule réhabilitation du service régional des logements inoccupés de la direction des allocations loyer et des logements inoccupés est bien mise en place. Le dernier poste à pourvoir est celui de juriste néerlandophone, pour lequel deux procédures de sélection ont déjà été lancées, malheureusement sans résultat. Une nouvelle

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De ondersteuningscel is opgericht bij de gewestelijke dienst voor leegstaande woningen. Er ontbreekt alleen nog een Nederlandstalige jurist.*

offre ouverte en mobilité externe et intrarégionale devrait être publiée dans les semaines à venir.

Tous les logements correspondant aux définitions suivantes pourront faire l'objet d'une procédure de droit de gestion publique : les logements inoccupés, c'est-à-dire l'immeuble ou la partie d'immeuble qui n'est pas occupé conformément à sa destination en logement depuis plus de douze mois consécutifs ; les logements frappés de l'interdiction de location par la direction de l'inspection régionale du logement ; les logements déclarés inhabitables conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale.

Il n'y a pas de critère spécifique pour exercer le droit de gestion publique. En effet, chaque commune ou CPAS sera libre de prioriser les actions selon les situations particulières rencontrées sur le terrain. Il conviendra cependant d'évaluer au cas par cas la faisabilité technique et financière des opérations envisagées, pour laquelle la cellule réhabilitation pourra apporter son expertise.

En ce qui concerne le budget mis à la disposition des communes en matière de rénovation, sachez qu'il s'agit de prêts. Précédemment, les montants de ces prêts accordés étaient plafonnés à 70 ou 90 % du montant total des travaux, sans que ce dernier ne puisse excéder 50.000 euros par unité de logement. Le plafonnement a été revu et sera dorénavant calculé sur la base du prix au mètre carré rénové. Le montant au mètre carré rénové est déterminé à partir de la définition des travaux légers reprise dans l'arrêté du 19 janvier 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la politique de la ville.

À ce jour, selon les dernières indexations de l'indice de l'Association belge des experts, ce montant s'élève à 1.176 euros hors taxes par mètre carré brut rénové. Il pourra être utilisé pour financer tout travail de rénovation relatif à l'adaptation d'un bien immeuble aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'art. 4, § 1er du Code bruxellois du logement, ainsi que tout travail visant à améliorer le confort du logement, mais aussi les frais d'étude et d'architecte.

Il n'est pas prévu de ventilation au sein des diverses communes. Chaque demande de prêt sera adressée au service régional des logements inoccupés, qui analysera la demande en fonction des documents suivants : la proposition de gestion publique ; un descriptif du logement faisant l'objet de la proposition de gestion publique ; un descriptif des actes et travaux ainsi que l'estimation des frais ; un plan prévisionnel du remboursement du prêt. Les prêts seront accordés dans les limites des disponibilités budgétaires du fonds droit de gestion publique.

*Het openbaarbeheersrecht kan toegepast worden op woningen die al meer dan twaalf maanden leegstaan, woningen waarvoor de huisvestingsinspectie een huurverbod heeft opgelegd en woningen die onbewoonbaar verklaard werden.*

*Er zijn geen specifieke criteria om het openbaarbeheersrecht uit te oefenen. Gemeenten en OCMW's kiezen zelf hun prioriteiten. Ze zullen wel de technische en financiële haalbaarheid per geval moeten beoordelen. De gemeenten kunnen daarvoor rekenen op de expertise van de ondersteuningscel.*

*Het gewest biedt gemeenten financiële ondersteuning in de vorm van leningen. De bovengrens van het geleende bedrag werd herzien en zal berekend worden op basis van de prijs per gerenoveerde vierkante meter. Die laatste wordt op zijn beurt bepaald op basis van de definitie van lichte werkzaamheden in het regeringsbesluit van 19 januari 2017. Met de huidige indexering komt dat neer op 1.176 euro per bruto gerenoveerde vierkante meter, exclusief belastingen.*

*Er is geen verdeelsleutel om het geleende bedrag over de gemeenten te verdelen. De gewestelijke dienst voor leegstaande woningen zal alle aanvragen onderzoeken. De leningen worden toegekend zolang er middelen beschikbaar zijn in het Fonds voor Openbaarbeheersrecht.*

<sup>1205</sup> Concernant le retour des communes à ce sujet, lors de la table ronde de février 2020, les opérateurs ayant réalisé ou tenté de réaliser des opérations de droit de gestion publique avaient souligné que le prêt sans intérêts n'était pas suffisamment attractif : il ne couvrirait pas l'entièreté des travaux et le plafond de 50.000 euros représentait finalement un frein. Pour cette raison,

*In 2020 lieten de operatoren weten dat het plafond van 50.000 euro een obstakel was om het openbaarbeheersrecht te kunnen toepassen. Daarom werd dat in de nieuwe ordonnantie herzien.*

*Brussel ConnectIT ontwikkelt ten slotte een informaticatool waarmee de gemeenten toegang krijgen tot de inventaris van*

les modifications apportées au plafonnement du crédit répondent aux difficultés des opérateurs.

