



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

Commission du logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 16 MARS 2023**

—

SESSION 2022-2023

—

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 16 MAART 2023**

—

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

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

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

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie Verslaggeving
Tel. 02 549 68 00
E-mail criv@parlement.brussels

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

SOMMAIRE

Question orale de Mme Joëlle Maison 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 menace d'une « grève des loyers » dans le secteur du logement social et l'octroi d'une compensation financière aux locataires sociaux occupant des logements énérgivores.

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 prime énergie pour les logements sociaux énérgivores.

Discussion conjointe – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)

M. Arnaud Verstraete (Groen)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mme Carla Dejonghe (Open Vld)

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)

M. Pepijn Kennis (Agora)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de Mme Zoé Genot 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

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 6

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

betreffende de dreiging van een 'huurstaking' in de sociale huisvesting en de toekenning van financiële steun aan sociale huurders van energieverslindende woningen.

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 energiepemie voor energieverslindende sociale woningen.

Samengevoegde bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)

De heer Pepijn Kennis (Agora)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van mevrouw Zoé Genot 16

aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels

concernant l'indexation des allocations loyer et autres plafonds salariaux.		Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,
		betreffende de indexering van de huurtoelagen en de inkomensvoorwaarden.
Demande d'explications jointe de M. Fouad Ahidar	16	Toegevoegde vraag om uitleg van de heer Fouad Ahidar
concernant la non-indexation des allocations loyer.		betreffende de non-indexatie van de huurtoelagen.
Demande d'explications jointe de M. Mathias Vanden Borre	16	Toegevoegde vraag om uitleg van de heer Mathias Vanden Borre
concernant le paiement et l'indexation des allocations loyer.		betreffende de uitbetaling en indexering van de huurtoelagen.
Demande d'explications jointe de Mme Françoise De Smedt	16	Toegevoegde vraag om uitleg van mevrouw Françoise De Smedt
concernant l'indexation de l'allocation loyer.		betreffende de indexering van de huurtoelage.
Discussion conjointe – Orateurs :		Samengevoegde bespreking – Sprekers:
Mme Zoé Genot (Ecolo)		Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)
M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)		De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)		De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)
M. Petya Obolensky (PTB)		De heer Petya Obolensky (PTB)
M. Arnaud Verstraete (Groen)		De heer Arnaud Verstraete (Groen)
M. Pepijn Kennis (Agora)		De heer Pepijn Kennis (Agora)
Mme Nadia El Yousfi (PS)		Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)
M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)		De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État		Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris
Question orale de M. Pierre-Yves Lux	27	Mondelinge vraag van de heer Pierre-Yves Lux
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,
concernant l'état des lieux du dispositif de socialisation des logements communaux et des		betreffende de socialisering van woningen die eigendom zijn van de gemeenten en OCMW's

CPAS suite au courrier envoyé par le cabinet de la secrétaire d'État aux communes en date du 23 novembre 2022.

Question orale de Mme Joëlle Maison

33

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

concernant la deuxième phase de l'étude visant à établir un inventaire régional des logements inoccupés.

naar aanleiding van de brief van de staatssecretaris van 23 november 2022.

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 tweede fase van de studie over de gewestelijke leegstandsinventaris.

1103 Présidence : M. Petya Obolensky, président.

1105 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

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

1105 concernant la menace d'une « grève des loyers » dans le secteur du logement social et l'octroi d'une compensation financière aux locataires sociaux occupant des logements énérgivores.

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 prime énergie pour les logements sociaux énérgivores.

1109 **M. le président.-** Le Bureau élargi a décidé de joindre la question orale de Mme Maison et la demande d'explications de M. Ahidar.

1113 **Mme Joëlle Maison (DéFI).-** Le 7 octobre 2022, le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté la proposition d'ordonnance portant modification du Code bruxellois du logement en vue de modifier le système d'indexation des loyers.

Cette ordonnance prévoit qu'au cours de la période s'étendant du 14 octobre 2022, date d'entrée en vigueur du texte, au 13 octobre 2023, des règles temporaires encadrent le mécanisme de l'indexation annuelle des loyers des logements situés sur le territoire de notre Région. En vertu de ces règles, le loyer peut être intégralement indexé, à condition que le bail ait été enregistré et que le logement présente un certificat PEB A, B, C ou D. Par ailleurs, le loyer peut faire l'objet d'une indexation partielle lorsque le bail est enregistré et que l'habitation affiche un label PEB E. En revanche, l'indexation est interdite pour tous les autres biens.

Durant le débat parlementaire consacré à la proposition d'ordonnance susmentionnée, l'un des signataires du texte a clairement indiqué que les dispositions adaptant de façon temporaire le régime de l'indexation des loyers s'appliqueraient aussi bien aux logements publics qu'aux logements privés.

Nonobstant la modulation de l'indexation en fonction de l'efficacité énergétique, les loyers de nombreux logements sociaux, en ce compris des passoires énergétiques, ont augmenté en ce début d'année 2023, et ce, pour la bonne et simple raison que lesdits loyers doivent être systématiquement recalculés au 1er janvier pour tenir compte de l'évolution des revenus du ménage locataire.

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

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 dreiging van een 'huurstaking' in de sociale huisvesting en de toekenning van financiële steun aan sociale huurders van energieverblindende woningen.

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 energiepemie voor energieverblindende sociale woningen.

De voorzitter.- Het Uitgebreid Bureau heeft beslist om de mondelinge vraag van mevrouw Maison en de vraag om uitleg van de heer Ahidar samen te voegen.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Op 7 oktober 2022 heeft het Brussels Parlement het voorstel van ordonnantie houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de wijziging van de huurprijsindexering aangenomen.

In die ordonnantie staat dat er van 14 oktober 2022 tot en met 13 oktober 2023 tijdelijke regels gelden voor de jaarlijkse huurprijsindexering: integrale indexering is maar mogelijk voor geregistreerde huurcontracten voor woningen met een EPB-certificaat A, B, C of D; voor geregistreerde huurcontracten voor woningen met een EPB-certificaat E mag de huurprijs slechts gedeeltelijk worden geïndexeerd; en voor alle andere woningen is indexering verboden.

Ondanks de aanpassing van de indexeringsregels op basis van energie-efficiëntie zijn de huurprijzen van heel wat sociale woningen begin 2023 gestegen omdat ze op 1 januari worden herrekend op basis van de evolutie van het gezinsinkomen. Heel wat sociale huurders hebben in 2022 automatische inkomensindexering genoten, waardoor hun reële huur begin 2023 is gestegen, zonder het plafond van 20, 22 of 24% van het gezinsinkomen te overstijgen.

Dès lors qu'une proportion importante des locataires sociaux a bénéficié en 2022 de l'indexation automatique de leurs revenus (salaires, revenus de remplacement ou allocations sociales), leurs loyers réels ont été mécaniquement revus à la hausse en 2023 tout en restant plafonnés à 20, 22 ou 24 % des revenus du ménage.