Enfin, la solution informatique développée par Bruxelles ConnectIT est en cours de réalisation. Sous réserve de sa conformité au règlement général sur la protection des données, les communes pourront accéder en ligne, de manière sécurisée et individualisée, aux adresses des logements identifiés par la cellule contrôle du service régional des logements inoccupés. Cet outil devrait être prêt pour la fin de l'année, comme le prévoit notre ordonnance.

<sup>1207</sup> **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Nous pouvons nous réjouir de ces avancées. La cellule est installée et l'informatique avance bien. Les communes auront donc prochainement accès au fichier des biens inoccupés, qu'elles pourront également compléter.

Je découvre avec plaisir que vous avez relevé le plafond d'intervention.

Je suis plus inquiète à l'égard des travaux que vous dites légers, en évoquant le prix au mètre carré rénové. Malheureusement, les travaux à effectuer dans les logements inoccupés et abandonnés ne sont pas légers. Vous évoquez un montant de 1.175 euros par mètre carré. À la commune de Saint-Josse-ten-Noode, je constate que lors de rénovations lourdes, le montant des travaux est largement supérieur. Dans le cadre d'appels d'offres, les prix sont malheureusement plus élevés, surtout ces dernières années.

Je crains que ce manque de souplesse sur l'enveloppe concédée par mètre carré rénové ne constitue un frein à l'accueil positif des communes. La situation financière des communes est particulièrement difficile en raison des prix de l'énergie et l'indexation. Pour les nouveaux projets, les échevins du logement ne trouvent pas de budget suffisant dans les caisses des communes. Je crains que le prix au mètre carré rénové soit un peu faible pour susciter l'intérêt des communes à l'égard de ce bel outil. Dans un premier temps, je suggère de travailler sur la base de devis. Il s'agit d'un bel outil, qui mérite d'être utilisé par les communes.

- *L'incident est clos.*

<sup>1209</sup>  
<sup>1211</sup> **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

<sup>1211</sup> **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale en charge du logement et de l'égalité des Chances, concernant**

<sup>1211</sup> **le renouvellement du contrat de gestion de niveau 2 liant la SLRB aux SISF.**

<sup>1213</sup> **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- L'an passé, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) sont parvenus à conclure le nouveau contrat de gestion de niveau 1 qui couvre la

*leegstaande woningen. De tool moet voor het eind van het jaar klaar zijn.*

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Het verheugt me dat de ondersteuningscel een feit is en dat de gemeenten binnenkort de inventaris kunnen raadplegen en aanvullen. Ik ben ook aangenaam verrast dat het plafond voor de lening werd opgetrokken.*

*Voor de prijsberekening sprak u van lichte werkzaamheden, maar verlaten panden vereisen doorgaans zware renovatiewerken, die kosten heel wat meer dan 1.175 euro per vierkante meter.*

*Ik vrees dat dat een struikelblok zal vormen, vooral omdat de gemeentefinanciën al zwaar te lijden hebben onder de hoge energieprijzen en de loonindexering. Ik stel voor dat er in een eerste fase gewerkt wordt op basis van offertes.*

- *Het incident is gesloten.*

**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 verlenging van de beheersovereenkomst niveau 2 tussen de BGHM en de OVM's.**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*- *Vorig jaar hebben de Brusselse regering en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een nieuw*

période 2021-2025. Cet instrument juridique fixe les obligations respectives des parties en assignant un certain nombre d'objectifs stratégiques et opérationnels à la SLRB et en énumérant les engagements politiques et financiers pris par le gouvernement régional envers cet organisme d'intérêt public.

En complément de ce contrat de gestion de niveau 1, la SLRB peut également conclure un contrat de gestion de niveau 2 avec les sociétés immobilières de service public (SISP) afin de définir conjointement les lignes directrices devant sous-tendre la gestion du secteur du logement social en Région bruxelloise.

Le Code bruxellois du logement précise en son article 47 que cette convention de second niveau, signée pour une durée de cinq ans, « a pour objet de traduire les objectifs et les modalités du contrat de gestion souscrit par la SLRB avec la Région ». Les dispositions figurant dans le contrat de gestion de niveau 2 portent notamment sur les matières suivantes :

- la fixation des loyers des logements sociaux ;
- les règles de conduite à observer envers les usagers ;
- l'autonomie des SISP en matière d'investissement ;
- les objectifs ayant trait à la gestion financière et patrimoniale ;
- les diverses obligations financières des parties ;
- les mécanismes horizontaux de solidarité financière, en ce compris l'affectation de l'allocation régionale de solidarité (ARS) perçue par la SISP ;
- les rémunérations des directeurs gérants des SISP.

Le contrat de gestion de niveau 2 conclu pour la période 2017-2022 est arrivé à son terme en mars dernier. Les dirigeants de la SLRB et les représentants des SISP ont donc dû s'atteler à l'élaboration d'un nouveau contrat de gestion pour la période 2022-2027.

Avant d'entamer les négociations, la SLRB a chargé, en mars 2021, la société de consultance BDO de procéder à une évaluation complète de l'exécution du contrat de gestion de niveau 2 précédent (2017-2022). Il est ressorti de cette analyse que les objectifs assignés à la SLRB et aux SISP étaient trop nombreux et trop ambitieux, et que ces dernières avaient donc éprouvé des difficultés à œuvrer systématiquement dans l'ensemble des domaines concernés.