¹¹¹⁵ Le lundi 30 janvier, le Syndicat des locataires a annoncé que, pour protester contre cette révision des loyers, il invitait les locataires sociaux concernés à entamer, dès mars, une grève des loyers, opération qui consisterait à ne pas payer la partie du loyer réel correspondant au montant de l'augmentation enregistrée entre janvier 2022 et janvier 2023. Cette grève ne sera lancée que si au moins 2.000 ménages acceptent d'y participer.

Vous avez rapidement réagi dans les médias en déclarant qu'en concertation avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, vous aviez décidé d'octroyer un chèque énergie à l'ensemble des locataires sociaux occupant des logements présentant un faible niveau de performance énergétique. Ce chèque devait s'élever à 300 euros : 120 euros pris en charge par les sociétés immobilières de service public (SISP) et 180 euros prélevés sur le budget régional. Quelque 23.000 ménages occupant des logements sociaux devraient pouvoir bénéficier de cette prime déduite directement du décompte annuel des charges.

Avez-vous rencontré les représentants du Syndicat des locataires afin d'évoquer la menace d'une grève des loyers dans le secteur du logement social ? Dans l'affirmative, qu'est-il ressorti de ces discussions ?

Pourriez-vous nous décrire les modalités du chèque énergie qui devrait être accordé aux locataires sociaux occupant des logements présentant un faible niveau d'efficacité énergétique ? À quelles conditions un locataire social devra-t-il satisfaire pour pouvoir percevoir ce chèque de 300 euros ?

Pour quelles raisons avez-vous choisi d'octroyer cette prime à des locataires sociaux, alors même que ceux-ci bénéficient déjà d'un loyer adapté à leurs revenus ainsi que du tarif social pour l'énergie ? L'octroi du chèque énergie a-t-il déjà été acté par voie de circulaire ou par la voie d'un autre instrument juridique ?

La décision d'accorder une compensation financière aux locataires habitant dans les logements sociaux les plus énergivores a-t-elle été approuvée par le gouvernement régional ? Pouvez-vous nous fournir une estimation précise de l'ampleur des moyens budgétaires que la Région et les SISP devraient dégager pour pouvoir financer l'octroi du chèque énergie de 300 euros ?

Enfin, le gouvernement bruxellois pourra-t-il prélever ces moyens dans l'enveloppe globale ayant été dévolue à la politique du logement lors de la confection du budget initial pour l'année 2023 ou devra-t-il débloquer des moyens supplémentaires à l'occasion du prochain ajustement budgétaire ?

Op 30 januari heeft het Syndicat des locataires aangekondigd dat het als protest tegen de verhoging van de huurprijzen de sociale huurders vraagt om vanaf maart een huurstaking te houden. Die zou erop neerkomen dat huurders het verschil tussen de huurprijs van januari 2023 en januari 2022 niet betalen.

U zei in de media dat u in overleg met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beslist had om een energiecheque toe te kennen aan sociale huurders die in een woning met slechte energieprestaties wonen. Openbare vastgoedmaatschappijen zouden 120 euro van de cheque voor hun rekening nemen en 180 euro zou uit de gewestelijke begroting komen. Zo'n 23.000 gezinnen zouden aanspraak maken op de premie.

Hebt u contact opgenomen met het Syndicat des locataires?

Wat zijn de voorwaarden om de energiecheque van 300 euro te genieten? Waarom kent u die toe aan sociale huurders, die al een lagere huurprijs en een sociaal energietarief genieten?

Heeft de regering de financiële tegemoetkoming goedgekeurd? Hoeveel zal die het gewest en de openbare vastgoedmaatschappijen kosten? Zullen de middelen gehaald worden uit de globale begroting voor huisvesting van 2023 of moeten er bij de volgende begrotingscontrole extra middelen worden vrijgemaakt?

¹¹¹⁷ **M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)** (en néerlandais).- *Je me joins aux questions de Mme Maison.*

Le parc de logements sociaux bruxellois est en mauvais état. Le gouvernement a débloqué 550 millions d'euros pour 36.000 rénovations. Je présume que vous avez effectué une analyse approfondie du parc locatif social à Bruxelles en vue d'accorder la prime énergie aux locataires de passoires énergétiques.

Comment ces logements ont-ils été identifiés ? Sont-ils répartis suivant leur classe énergétique ? Pouvez-vous nous transmettre cette liste, ainsi qu'un schéma provisoire pour la rénovation de ces bâtiments ?

Comment avez-vous fixé le montant de la prime ? S'agit-il d'une prime unique ? Comment les bénéficiaires seront-ils informés de cette nouvelle mesure ?

¹¹¹⁹ **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Il est crucial que les plus vulnérables ne voient pas leurs factures énergétiques s'envoler.*

Quel est le budget de l'ensemble de l'opération ? Portera-t-il préjudice au budget affecté à la rénovation des logements sociaux, qui constitue une mesure structurelle ?

¹¹²¹ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *L'état lamentable du parc de logements sociaux est une très mauvaise nouvelle pour vous. La plupart des logements sociaux présente un indice de performance énergétique D, E, F ou G.*

Par conséquent, les factures d'énergie s'envolent pour ces locataires. Je suis surpris d'entendre les membres de la commission de la majorité qui sont dans l'opposition en Flandre pointer le gouvernement flamand, alors que la plupart des logements sociaux présentent un très bon indice de performance énergétique.

Les certificats de prestation énergétique sont un autre point noir de votre politique. Les sociétés de logement social en ont délivré trop peu. En Flandre, 80 % des logements sociaux présentent un

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).- Ik sluit me aan bij de vragen van mevrouw Maison.

Volgens BX1 zouden meer dan 23.000 sociale woningen onder de maatregel vallen. Dat cijfer is een bewijs van de nog altijd slechte staat van het sociale woningbestand in Brussel. De regering heeft 550 miljoen euro uitgetrokken om meer dan 36.000 renovaties in sociale woningen uit te voeren. Om de energiepemie te kunnen toekennen aan sociale huurders van woningen met een slechte energieprestatie, neem ik aan dat u samen met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen een vrij grondige analyse van het sociale huurbestand in Brussel hebt gemaakt.

Hoe werden die woningen geïdentificeerd? Komen die woningen overeen met de woningen waarvan is vastgesteld dat ze een grote renovatie nodig hebben?

Zijn die woningen volgens energieklassen ingedeeld? Zo ja, kunt u ons die lijst als bijlage bezorgen?

Kunt u ons een voorlopig tijdschema voor de renovatie van die woningen bezorgen?

Hoe hebt u het bedrag van de premie van 300 euro bepaald? Is dat een eenmalige premie?

Hoe zullen de uitkeringsgerechtigden over die nieuwe maatregel worden geïnformeerd?

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Het is enorm belangrijk dat de energiekosten niet de pan uit swingen voor de meest kwetsbaren.

Mijn collega's hebben al gevraagd hoe de doelgroep en het bedrag van de premie zijn vastgesteld. Ik had daarnaast nog graag geweten hoe groot het budget voor de hele operatie is en hoe dat in verhouding staat tot het budget voor de renovatie van die woningen. Gaat het om een bijkomend budget dat nog niet beschikbaar was in de begroting die wij hebben goedgekeurd of zal het voor een stuk ten koste van het renovatiebudget gaan, wat een structurele maatregel is?

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik sluit me aan bij de vragen van de andere sprekers, maar ik voeg er nog een aantal elementen aan toe, namelijk de gegevens die u me hebt bezorgd over de energiescores van de sociale huisvesting.

De bijzonder slechte staat van de sociale woningen is heel slecht nieuws voor u. Amper 3.313 van de ongeveer 36.000 sociale woningen kunnen een goede A-, B- of C-score voorleggen. Dat is minder dan een vierde. In het hele gewest behalen amper elf sociale woningen de beste A-score. De rest van de sociale woningen bevinden zich aan de slechte kant van de tabel en hebben een energiescore van D, E, F of zelfs G.

Dat heeft rechtstreekse gevolgen: zeker tijdens een energiecrisis schiet de energiefactuur de hoogte in door het sterk verouderde

tel certificat, contre 40 % à Bruxelles. Sur quelles données vous basez-vous pour accorder les primes ?

woningbestand. Ik vind het opmerkelijk dat commissieleden die hier in de meerderheid zitten, maar in Vlaanderen in de oppositie, daarvoor in de richting van de Vlaamse regering wijzen. Daar is nochtans het beeld bijna het tegenovergestelde: de energiescores van het merendeel van de sociale woningen in Vlaanderen zijn zeer goed.

Een ander pijnpunt in het beleid is het gebrek aan energieprestatiecertificaten. Slechts 40% van de sociale woningen heeft zo'n certificaat. De regelgeving is meer dan tien jaar oud, maar de huisvestingsmaatschappijen hebben daar veel te weinig op ingezet en hebben veel te weinig certificaten laten opstellen. Ik vergelijk nogmaals met Vlaanderen: daar heeft 80% van de sociale woningen een energieprestatiecertificaat. Het beeld van de sociale woningen in dit gewest is zeer onvolledig. De vraag is op welke gegevens u zich baseert om premies toe te kennen. Welke criteria hanteert u?

¹¹²³ *Vous feriez mieux d'accélérer la rénovation du patrimoine et de créer un service de rénovation central pour mettre fin à la politique fragmentée actuelle.*

Ik sluit me aan bij de vragen van de vorige sprekers, maar ik herhaal dat u beter zou inzetten op een versnelde renovatie van het patrimonium. Dat is een van de centrale aanbevelingen in de uitgaventoetsing, waarin wordt gepleit voor een centrale renovatiedienst in plaats van het versnipperde beleid waarbij elke openbare vastgoedmaatschappij zelf verantwoordelijk is voor de renovatie van haar woningen.

Comment encouragez-vous les sociétés de logement social à délivrer davantage de certificats énergétiques ? Quel indice énergétique souhaitez-vous atteindre ?

Hoe stimuleert u de huisvestingsmaatschappijen om meer energiecertificaten op te stellen? Welke energiescore wilt u bereiken?

¹¹²⁵ **Mme Carla Dejonghe (Open Vld)** *(en néerlandais)*.- *Il est important que les logements énergivores soient rénovés le plus rapidement possible.*

Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).- Het is belangrijk dat energieverslindende woningen zo snel mogelijk worden gerenoveerd. Ik weet echter dat dat niet onmiddellijk kan.

Le Foyer laekenois distribue, dans le cadre de son plan de rénovation, des kits énergétiques aux habitants en attendant la rénovation de leur logement. Je pense qu'il serait bon de vérifier les résultats de cette initiative. S'ils sont positifs, les kits énergétiques pourraient constituer une solution provisoire ailleurs.

Daarom ga ik graag in op het voorbeeld van de Lakense Haard, waarover ik onlangs een schriftelijke vraag indiende. In het kader van haar ambitieuze renovatieplan deelt die maatschappij energiekits uit aan de bewoners in afwachting van de renovatie van hun woning. Die kits bevatten een tochtstopper, radiatorfolie enzovoort.

U liet in uw antwoord weten dat u daarover nog geen feedback had gekregen. Ik veronderstel dat dat een maand later nog steeds niet het geval is. Toch lijkt het mij een goed idee om na te gaan welke resultaten dat initiatief opleverde. Als die positief zijn, zouden energiekits misschien ook elders een voorlopige oplossing kunnen bieden.

¹¹²⁷ **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)**.- Je vais aussi participer à ce débat, ne fût-ce que parce que j'ai déposé une question, à peu près sur le même sujet, qui a été refusée, et que l'on m'a demandé d'intervenir. Je verrai selon les réponses si je dois poursuivre avec une question écrite.

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) *(in het Frans)*.- *Enkel woningen die een EPB-certificaat A hebben, voldoen volgens collega Vanden Borre. Op die manier wordt het moeilijk om op korte termijn vooruitgang te boeken. Zijn houding getuigt van een gebrek aan kennis van de renovatieambities. Er zijn zeker hinderpalen, maar uit het aantal lopende projecten blijkt dat de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) niet van kwade wil zijn.*

Je retiens que pour M. Vanden Borre, on est du mauvais côté si l'on n'est pas « A ». Il va donc être compliqué, pour le bâti bruxellois, d'être du bon côté à court terme. C'est un objectif

ambitieux et je suis heureux de voir que vous le partagez. Nous aurons l'occasion de poursuivre notre collaboration à cet égard.

Par ailleurs, cela me semble relever d'une certaine méconnaissance de l'ambition des sociétés immobilières de service public (SISP) en matière de rénovation, tant par rapport aux budgets consacrés par le gouvernement de notre Région à la rénovation du logement social que par rapport à l'ambition des SISP en matière de rénovation. C'est presque un coup de poignard dans le dos de nos seize SISP que de dire qu'elles ne sont pas assez ambitieuses en la matière. Vu l'ensemble des projets en cours à ce stade, s'il y a certes des freins, il n'y a pas de mauvaise volonté de leur part.

Mes questions concernent l'état du parc, mais surtout la connaissance que nous pouvons avoir de l'état et de la qualité énergétique de l'ensemble des logements. Tous n'ont pas des certificats PEB, c'est quelque chose qui est identifié et précisé. Comment ces primes ont-elles été identifiées, et les logements cibles pointés ?

Comment la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) peut-elle accompagner les SISP dans l'identification et l'évaluation de la performance énergétique des logements ? Il y a, je crois, au sein de la SLRB, une cellule dont c'est le rôle. Compte tenu de l'urgence de la nécessité d'obtenir des PEB, cette cellule est-elle en capacité de fonctionner rapidement ? Si ce n'est pas le cas, les SISP font-elles appel à des certificateurs PEB externes ? Dans l'affirmative, les frais sont-ils pris en charge par la SLRB ?