BDO a estimé qu'il était nécessaire de renforcer la professionnalisation du secteur du logement social en investissant dans les ressources humaines et en développant de nouveaux outils. Enfin, l'évaluateur externe a indiqué qu'il était indispensable de réformer le système d'incitants visant à récompenser financièrement les SISP performantes qui parviennent à atteindre les objectifs fixés dans le contrat de gestion. Bien entendu, les dirigeants de la SLRB et des

*beheersovereenkomst van niveau 1 voor de periode 2021-2025 gesloten.*

*Als aanvulling daarop kan de BGHM ook een beheersovereenkomst van niveau 2 sluiten met de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) waarin ze samen het beheer van de socialehuisvestingssector in het Brussels Gewest vastleggen.*

*De Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat de overeenkomst van niveau 2 de doelstellingen en de modaliteiten van de beheersovereenkomst tussen de BGHM en het gewest concreet moet maken. De overeenkomst van niveau 2 heeft betrekking op de volgende materies:*

- *de bepaling van de huurprijzen voor sociale woningen;*
- *de gedragsregels tegenover bewoners;*
- *de investeringsautonomie van de OVM's;*
- *het financiële beheer en vastgoedmanagement;*
- *de financiële verplichtingen van de partijen;*
- *de horizontale financiële solidariteit;*
- *de lonen van de OVM-directeurs.*

*De beheersovereenkomst van niveau 2 voor de periode 2017-2022 liep in maart af. Uit een evaluatie van de oude beheersovereenkomst, die consultancybedrijf BDO in opdracht van de BGHM uitvoerde, bleek dat de BGHM en de OVM's te veel en te ambitieuze doelstellingen hebben.*

*Volgens BDO moet de sociale huisvesting professioneler worden aangepakt door meer personeel aan te werven en nieuwe tools te ontwikkelen. Ook de financiële beloning voor OVM's die de doelstellingen uit de beheersovereenkomst waarmaken, is aan hervorming toe.*

*Zijn de BGHM en de OVM's in maart tot een nieuwe overeenkomst van niveau 2 gekomen, zoals u op 3 februari in het vooruitzicht stelde? Wat zijn de strategische en operationele doelstellingen?*

*Welke engagementen is de BGHM ten opzichte van de OVM's aangegaan voor de volgende vijf jaar? Waarin verschilt de nieuwe overeenkomst van de oude?*

*Welke financiële verplichtingen hebben de BGHM en de OVM's de volgende vijf jaar? Omvat de beheersovereenkomst maatregelen die de betaalbaarheid van het socialehuisvestingsbeleid garanderen?*

SISP devaient s'appuyer sur les conclusions de cette évaluation pour l'élaboration du nouveau contrat de gestion de niveau 2 2022-2027.

En réponse à une question parlementaire posée le 3 février dernier, vous nous avez informés que le processus de rédaction devait en principe aboutir en mars 2022. La SLRB et les SISP ont-elles bien conclu le contrat de gestion de niveau 2 pour cette nouvelle période ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter le contenu et les objectifs stratégiques et opérationnels ?

Quels engagements la SLRB a-t-elle pris envers les SISP pour les cinq années à venir ? Pourriez-vous passer en revue les différents aspects pour lesquels le nouveau contrat de gestion devrait constituer une rupture par rapport au précédent ?

En quoi consisteront les obligations financières de la SLRB et des SISP au cours des cinq prochaines années ? La nouvelle mouture du contrat de gestion de niveau 2 prévoit-elle l'adoption de mesures qui permettraient de mieux maîtriser les dépenses et de garantir ainsi la soutenabilité financière de la politique du logement social ?

La SLRB et les SISP ont-elles convenu d'approfondir la réflexion sur une éventuelle révision du mode de calcul de l'allocation régionale de solidarité ?

Pourriez-vous nous décrire le nouveau système d'incitants à la réalisation des objectifs tel que recommandé par la société BDO et mis en place dans le contrat de gestion ?

<sup>1215</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le contrat de gestion de niveau 2 a été signé par les SISP ce lundi 7 novembre 2022. Il se situe dans la droite ligne de l'ensemble des objectifs du contrat de gestion de niveau 1, conclu entre la SLRB et la Région, et de ceux du plan d'urgence logement. Dans ce cadre, les objectifs sont structurés sur la base des trois domaines repris dans le contrat de niveau 1, à savoir le domaine qualité, le domaine sociétal et le domaine interne.

Le nouveau contrat de gestion de niveau 2 comprend les douze objectifs suivants :

- améliorer le niveau de qualité et la performance énergétique des logements existants afin d'atteindre l'objectif de 100 kWh par an en moyenne d'ici à 2040 pour l'ensemble du parc des SISP ;
- contribuer à accélérer la production de nouveaux logements ;
- augmenter la performance de la gestion financière du secteur ;
- poursuivre le développement de la plateforme unique et partagée Artemis afin de renforcer la transversalité, la transparence, la simplification administrative et l'accès aux outils partagés ;

*Hebben de BGHM en de OVM's afgesproken om verder te bekijken of de berekeningswijze van de gewestelijke solidariteitstoelage aan herziening toe is?*