¹¹²⁹ Le troisième volet de ma question concerne la prime en tant que telle, soit 300 euros répartis entre SISP et SLRB. Au-delà de la justification du montant, l'ensemble des SISP ont-elles été consultées sur leurs capacités à faire face à ces dépenses particulières ? Dans la négative, qu'a mis en œuvre la Région pour s'assurer que la gestion quotidienne ne leur posera pas de problème ? De manière plus pragmatique, quand cette intervention régionale sera-t-elle versée aux SISP ? J'imagine qu'elle ne sera pas versée aux locataires afin d'éviter que nos SISP n'aient à opérer une trop grosse avance de trésorerie.

J'aimerais conclure en développant une réflexion collective. Quelques milliers de ménages vont être concernés par une aide allouée par la Région et les SISP. Celle-ci devrait leur permettre de faire face aux évolutions des coûts énergétiques auxquelles ils sont confrontés du fait qu'ils résident dans des logements de mauvaise qualité sur le plan énergétique. Les loyers y sont néanmoins plafonnés pour la grande majorité des locataires.

Que fait-on des 55.000 ménages encore en attente d'un logement social malgré des conditions de revenus similaires ? Ils doivent se tourner vers la location privée et l'on connaît les différences de prix entre le social et le privé. Ces ménages sont donc largement plus en difficulté que ceux qui bénéficient du logement social. Il s'agit d'une véritable problématique et je voulais lancer une

Niet alle woningen hebben trouwens een EPB-certificaat. Hoe is de premie tot stand gekomen? Hoe werd bepaald voor welke woningen hij wordt uitbetaald?

Hoe kan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de OVM's helpen met de bepaling van de energiescore van hun woningen?

Hebt u nagegaan of de OVM's de extra uitgaven wel aankunnen? Wanneer ontvangen ze het gewestelijke aandeel in de premie?

Enkele duizenden gezinnen die in een energieverblindende woning wonen, zullen dus een cheque krijgen, om hen te helpen hun energiefactuur te betalen. Maar wat doet u voor de 55.000 gezinnen die op de wachtlijst voor een sociale woning staan? Zij moeten op de privémarkt huren, waar de prijzen veel hoger liggen en hebben het daardoor moeilijker dan sociale huurders.

réflexion à ce sujet. Certes, elle n'aboutira pas aujourd'hui, mais elle doit faire l'objet de toute notre attention.

¹¹³¹ **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *Qu'en est-il des 50.000 personnes inscrites sur une liste d'attente pour un logement social ? Qu'en est-il des locataires de logements modestes et de classe moyenne ?*

Et tous ceux qui sont dans la même situation, mais qui doivent payer un loyer beaucoup plus élevé sur le marché privé ? Qu'en est-il de ceux qui bénéficient d'une allocation loyer ou qui vivent dans des logements sociaux dont le loyer n'est pas adapté ?

L'assemblée citoyenne bruxelloise demande un logement décent pour tous. La Région doit montrer l'exemple et veiller à ce que ses propres logements répondent à des normes énergétiques plus élevées. Quel est le calendrier pour l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux ?

¹¹³³ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Nous avons en effet donné un gros coup d'accélérateur pour la rénovation de logements sociaux durant cette législature. J'ai obtenu un budget de 550 millions d'euros qui a été réservé pour réaliser 36.000 interventions, qu'il s'agisse de rénovations lourdes, de rénovations d'enveloppe ou de rénovations de composants techniques, avec l'objectif d'améliorer la performance énergétique.

¹¹³⁵ (poursuivant en néerlandais)

À ce jour, environ 20.000 projets de rénovation ont été réalisés, 14.000 sont en cours d'exécution et 12.668 à l'étude. La SLRB a donc largement dépassé son objectif de 36.000 rénovations pour 2024.

¹¹³⁷ (poursuivant en français)

Par ailleurs, je rappelle qu'un nouvel arrêté a été approuvé en 2022 par le gouvernement bruxellois concernant le nouveau financement des rénovations des logements sociaux. Les investissements futurs sont désormais envisagés dans une vision

De heer Pepijn Kennis (Agora).- De premie wordt toegekend aan sociale huurders die in een slecht geïsoleerde woning wonen, maar al een betaalbare huurprijs hebben. Het is een goede zaak dat zij minder zullen moeten betalen aan het eind van de maand, aangezien ze geen hoog inkomen hebben.

Hoe zit het evenwel met de meer dan 50.000 mensen die op de wachtlijst voor een sociale woning staan? Hoe zit het met de mensen die een woning van een sociaal verhuurkantoor huren? Hoe zit het met de huurders van bescheiden woningen en middenklassewoningen? Hoe zit het dus met alle anderen die in een vergelijkbare situatie zitten, maar wel een veel hogere huurprijs op de privémarkt moeten betalen? Hoe zit het met de mensen die een huurtoelage ontvangen of die in een openbare woning wonen, waarvan de huurprijs niet gesocialiseerd is? Dat is één aspect van mijn vraag.

Het andere element is dat heel wat sociale woningen energievervlindend zijn. De Brusselse Burgerassemblee vraagt een degelijke woning voor iedereen. Dat betekent dat het Brussels Gewest een voorbeeldrol moet spelen en ervoor moet zorgen dat zijn eigen woningen aan hogere energienormen voldoen.

Wat is het tijdschema voor de verbetering van de energieprestatie van de sociale woningen? Als die woningen een betere energieprestatie hebben, hoeven we geen premie meer toe te kennen als de energieprijzen opnieuw stijgen, aangezien dat dan een veel kleinere impact op de huurders zal hebben.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *We hebben de renovatie van sociale woningen een sterke impuls gegeven. Ik heb 550 miljoen euro verkregen om 36.000 grote of kleinere renovatie-ingrepen te doen.*

(verder in het Nederlands)

Zoals ik in de laatste vergadering van de commissie voor de Begroting al zei, zijn er tot nu toe ongeveer 20.000 renovatieprojecten gerealiseerd, worden er 14.000 uitgevoerd en 12.668 bestudeerd. Dat betekent dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij ruim boven de doelstelling voor 2024 van 36.000 renovaties zit.

(verder in het Frans)

Voor toekomstige investeringen heeft de Brusselse regering vorig jaar een tienjarenviste ontwikkeld, die is opgenomen in het strategisch plan van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Het doel is om de procedures te vereenvoudigen en de uitstaande bedragen

décennale et inscrits dans un plan stratégique global de la SLRB, construit sur la base des propres plans stratégiques du secteur.

L'objectif est de fluidifier les procédures et de développer une vision à long terme des rénovations sur dix ans, ainsi que de diminuer et de supprimer l'encours de la SLRB. La somme des financements accordés au niveau de l'ensemble des programmes d'investissement des sociétés immobilières de service public (SISP) est de 900 millions d'euros, soit en moyenne 90 millions d'euros par an.

Le développement de ce plan stratégique à dix ans faisait partie de mon plan d'urgence logement (PUL), qui accorde une importance particulière à la rénovation du parc social de la Région et a fixé l'objectif d'en améliorer et, surtout, pérenniser les financements. Toutefois, les projets de rénovation complète ou d'enveloppe sont des procédures très longues – ce que je déplore - et liées aux études de faisabilité préalables, au respect des procédures de marché public, ainsi qu'à la durée d'obtention des permis d'urbanisme. Tous ces délais sont difficilement compressibles. C'est pourquoi il était important d'aider les locataires sociaux habitant les logements les plus énergivores.