*Hoe zien de nieuwe stimulansen bij het behalen van de doelstellingen eruit?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De OVM's hebben de beheersovereenkomst van niveau 2 op 7 november ondertekend. Ze sluit aan bij de doelstellingen van de beheersovereenkomst van niveau 1 tussen de BGHM en het gewest en die van het Noodplan voor huisvesting.*

*De nieuwe beheersovereenkomst van niveau 2 omvat de volgende doelstellingen:*

- *de kwaliteit en de energieprestaties van bestaande gebouwen verbeteren;*
- *bijdragen tot de snellere productie van nieuwe woningen;*
- *het financiële management van de sector verbeteren;*
- *de ontwikkeling van het gemeenschappelijke Artemisplatform verderzetten;*
- *een geïntegreerde, overkoepelende strategie voor sociale actie uitvoeren;*
- *werken aan sociale interactiviteit en een functionele mix;*

- mettre en œuvre une stratégie d'action sociale transversale et intégrée ;
- garantir une interactivité sociale et une mixité fonctionnelle qui renforcent la qualité de vie au sein des quartiers ;
- stimuler l'innovation et le décloisonnement de la politique du logement social ;
- augmenter la qualité du service aux usagers ;
- développer une approche de maîtrise des risques en vue d'améliorer la performance des SISP ;
- développer une culture entre SISP centrée sur la collaboration ;
- poursuivre le développement des compétences du personnel des SISP et de l'attractivité des SISP en tant qu'employeurs ;
- mettre à la disposition des SISP les moyens financiers nécessaires au fonctionnement du secteur.

Les engagements de la SLRB visent avant tout des missions de soutien et de contrôle. Dans ce cadre, elle poursuivra ses ambitions de développer des synergies et des économies d'échelle au sein du secteur.

En outre, la SLRB et les SISP ont pour ambition de satisfaire les besoins de leurs usagers respectifs, de continuer d'élargir l'offre de logements, de rénover les logements existants en tenant compte des objectifs climatiques, mais aussi de développer l'autonomisation des locataires. L'autre engagement majeur est le soutien financier de la SLRB aux SISP à travers le financement de leurs investissements, constructions et ressources humaines.

Enfin, le domaine interne du contrat de gestion 2 impose le développement de processus de contrôle interne et de maîtrise des risques au sein des SISP.

<sup>1217</sup> La SLRB propose un accompagnement individualisé pour atteindre cet objectif.

Les aspects marquant la rupture avec le contrat précédent portent d'abord sur la méthode de travail, puisque le nouveau contrat a été élaboré en coconstruction avec le secteur, mais aussi sur la clarification des objectifs de chaque partie.

Il ne peut être réellement question de « rupture », les métiers restant inchangés. Toutefois, l'axe relatif au soutien de la SLRB se veut plus individualisé et mieux en phase avec les besoins de chaque SISP.

Les points les plus innovants se situent dans les domaines sociétal et interne. Sur le plan sociétal, la SLRB développe, au sein de ses services, une structure plus étoffée offrant un cadre régional plus clair pour atteindre ces objectifs. Sur le plan interne, la SLRB souhaite que les SISP développent un processus

- de innovatie en de horizontale integratie van het socialehuisvestingsbeleid stimuleren;

- de service verbeteren;

- een vorm van risicobeheer uitbouwen;

- een samenwerkingscultuur tussen OVM's tot stand brengen;

- de competenties van het OVM-personeel verder ontwikkelen en de OVM's aantrekkelijker maken als werkgever;

- de nodige middelen ter beschikking stellen van de OVM's.

*De engagementen van de BGHM hebben vooral te maken met ondersteuning en controle.*

*De BGHM en de OVM's willen verder inspelen op de noden van de bewoners, hun woningenportfolio uitbreiden, woningen renoveren en de zelfredzaamheid van huurders verbeteren. Het andere grote engagement van de BGHM is de financiering van OVM-investeringen, -bouwprojecten en -personeel. Tot slot worden de OVM's verplicht om interne controle- en risicobeheerprocessen op te zetten.*

*De verschillen met de vorige overeenkomst zijn vooral de werkwijze en de verduidelijking van de doelstellingen van elke partij. De steun van de BGHM wordt beter afgestemd op de noden van elke OVM.*

*De grootste nieuwigheden zijn een substantiëlere structuur met een duidelijker gewestelijk kader en het risicobeheer dat de OVM's moeten ontwikkelen.*

*De BGHM verbindt zich ertoe de OVM's te informeren over de beschikbare steun, groepsaankopen tussen OVM's verder te stimuleren, ze organisatiesteun te verlenen en de nodige middelen ter beschikking te stellen voor:*

- investeringsprogramma's en -projecten;

- sociale ondersteuning;



de maîtrise des risques ainsi que les outils pour y parvenir. Elle a prévu à cette fin une autoévaluation de la maturité de chaque SISP.