Concernant la détermination des logements nécessitant des rénovations, je vous informe que l'exercice est en cours. En effet, à ce jour, seuls 40 % des logements sociaux disposent d'un certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB).

¹¹³⁹ (poursuivant en néerlandais)

Monsieur Vanden Borre, le chiffre que vous avez cité n'est donc pas exact.

¹¹⁴¹ (poursuivant en français)

Ce qui fait que 60 % du patrimoine de la SLRB, soit environ 23.000 logements, doivent encore être certifiés.

La SLRB dispose pour ce faire de six agents, qui certifient chaque logement rénové ou remis en état avant sa remise en location. Vous comprendrez que cette petite équipe ne peut visiter rapidement les 23.000 logements restants. Néanmoins, l'organisme dispose d'un outil de gestion de patrimoine : le cadastre technique, qui permet de suivre l'état de chaque logement des SISP sous tous ses paramètres.

Ce cadastre technique, connu sous le nom d'Antilope, est le fruit d'un partenariat entre la Région, la SLRB et les SISP. Chaque société locale l'alimente de ses données, tandis que la SLRB vérifie leur exactitude. Grâce à Antilope, la SLRB bénéficie d'une vision globale et complète de l'état des biens du secteur, ce qui lui permet d'estimer la pertinence des programmes de rénovation proposés par les SISP dans le cadre des appels à projets d'investissements.

Ainsi, le secteur pourra réaliser des extrapolations sur la base des certificats PEB existants et du cadastre technique, afin de

verminderen. De financiering van alle investeringsprogramma's van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) bedraagt 900 miljoen euro of gemiddeld 90 miljoen euro per jaar.

Het tienjarenplan maakt deel uit van mijn Noodplan voor huisvesting, dat de financiering van de renovatie van het socialewoningenpark moet verbeteren en bestendigen. Totaalrenovaties zijn echter werken van lange adem, met voorafgaande haalbaarheidsstudies, openbare aanbestedingen en vergunningsaanvragen. In de tussentijd moesten we de sociale huurders tegemoetkomen, die in een woning met slechte energieprestaties leven. We stellen momenteel een lijst op van de te renoveren woningen.

Voor slechts 40% van de sociale woningen is er een energieprestatiecertificaat opgesteld.

(verder in het Nederlands)

Mijnheer Vanden Borre, het cijfer dat u gaf, klopt dus niet. Momenteel heeft 40% van de sociale woningen een energieprestatiecertificaat.

(verder in het Frans)

De BGHM beschikt over zes werknemers die de gerenoveerde woningen van een certificaat voorzien. Dat kleine team kan de 23.000 resterende woningen niet op korte tijd beoordelen.

Gelukkig is er Antilope, het technische kadaster, dat het resultaat is van een samenwerking tussen het gewest, de BGHM en de OVM's. Elke OVM geeft er haar gegevens in en de BGHM controleert of die kloppen. Daardoor heeft de BGHM een globaal zicht op de toestand van het vastgoed, waaraan het de pertinentie van de renovatieprogramma's kan toetsen.

Op basis van de bestaande EPB-certificaten en het technische kadaster kan er een extrapolatie worden gemaakt van de energieprestatie van de resterende 23.000 woningen. De resultaten worden in mei verwacht.

De BGHM werkt ook nauw samen met Leefmilieu Brussel om de certificatiesnelheid op te voeren.

déterminer le niveau de performance énergétique de ses 23.000 logements. Les résultats sont attendus pour le mois de mai.

Par ailleurs, la SLRB travaille aussi en étroite collaboration avec Bruxelles Environnement pour accélérer cette certification.

Le travail concernant l'importance des rénovations dans les habitations identifiées et le calendrier afférent est en cours. La SLRB et les SISP pourront tirer des conclusions une fois l'identification achevée. Toutefois, depuis l'année passée, elles disposent d'un plan stratégique de rénovation à dix ans. Les logements à mauvaise performance énergétique n'y sont pas encore inclus, mais en attendant, il est déjà prévu que ceux-ci fassent l'objet de travaux d'isolation, de toiture et de pose de double vitrage.

¹¹⁴³ Concernant votre question relative aux habitations classées par classe énergétique, la SLRB et les SISP disposent d'un tableau reprenant le nombre de logements ayant un certificat PEB par SISP et par commune. Ce tableau - que j'ai également transmis au secrétariat de la commission - a été communiqué récemment dans le cadre de la question écrite n° 1046 de M. Weytsman.

Ces données seront amenées à évoluer, notamment à la suite du processus d'identification en cours et aux rénovations qui se poursuivent quotidiennement.

Concernant la prime, la volonté est d'aider les locataires sociaux en période d'inflation et de hausse des prix de l'énergie. Si la plupart des locataires sociaux entrent dans les conditions pour bénéficier du tarif social énergie, ils n'ont, en revanche, pas droit au forfait de base pour le gaz octroyé par le gouvernement fédéral, car cette prime n'est pas cumulable avec le tarif social. D'autre part, ces ménages ne peuvent pas être discriminés au regard de ceux logés dans des appartements neufs ou fraîchement rénovés.

C'est pourquoi, en concertation avec le secteur, l'allocation d'une prime de 300 euros a été envisagée, qui doit encore être avalisée par le gouvernement. Madame Maison, les grands principes de la prime ont été présentés au gouvernement le 9 février, dans l'attente d'une connaissance plus précise du budget nécessaire en fonction de l'état d'avancement de l'identification des logements sur la base de certificats PEB et du cadastre.

Si la prime est approuvée par le gouvernement, il faudrait la déduire du décompte annuel des charges qui sera adressé aux locataires entre juin et septembre, selon les SISP. Le cas échéant, ceux-ci seront avisés par leur SISP au plus tard au mois de juin 2023.

¹¹⁴⁵ Je n'ai pas eu de contact avec le Syndicat des locataires dans ce contexte de menace de grève des loyers.

Enfin, concernant les moyens budgétaires nécessaires, sachez que d'après une première estimation, le montant global de la mesure a été évalué à 4 millions d'euros. Cette mesure sera financée avec les moyens dédiés au logement dans la

Het aantal woningen met EPB-certificaat staat per OVM en per gemeente in een tabel waarover de BGHM en De OVM's beschikken.

Met de premie willen we sociale huurders helpen nu de inflatie en de energieprijzen sterk stijgen. Het merendeel van hen geniet sociale energietarieven, maar die kunnen niet met het federale basispakket gas worden gecombineerd. Bovendien mogen we die gezinnen niet discrimineren ten opzichte van gezinnen in een nieuwe of recent gerenoveerde sociale woning.

Vandaar onze beslissing, in overleg met de sector, om een premie van 300 euro toe te kennen. Het principe van de premie werd op 9 februari aan de regering voorgesteld, die de maatregel nog moet goedkeuren nadat de budgettaire impact ervan is berekend. Als die goedkeuring er eenmaal is, zal de premie in mindering worden gebracht op de jaarlijkse afrekening die de huurders tussen juni en september ontvangen.