Les obligations financières de la SLRB et des SISP sont visées par l'objectif 12 du contrat de gestion de niveau 2. La SLRB s'engage à garantir l'information des SISP sur les aides disponibles, à poursuivre la promotion de marchés groupés entre SISP et à apporter son appui à leur organisation, et à mettre à disposition les moyens financiers nécessaires, dans la limite de l'enveloppe disponible, pour :

- les programmes d'investissement et projets d'investissement spécifiques ;

- les dispositifs d'accompagnement social (projet de cohésion sociale, Conseil consultatif des locataires, Service d'accompagnement social aux locataires sociaux) ;

- l'allocation régionale de solidarité, qui couvre 75 % du déficit social des SISP ;

- les réductions pour les familles nombreuses et personnes handicapées ;

- la formation du personnel des SISP ;

- des budgets de soutien au secteur ;

- le financement, à hauteur de 1,12 million d'euros, d'un équivalent temps plein « pôle d'expertise » par SISP pour soutenir ces dernières dans l'organisation et le suivi des plans d'investissement ;

- le financement des dépenses découlant des nouvelles obligations légales et réglementaires ;

- le financement des appels à projets lancés dans le cadre de l'action sociétale ;

- la compensation de l'augmentation du précompte immobilier, dans la limite de l'enveloppe régionale mise à disposition annuellement ;

- le développement des applications liées à la plateforme Artemis.

La SLRB s'engage également à financer les programmes d'investissement de rénovations ainsi qu'à poursuivre un mécanisme de soutien financier au secteur par :

- la mise à disposition, dans la limite des moyens budgétaires disponibles, d'un système d'enveloppe de 2.010.000 euros octroyés annuellement et, à compter de 2023, indexés de 2 % chaque année sur la base des montants de janvier 2022 ;

- *de gewestelijke solidariteitstoelage;*

- *de kortingen voor kroostrijke gezinnen en mensen met een handicap;*

- *de opleiding van OVM-personeel;*

- *steun aan de sector;*

- *de financiering van een voltijdsequivalent per OVM voor het expertisecluster;*

- *de financiering van uitgaven ten gevolge van nieuwe wettelijke verplichtingen;*

- *de compensatie van de verhoogde onroerende voorheffing;*

- *de ontwikkeling van toepassingen in verband met Artemis.*

*De BGHM financiert ook renovatieprogramma's en zet zijn financiële steun aan de sector verder met:*

- *de jaarlijkse toekenning van 2.010.000 euro;*

- *een jaarlijkse correctie van de debiteuren- en crediteureninteressen op de lopende rekening.*

- la mise en place d'un système de correction annuelle des intérêts débiteurs et créditeurs sur le compte courant.

<sup>1219</sup> Quant aux SISP, elles s'engagent à respecter les obligations financières suivantes :

- communiquer, avant le 31 mars de chaque année, sur la base des comptes de résultats provisoires, l'estimation et les projets d'affectation de l'allocation régionale de solidarité ;

- affecter l'allocation régionale de solidarité prioritairement à l'accompagnement social, au remboursement de l'annuité et à l'entretien et la réparation du parc locatif ;

- rembourser à la SLRB, en 33 annuités constantes exonérées d'intérêt et moyennant un taux de chargement de 0,15 %, le montant des crédits octroyés par la SLRB dans le cadre des programmes quadriennaux et autres programmes de financement pour la rénovation ;

- rembourser à la SLRB, en 27 annuités constantes, le montant des crédits octroyés par la SLRB dans le cadre des projets liés au plan régional du logement et en 30 annuités constantes le montant des crédits octroyés par la SLRB dans le cadre des projets de l'alliance habitat ;

- communiquer leur plan de versement des loyers à la SLRB en janvier de chaque année et s'y conformer ;

- alimenter leur compte courant, par le versement mensuel du produit des loyers et de tous leurs avoirs en trésorerie, y compris le montant de la cotisation mensuelle de solidarité, déduction faite des investissements agréés par la SLRB, financés ou préfinancés par la SISP, et de l'équivalent du quart des frais de fonctionnement de la SISP de l'année précédente.

Quant aux réflexions en cours, le contrat de gestion prévoit bien de les poursuivre sur les sujets suivants :

- les modalités d'un nouveau mode de calcul du loyer et des charges locatives, en veillant à garantir la viabilité financière des SISP et en s'appuyant sur le mémorandum négocié fin 2018 entre la SLRB et les SISP ;

- l'analyse du calcul de l'allocation de solidarité et de ses impacts au niveau local et régional.

Concernant la maîtrise des dépenses, il est prévu notamment que la rentabilité des projets sera calculée plus en amont. Un trajet financier individuel, comprenant la maîtrise des coûts et le développement des recettes, sera également défini avec chaque SISP, car chacune présente une problématique différente, qui demande une solution différente.

Enfin, il n'est plus prévu d'incitants pour la réalisation des objectifs. Néanmoins, un montant est envisagé pour soutenir les

*De OVM's verbinden zich ertoe om:*

*- jaarlijks voor 31 maart hun voorlopige resultaten over te maken;*

*- de gewestelijke solidariteitstoelage in de eerste plaats aan sociale begeleiding, de terugbetaling van de annuïteit en het onderhoud van woningen te besteden;*

*- de BGHM het bedrag van de toegekende renovatiekredieten verhoogd met een lastenpercentage van 0,15% in 33 annuïteiten terug te betalen;*

*- de BGHM het bedrag van de kredieten in verband met het Gewestelijk Huisvestingsplan in 27 en het bedrag van de kredieten van de Alliantie wonen in 30 annuïteiten terug te betalen;*

*- telkens in januari hun plan voor de storting van de huurprijzen aan de BGHM te bezorgen;*

*- hun rekening-courant te spijzen door de maandelijks storting van de huurprijsofbrengst en al hun thesauriegelden.*

*De beheersovereenkomst bepaalt ook dat er verder wordt nagedacht over:*

*- een nieuwe berekeningswijze voor de huur en de huurlasten;*

*- de berekening van de solidariteitstoelage.*

*De uitgaven worden binnen de perken gehouden door de rendabiliteit van projecten eerder in het proces te berekenen. Er wordt met elke OVM een eigen financieel traject afgesproken.*

*Er zijn geen incentives meer om de doelstellingen te behalen, maar er is een bedrag voor de indiensttreding van een medewerker die interne werking helpt uit te bouwen.*

SISP dans l'engagement d'une personne qui sera chargée de suivre le développement du domaine interne.

1221 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Nous traiterons toutes ces informations en temps voulu. J'entends qu'il n'y a pas tant de rupture par rapport au précédent contrat de gestion de niveau 2, sauf sur la méthodologie et le soutien plus rapproché aux différentes SISF.

A priori, je pense que ne pas suivre la piste des incitants aux SISF performantes est regrettable : en matière de gestion des impayés, par exemple, on relève des écarts énormes entre les sociétés de logements sociaux, et l'attitude varie d'une société à l'autre. Je préfère généralement une stratégie basée sur la carotte que sur le bâton, même si vous ne brandissez pas ce dernier.

Enfin, nous examinerons le troisième volet qui concerne la soutenabilité, tant pour le mode de calcul du loyer que pour l'allocation régionale de solidarité.

1223 - *L'incident est clos.*

1225 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1225 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1225 **concernant l'instauration d'un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente.**

1227 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Quelle que soit la durée du bail, le locataire ne dispose d'aucune garantie quant à la possibilité de rester dans son logement à long terme, puisqu'il n'est jamais à l'abri d'une éventuelle décision du propriétaire bailleur de mettre le bien en vente. Si l'habitation est vendue, deux cas de figure peuvent se présenter : soit l'acquéreur achète le logement à des fins d'investissement locatif et choisit donc de poursuivre le bail, soit il achète le bien pour l'occuper personnellement, ce qui implique qu'il pourra mettre fin au bail en cours.

Dans le second cas de figure, le locataire devra déménager et rechercher un nouveau logement sur le marché locatif privé. Soucieux de remédier à ces situations inconfortables pour les locataires souhaitant rester dans leur logement, le gouvernement bruxellois prévoit, par le biais de l'action 32 du plan d'urgence logement (PUL), que le locataire dont l'habitation sera mise en vente pourra bénéficier d'un droit de préférence.

En clair, lorsque le propriétaire bailleur manifestera l'intention de vendre le logement loué, il sera tenu d'adresser au preneur un congé mentionnant le prix et les conditions de vente. Le locataire aura alors un délai de deux mois pour se prononcer sur l'offre de vente. Le gouvernement précise toutefois que la mise en place

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Behalve de werkwijze en de beter afgestemde ondersteuning verandert er dus niet zo veel.*

*Ik vind niet dat incentives een slechte zaak zijn, want er zijn grote verschillen tussen de OVM's.*

*Ik zal grondig nagaan of de berekeningswijze van de huur en de gewestelijke solidariteitstoelage het systeem op termijn betaalbaar houden.*

- *Het incident is gesloten.*

**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 invoering van een voorkeursrecht voor huurders van een te koop aangeboden woning.**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ongeacht de duur van de huurovereenkomst heeft een huurder geen garantie dat hij op lange termijn in de woning kan blijven, vooral wanneer het pand wordt verkocht.*

*Om die onzekerheid te beperken, wil de regering huurders een voorkeurrecht geven (actie 32 van het Noodplan voor huisvesting). Wanneer een eigenaar zijn woning wil verkopen, zal hij verplicht worden de huurder daarvan in kennis te stellen, met vermelding van de verkoopvoorwaarden en de verkoopprijs. De huurder heeft dan twee maanden de tijd om te beslissen over het aanbod.*

d'un droit de préférence au bénéficiaire du preneur ne devra pas avoir pour effet d'entraver la vente du logement.

En réalité, l'action 32 du PUL s'inspire largement du mécanisme du droit de préemption instauré en France en 1989. La législation française dispose que lorsque le vendeur souhaite vendre l'habitation louée, il doit notifier au preneur un congé pour vente six mois avant la fin du bail, congé auquel est jointe une offre de vente indiquant le prix proposé. Le locataire dispose alors d'un délai de deux mois pour remettre une offre d'achat au prix exigé. S'il décline l'offre de vente et que l'habitation est vendue à un tiers à un prix inférieur à celui initialement proposé par le propriétaire bailleur, ce dernier et le notaire doivent soumettre la nouvelle offre de vente au preneur, lequel doit alors se prononcer dans un délai d'un mois. Cela, c'est le système français.

<sup>1233</sup> Dans sa lettre d'orientation 2021-2022, l'exécutif de notre Région a indiqué qu'en 2021, il avait constitué un groupe de travail chargé d'évaluer la faisabilité du droit de préférence et d'en déterminer les conditions d'application. Ce groupe était composé du Syndicat des locataires, du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires et de la Fédération du notariat.