Ik heb niet met het Syndicat des locataires gesproken.

Volgens een eerste schatting zal de premie 4 miljoen euro kosten. Dat bedrag zullen we halen uit de begrote middelen voor energiesteun.

provision pour des mesures de soutien à l'énergie. Des moyens supplémentaires ne seront donc pas nécessaires.

¹¹⁴⁷ **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Je ne m'appesantirai pas sur la question de la grève des loyers puisque vous n'avez pas eu de contact avec le Syndicat des locataires.

En ce qui concerne la prime, je ne comprends pas le principe consistant à concentrer les aides auprès d'un public de locataires qui bénéficient déjà d'aides. Il n'est évidemment pas enviable d'occuper un logement social, d'être précarisé. Ce public précarisé est toutefois protégé, d'une part par le fait que le mode de calcul du loyer social s'opère sur la base du revenu. Ainsi, jamais un locataire social ne paiera plus de 24 % de ses revenus ou allocations pour son loyer. D'autre part, les locataires de logements sociaux bénéficient du tarif social. Ils jouissent donc d'une double protection dont, bien souvent, du moins en ce qui concerne le tarif social, ne jouissent pas les locataires contraints de se loger sur le marché locatif privé.

Nous pouvons évidemment évoquer les 51.000 ménages qui se trouvent sur la liste d'attente d'un logement social, ainsi que ceux qui n'y sont pas. Nous savons que la part des revenus consacrés au logement en Région bruxelloise correspond en moyenne à 42 %. Nous savons aussi que de nombreuses personnes y consacrent plus que ce pourcentage, jusqu'à 50 ou 60 %. N'oublions pas également le public contraint d'habiter dans un appartement au sein d'une copropriété utilisant une chaudière collective. Il n'y a dans ce cas aucune possibilité de bénéficier du tarif social.

Si la Région disposait d'un budget illimité, il serait bénéfique de pouvoir compenser l'indexation du loyer social pour les locataires sociaux, mais ce n'est pas le cas. Mon groupe considère dès lors qu'il serait beaucoup plus juste de concentrer les aides sur un public qui bénéficie de moins de soutien, et ainsi d'aider un plus grand nombre de personnes, plutôt que d'aider encore davantage des locataires qui bénéficient déjà d'une protection.

¹¹⁴⁹ **M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)**.- Vos réponses montrent votre volonté d'aider ceux qui en ont le plus besoin.

L'on peut débattre ici de la manière d'aider les locataires évoluant dans le marché privé, et voir avec le ministre de l'Environnement si l'on peut leur octroyer des primes énergétiques supplémentaires, mais vous vous occupez des locataires de logements sociaux qui peinent aujourd'hui à payer leurs factures.

Ma proposition permettra peut-être d'alléger les factures pour des bâtiments mis en location et mal isolés. Vous vous acharnez à trouver une solution puisque vous avez déjà procédé à 36.000 - petites ou grosses - interventions, ce qui est énorme : 10.000 nouveaux cas se sont ajoutés, et cela va continuer. Nous ne pouvons que vous féliciter pour votre travail.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Ik begrijp niet waarom de premie gaat naar huurders die al steun krijgen. Sociale huurders genieten al bescherming doordat de huurprijs nooit meer dan 24% van hun inkomen bedraagt en ze een sociaal tarief genieten. Die dubbele bescherming krijgen huurders op de privémarkt niet.

Laten we niet vergeten dat 51.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning staan en dat de Brusselaar gemiddeld 42% van het gezinsinkomen uitgeeft aan huisvesting. We mogen ook de personen in een mede-eigendom met collectieve verwarming niet vergeten. Die maken geen aanspraak op het sociale tarief.

Mijn fractie vindt het belangrijk om eerder die mensen te steunen die nog geen bescherming genieten. Zo kunnen er meer Brusselaars worden geholpen.

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit) (in het Frans).- We kunnen het hebben over hoe we huurders op de privémarkt kunnen steunen en en we kunnen met Leefmilieu Brussel bekijken om hun aanvullende energieprijzen te geven, maar uw aandacht gaat in de eerste plaats uit naar sociale huurders met betalingsproblemen.

Met mijn voorstel kunnen we misschien de facturen in slecht geïsoleerde gebouwen verlichten. U blijft vastbesloten zoeken naar een oplossing, want u heb al 36.000 kleine of grote renovaties laten uitvoeren en daar blijft het niet bij. Uw werk dwingt respect af.

Misschien moeten de tien EPB-certificaatopstellers extra collega's krijgen.

Hoe zit het met de eindafrekening bij wie al OCMW-steun krijgt?

Vous dites que vous disposez de six agents pour gérer les certifications : peut-être faudrait-il engager du personnel supplémentaire.

Enfin, comment le décompte des charges à la fin de l'année va-t-il fonctionner pour les personnes déjà aidées par le CPAS ? À Jette, par exemple, la possibilité d'aider les allocataires sociaux, et même les locataires de logements privés, existe.

¹¹⁵¹ **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Si ce qui est paru sur BX1 n'était encore qu'une intention, quand tombera la décision ?*

Le budget du logement prévoit 4 millions d'euros pour financer la mesure. Quelle était l'affectation initiale de ces moyens dans l'allocation de base ?

Enfin, je me demande toujours si la mesure cible suffisamment ceux qui en ont le plus besoin.

¹¹⁵³ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Vous dites que mes chiffres sont inexacts, mais je ne fais que citer ceux que vous m'avez communiqués en réponse à une question écrite. De plus, j'ai bien dit que 40 % des logements sociaux disposent d'un certificat PEB.*

Pour ce qui est de la prime, de nombreuses mesures protègent déjà les locataires sociaux. Distribuer de l'argent comme vous le faites, pour masquer l'échec structurel de votre politique, ne sert qu'à vous attirer des voix à l'approche des élections.

¹¹⁵⁵ **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)**.- *Le droit au logement concerne l'ensemble des Bruxelloises et des Bruxellois, et pas uniquement celles et ceux qui occupent des logements publics.*

C'est donc bien dans le cadre de cette commission qu'il faut pouvoir discuter de celles et ceux qui sont obligés de se loger sur le marché privé.

¹¹⁶¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- *Je vais me pencher sur votre remarque, Monsieur Ahidar, qui est très pertinente. Je reviendrai vers vous dès que j'aurai des éléments de réponse.*

¹¹⁶³ *(poursuivant en néerlandais)*

Monsieur Verstraete, la prime devrait être approuvée en avril ou mai. Elle sera déduite du décompte annuel que recevront les locataires entre juin et septembre 2023.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- *Heb ik goed begrepen dat wat op BX1 verscheen enkel een intentie van de regering betrof, maar dat die nog geen beslissing nam? Wanneer valt die beslissing dan wel?*

In de begroting voor huisvesting is 4 miljoen euro beschikbaar om de maatregel te financieren. Wat was de oorspronkelijke bestemming van die middelen in de basisallocatie? Waren die bestemd voor woningbouw?