Parallèlement, le gouvernement s'était adjoint les services d'un consultant juridique externe qui s'est vu confier la mission de rédiger un avant-projet d'ordonnance instaurant un droit de préférence au bénéficiaire du locataire.

Où en est l'élaboration de cet avant-projet d'ordonnance qui introduit un droit de préférence au bénéficiaire du locataire en cas de mise en vente du logement loué ? Est-ce que le gouvernement bruxellois a pu arrêter les grands principes qui devraient sous-tendre ce droit de préférence ? Si oui, quelles devraient être les conditions d'application de ce mécanisme ?

Le droit de préférence serait-il accordé uniquement aux locataires titulaires d'un bail de neuf ans ou serait-il instauré pour tous les locataires, en ce compris ceux qui bénéficient d'un bail de courte durée ou d'un bail étudiant ? Que se passe-t-il en cas de colocation ?

Le droit de préférence sera-t-il systématiquement conféré au locataire en cas de mise en vente du bien, ou s'appliquera-t-il uniquement lorsque le propriétaire bailleur notifie un congé pour vente au preneur afin de pouvoir vendre le bien quitte et libre de tout locataire ?

La Fédération du notariat a-t-elle émis des réserves quant à l'applicabilité technique du droit de préférence ? Que répondez-vous au Syndicat des propriétaires et copropriétaires, qui affirme que l'instauration d'un droit de préférence pour le locataire aura pour conséquence de rendre la procédure de mise en vente d'une habitation encore plus longue ou plus complexe qu'elle ne l'est aujourd'hui ?

<sup>1235</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Concernant l'avant-projet d'ordonnance relatif au droit de préférence pour

*In 2021 richtte de regering een werkgroep op om de haalbaarheid van het voorkeurrecht te beoordelen en de toepassingsvoorwaarden te bepalen.*

*Daarnaast deed de regering een beroep op een externe juridische adviseur om het voorontwerp van ordonnantie op te stellen.*

*Hoever staat de ontwerptekst? Heeft de regering een beslissing over de beginselen en toepassingsvoorwaarden genomen?*

*Wordt het voorkeurrecht enkel toegekend aan huurders met een huurovereenkomst van negen jaar? Wat gebeurt er bij medehuurlers?*

*Wordt het voorkeurrecht systematisch toegekend?*

*Heeft de Federatie van het Notariaat voorbehoud gemaakt bij de technische haalbaarheid van het voorkeurrecht?*

*Wat is uw antwoord op de bewering van het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarsyndicaat dat het voorkeurrecht voor de huurder de verkoopprocedure nog langer of ingewikkelder zal maken?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De regering heeft vandaag in eerste lezing het voorontwerp van*

les locataires d'un logement mis en vente, ce dernier a été approuvé en première lecture aujourd'hui par le gouvernement.

En ce qui concerne les principes qui devraient sous-tendre le régime du droit de préférence, cet avant-projet d'ordonnance s'inspire du droit français et de mécanismes belges ou bruxellois comme le droit de préemption en matière de bail à ferme et de bail commercial et le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, en s'adaptant à la matière du logement.

D'une façon schématique, le mécanisme est le suivant :

- une priorité d'achat est octroyée au locataire, portant sur le logement dans lequel il est domicilié ;

- dès qu'il met le logement en vente, le bailleur doit informer le locataire de son intention de vendre, ainsi que du prix et des conditions de la vente projetée. Cette notification vaut offre de vente ;

- le locataire dispose alors d'un délai de 30 jours pour informer le bailleur de sa volonté, ou non, d'exercer son droit de préférence ;

- l'acceptation par le preneur des prix et des conditions mentionnées dans la déclaration d'intention de vendre vaut aliénation ;

- dans le cas où le bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, il doit notifier une nouvelle fois au preneur ces changements de conditions et de prix et le locataire dispose de six jours pour se prononcer ;

- le notaire et l'agent immobilier doivent informer le locataire dans le cas où le bailleur ne le fait pas.

Pour ce qui est des conditions d'application de ce mécanisme, l'avant-projet prévoit une série de conditions d'application, dont notamment celles-ci :

- l'application aux baux de résidence principale de longue durée ;

- le régime porte bénéfice aux locataires qui sont domiciliés dans le logement ;

- l'exclusion de différents types de biens et de ventes. Ainsi, ce mécanisme ne concerne pas les meublés, les sous-locations, les colocations, les baux étudiants, les autres contrats translatifs de propriété, etc. ;

- le formalisme à respecter au niveau de la notification, par le bailleur, de son intention de vendre ;

- les délais de procédure stricts à respecter par les parties.