Ten slotte vraag ik me net als collega's Maison en Lux nog steeds af of de maatregel voldoende gericht is op wie er het meest behoefte aan heeft.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- *U zegt dat mijn cijfers fout zijn, maar ik haal gewoon de cijfers aan die u me hebt bezorgd in een schriftelijk antwoord. Ik heb ook gezegd dat 40% van de sociale woningen een energieprestatiecertificaat heeft en 60% niet. De conclusie op basis van die cijfers is dat de algemene staat van de sociale woningen slecht is.*

Wat de premie betreft, sluit ik me aan bij de kritiek van mevrouw Maison en de andere sprekers, die het heel goed hebben samengevat: er bestaan al heel wat maatregelen die sociale huurders beschermen. Om een structureel falend beleid te maskeren, begint u geld uit te delen. Die sinterklaaspolitiek heeft in het licht van de naderende verkiezingen uiteindelijk maar een doel: ervoor zorgen dat er op uw partij wordt gestemd.

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- *Huisvesting is een recht voor iedereen, niet alleen voor wie een openbare woning betreft. Deze commissie is dus wel degelijk de plek waar we het kunnen hebben over huurders die genoodzaakt zijn zich op de privémarkt te begeven.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Mijnheer Ahidar, ik wil uw pertinente opmerking nader onderzoeken en kom er later op terug.*

(verder in het Nederlands)

Mijnheer Verstraete, u vroeg wanneer de regering de premie zal goedkeuren. Normaal gezien zal dat in april of mei gebeuren. De premie zal worden afgetrokken van de jaarlijkse afrekening die de huurders tussen juni en september 2023 ontvangen. We spreken van april of mei omdat we verwachten op dat

- *Les incidents sont clos.*

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

1169 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME ZOÉ GENOT**
1169 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1169 **concernant l'indexation des allocations loyer et autres plafonds salariaux.**

1171 **DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE M. FOUAD AHIDAR**

1171 **concernant la non-indexation des allocations loyer.**

1171 **DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

1171 **concernant le paiement et l'indexation des allocations loyer.**

1175 **DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

1175 **concernant l'indexation de l'allocation loyer.**

1175 **Mme la présidente.-** En l'absence de Mme Françoise De Smedt, la demande d'explications est lue par M. Petya Obolensky.

1177 **Mme Zoé Genot (Ecolo).-** Nous avons déjà longuement parlé dans cette commission du problème des allocations loyer. Nous nous étions réjouis de l'adaptation du système, plus automatisé, permettant de toucher un plus large public avec des allocations relevées. Le démarrage du système a été malheureusement très pénible et très lent. En définitive, 7.000 allocataires seront aidés et 4.000, refusés.

Un nouveau problème se pose aujourd'hui, celui de l'indexation de ces allocations loyer. L'indexation devrait avoir lieu à deux niveaux : premièrement, par rapport aux conditions de revenus, les plafonds devraient être légèrement relevés, et deuxièmement, par rapport à l'adaptation des montants.

L'article 3, § 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 2021 instituant une allocation de loyer, qui mentionne les conditions relatives aux revenus, prévoit que le seuil applicable est le plafond de base, indexé, non majoré. L'article 29, quant à lui, indique que les montants prévus à l'article 4 sont adaptés chaque année, au 1er janvier, sur la base de l'indice du mois d'août précédant l'adaptation. Cette adaptation est appliquée au montant de l'allocation lors de la

moment voldoende zicht te hebben op wie aan de voorwaarden beantwoordt.

- *De incidenten zijn gesloten.*

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

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

betreffende de indexering van de huurtoelagen en de inkomensvoorwaarden.

TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

betreffende de non-indexatie van de huurtoelagen.

TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

betreffende de uitbetaling en indexering van de huurtoelagen.

TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

betreffende de indexering van de huurtoelage.

Mevrouw de voorzitter.- Bij afwezigheid van mevrouw Françoise De Smedt wordt de vraag om uitleg voorgelezen door de heer Petya Obolensky.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *De opstart van de huurtoelage liep niet van een leien dakje en nu duikt er alweer een nieuw probleem op. De huurtoelage moet normaal gezien op twee manieren geïndexeerd worden.*

Artikel 3 van het regeringsbesluit tot invoering van een huurtoelage voorziet immers in een geïndexeerd basisplafond voor de inkomensvoorwaarden. Artikel 29 bepaalt dan weer dat de bedragen waarvan sprake is in artikel 4, jaarlijks op 1 januari worden geïndexeerd. Nochtans werden de bedragen niet aangepast.

Hebt u laten nagaan of de inkomensplafonds om in aanmerking te komen voor huisvestingsbijstand, werden aangepast? Voor welke steunmaatregelen hangt de verhoging van die plafonds af van een regeringsbeslissing? Zijn er plafonds die een wetgevend initiatief vereisen? Voor welke steunmaatregelen moeten de bedragen aangepast worden?

Moet u initiatief nemen opdat de huurtoelage wordt geïndexeerd?

décision d'octroi ou de renouvellement et reste en vigueur durant toute la période de bénéfice.

Par conséquent, dans l'arrêté, l'indexation semble bien prévue au niveau des plafonds de revenus et au niveau du montant des allocations. C'est pourquoi nous ne comprenons pas bien ce qui s'est passé. Pourquoi les montants ne semblent-ils pas avoir été adaptés ?

L'administration a répondu dans un premier temps que les montants allaient être adaptés, avant de faire marche arrière, alors que l'arrêté est clair à ce sujet. Dès le départ, il était prévu que ces indexations aient lieu.

Je profite de l'occasion pour élargir ma question à l'ensemble des aides relatives au logement.

Avez-vous réalisé une vérification de l'adaptation automatique des plafonds de revenus pour accéder aux différents types d'aide relatives au logement ? Quels sont ces plafonds ? Quels sont les plafonds dépendants d'une augmentation qui doit être décidée par le gouvernement parce que non prévue dans les textes ? Pour quels plafonds une intervention législative serait-elle nécessaire ? Pour quelles aides directes les montants doivent-ils être adaptés ?

Devez-vous poser certains actes concernant l'indexation des allocations loyer ? En lisant l'arrêté, je n'ai pas cette impression.

¹¹⁷⁹ Un autre volet du dossier est celui du logiciel. Lors de nos longs échanges sur les allocations loyer, nous avons relevé que ce logiciel tardait à être opérationnel, qu'il commettait des erreurs de jeunesse et, surtout, qu'il était très cher. Interrogé le 19 septembre en séance plénière, le ministre Clerfayt nous indiquait que 533.191 euros avaient déjà été payés pour le développement de la solution informatique et les licences, soit 58 % du budget inscrit pour le projet.

Il me confirmait aussi que nous étions propriétaires des codes de ce programme. Cela signifie-t-il que nous pouvons apporter facilement et à moindres frais les petites adaptations nécessaires pour pouvoir indexer les montants et les plafonds ? Ou devons-nous entreprendre des démarches et engager de grosses dépenses pour réaliser cette double adaptation ?