*ordonnantie betreffende het voorkeurrecht voor huurders van een te koop gestelde woning goedgekeurd.*

*De beginselen zijn geïnspireerd op het Franse recht en op Belgische en Brusselse mechanismen, zoals het voorkeurrecht inzake landpacht en handelspacht en het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.*

*Zodra een verhuurder zijn woning te koop aanbiedt, moet hij de huurder in kennis stellen van zijn voornemen tot verkoop, alsmede van de prijs en de voorwaarden.*

*De huurder heeft dan dertig dagen de tijd om de verhuurder mee te delen of hij zijn voorkeurrecht wenst uit te oefenen. Als de huurder het koopaanbod aanvaardt, geldt dat als een eigendomsoverdracht.*

*Als de verhuurder beslist te verkopen tegen een gunstigere prijs of voorwaarden, moet hij de huurder daarvan in kennis stellen en heeft de huurder zes dagen de tijd om een beslissing te nemen.*

*De notaris en de makelaar moeten de huurder daarover informeren, als de verhuurder dit nalaat.*

*Het voorkeurrecht wordt toegekend aan huurders die in de woning gedomicilieerd zijn en een huurovereenkomst van lange duur hebben. De maatregel is niet van toepassing op gemeubelde woningen, onderhuur, medehuur en studentenhuurcontracten.*

*Wij hebben rekening gehouden met de opmerkingen van de Federatie van het Notariaat. Wij hebben getracht een evenwicht te vinden tussen de bescherming van de huurders, een minimale*

<sup>1237</sup> Concernant vos questions relatives aux baux, le droit de préférence ne s'appliquera qu'aux seuls baux de résidence principale de longue durée - pour lesquels il y a, en règle

générale, une volonté d'établissement à long terme -, et à condition que les locataires soient domiciliés dans le logement.

Par ailleurs, le droit de préférence ne s'appliquera qu'aux seuls logements non meublés, les meublés étant en règle générale destinés à des locations à court terme. Il est également exclu pour les colocations et les logements étudiants, pour lesquels il n'y a généralement pas de volonté d'établissement à long terme.

En outre, le système proposé diffère du droit français en ce qu'il n'est pas lié à la notification d'un congé par le bailleur. Le droit de préférence s'appliquera systématiquement, dès la formulation par le bailleur de l'intention de vendre le logement.

Autrement dit, il s'agit pour le bailleur d'une obligation d'information du preneur lorsqu'il entend vendre son bien. Préalablement à la conclusion de toute vente du logement, le propriétaire doit notifier son intention au locataire en l'accompagnant d'une série de documents. La notification au profit du preneur vaut offre de vente.

Par ailleurs, les remarques émises par la Fédération du notariat dans son avis du 17 décembre 2021 étaient très intéressantes et ont été prises en compte lors de la rédaction de l'avant-projet d'ordonnance. Nous avons cherché un équilibre entre la protection que l'on veut assurer aux locataires - à savoir favoriser l'accès à la propriété, tout en renforçant la stabilité de l'occupation -, l'ingérence minimale dans le droit de propriété des bailleurs et la nécessaire rapidité des procédures de vente.

Ainsi, le projet d'ordonnance établit des délais stricts, afin de limiter l'instabilité engendrée par l'exercice d'un tel droit de préférence dans la procédure de vente du bien. En effet, s'il est permis au preneur d'activer le droit de préférence qui lui est octroyé sur la vente du bien, il ne pourra le faire que dans un délai de 30 jours, ce qui permet de garder un équilibre entre les intérêts des parties.

<sup>1239</sup> **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Le groupe DéFI est très attentif à deux aspects : ne pas entraver les ventes, ni allonger le délai des ventes.

La première mouture était plus préoccupante à cet égard. Le délai prévu est de six jours, en plus des 30 jours. Conformément à l'avis de la fédération des notaires, ce délai est raisonnable et équilibré.

Je souhaite formuler deux petites remarques. Le compromis de vente ne doit pas nécessairement être signé devant un notaire. Si le bailleur oublie de notifier, et qu'il n'y a pas de notaire, la vérification aura lieu au moment de l'acte authentique de vente, c'est-à-dire beaucoup plus tard, mais le bailleur en sera responsable.

Dans un immeuble de rapport avec plusieurs locataires, lequel bénéficiera d'un droit de préférence ?

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

*inmenging in het eigendomsrecht en de noodzakelijke snelheid van de verkoopprocedures.*

*De tekst stelt strikte termijnen vast om de instabiliteit te beperken die door het voorkeurrecht wordt veroorzaakt. Doordat de huurder maar dertig dagen krijgt om een beslissing te nemen, wordt het evenwicht tussen de belangen van de partijen gehandhaafd.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*- DéFI vindt het belangrijk dat de verkoop niet wordt belemmerd en de verkoopperiode niet wordt verlengd. De voorgestelde termijnen lijken ons redelijk.

*Als de verkoopovereenkomst niet voor een notaris wordt ondertekend en de verhuurder de kennisgeving vergeet, zal de verificatie pas veel later, als de koopakte ondertekend wordt, plaatsvinden. Wat gebeurt er in dat geval?*

*Als er in een pand meerdere huurders zijn, wie heeft dan een voorkeurrecht?*

*(Opmerkingen van staatssecretaris Ben Hamou)*

<sup>1243</sup> **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Sont donc concernés uniquement les baux de résidence de plus de neuf ans et les immeubles occupés par un seul locataire.

Vous êtes parvenue à un bon équilibre, ce dont nous nous réjouissons.

<sup>1245</sup> - *L'incident est clos.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (*in het Frans*).- *Het verheugt ons dat u een goed evenwicht hebt bereikt.*

- *Het incident is gesloten.*