¹¹⁸³ **M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)** (en néerlandais).- *La presse a annoncé que l'allocation loyer ne serait pas indexée, alors que cette indexation est prévue dans l'arrêté du gouvernement qui l'institue.*

Pouvez-vous confirmer que Bruxelles Logement est disposé à indexer l'allocation loyer ? Comment se fait-il qu'un courriel de l'administration affirme le contraire ? S'agit-il d'une erreur de communication interne ?

L'indemnité de loyer indexée a-t-elle été versée ? À quel groupe ?

De software voor de uitbetaling van de huurtoelage kampte met vele kinderziekten en was heel duur.

In september bevestigde minister Clerfayt dat het gewest eigenaar is van de programmacodes. Betekent dat dat het gewest zelf kleine aanpassingen kan aanbrengen om de bedragen en de plafonds te indexeren? Of moeten we dat opnieuw uitbesteden met alle kosten van dien?

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).- Met grote verbazing las ik in de weekendkrant van 4 februari - ondertussen alweer bijna anderhalve maand geleden - dat de huurtoelage niet zou worden geïndexeerd. Nochtans is de indexering opgenomen in het regeringsbesluit van 15 juli 2021 tot invoering van huurtoeslagen in het Brussels Gewest.

Momenteel krijgen meer dan 7.000 gezinnen een huurtoelage en de doelstelling van 12.500 begunstigden geldt nog steeds. Ik wil benadrukken dat het belangrijk is dat de huurtoelage wordt toegekend aan alle gezinnen die aan de voorwaarden voldoen.

Quelles mesures avez-vous prises pour indexer l'allocation loyer accordée à partir de janvier 2023 au plus tard ?

L'indexation de l'allocation loyer aura-t-elle une incidence sur l'enveloppe budgétaire de 30 millions d'euros que vous avez réservée à la mise en œuvre de votre politique ?

Voor hen is die financiële boost belangrijk om het hoofd boven water te houden tot ze een sociale huurwoning krijgen.

In de pers werden verscheidene hypothesen geopperd: gaat het om een vergissing van de administratie of om een fout in de uitvoering? Het antwoord op die vraag is zeer belangrijk omdat het niet de eerste keer is dat er wat fout loopt met de huurtoelage.

Het is niet mijn bedoeling om met deze vraag de verantwoordelijkheid voor deze fout, die aanzienlijke financiële gevolgen heeft, aan te klagen. Ik wil wel weten welke maatregelen u wilt nemen om de huurtoelage zo snel mogelijk te indexeren.

Kunt u bevestigen dat Brussel Huisvesting bereid is de huurtoelage te indexeren? Hoe komt het dat in een e-mail van de administratie het tegenovergestelde wordt beweerd? Gaat het om een interne miscommunicatie?

Wordt de huurtoelage nu geïndexeerd uitbetaald? Aan welke groep?

Welke stappen hebt u genomen om de toegekende huurtoelage uiterlijk vanaf januari 2023 te indexeren?

Zal de indexering van de huurtoelage invloed hebben op het budget van 30 miljoen euro dat u voor de uitvoering van uw beleid uittrok? Kunt u dat toelichten?

¹¹⁸⁵ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Après le retard important dans le paiement des allocations loyer, surgit à présent l'absence d'indexation de cette aide, pourtant mentionnée sur le site de Bruxelles Logement et dans l'arrêté du gouvernement. Les difficultés persistantes de ce dispositif sont révélatrices d'un problème fondamental dans l'organisation du logement social.*

Combien d'allocations loyer ont-elles été effectivement versées depuis ? Pour quel montant total ?

Combien de demandes ont-elles été refusées ? Cela cadre-t-il avec votre objectif de doubler le nombre d'allocataires en 2023 ?

Est-il exact que la réglementation ne prévoit pas d'indexation pour les allocations loyer ou seulement pour une partie limitée de celles-ci ? Dans l'affirmative, une modification de la réglementation est-elle prévue ? Dans quel délai ? Où se situe le problème ?

Quels sont les surcoûts de cette indexation ? Sont-ils prévus dans le budget ? Pour quel montant ?

Une fusion de l'administration de Bruxelles Logement et de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou tout au moins une centralisation dans le même bâtiment, est-elle envisageable ?

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Mevrouw de staatssecretaris, u hebt destijds beloofd dat 12.800 gezinnen op de wachtlijst een huurtoelage zouden ontvangen terwijl ze op een sociale woning wachten. Eind vorig jaar antwoordde u dat er bijna 15.000 aanvragen voor huurtoelagen waren ingediend en dat er daarvan ruim 7.000 werden goedgekeurd. Ongeveer 4.000 aanvragen werden afgewezen. U stelde ook dat de doelstelling van 12.800 begunstigden van toepassing bleef.

Onlangs verscheen er in de media dat er - na de grote achterstand bij de uitbetaling van de huurtoelagen - een nieuw probleem is opgedoken, namelijk dat de huurtoelagen niet worden geïndexeerd. Op de website van Brussel Huisvesting staat nochtans wel een indexering vermeld en die was ook vervat in de regeringsbeslissing. Voor veel gezinnen betekent die indexering een groot verschil. De administratie geeft bovendien tegenstrijdige antwoorden, gaande van een indexering vanaf januari 2023 tot helemaal geen recht op indexering conform het regeringsbesluit.

De aanhoudende problemen met de huurtoelage tonen ten slotte aan dat er een fundamenteel probleem is met de organisatie van de sociale huisvesting. Verschillende pijnpunten duiken op: veel te lange wachtlijsten voor een sociale woning, de veel te complexe administratie, mismanagement binnen bepaalde administraties, versnippering van de bevoegdheidsverdeling enzovoort.

Hoeveel huurtoelagen werden er ondertussen daadwerkelijk uitbetaald en voor welk totaalbedrag?

Hoeveel aanvragen werden geweigerd? Is dat in overeenstemming met uw doelstelling om het aantal toegekende toelagen in 2023 te verdubbelen tot 12.000 huishoudens?

Is het correct dat de regelgeving geen indexering inhoudt voor de huurtoelagen of slechts voor een beperkt deel van de toelagen? Zo ja, zult u de regelgeving aanpassen? Binnen welke termijn zal dat gebeuren? Waar zit het probleem?

Wat zijn de meerkosten van die indexering? Zijn die in de begroting opgenomen? Voor welk bedrag?

Met het oog op een efficiënter beheer is de vraag of een fusie van de administratie van Brussel Huisvesting en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij tot de mogelijkheden behoort. Kunnen beide instellingen op zijn minst in hetzelfde gebouw worden gecentraliseerd?

De heer Petya Obolensky (PTB) (*in het Frans*).- *De opstart van de huurtoelage was ronduit rampzalig en er zijn nog steeds heel wat gezinnen die de toelage niet hebben ontvangen.*

Nu vernemen we dat de indexering van de huurtoelage niet gepland was. Hoe verklaart u een dergelijke nalatigheid die grote gevolgen heeft voor de begunstigden, zeker nu de kosten van levensonderhoud en de huurprijzen exploderen?

Er heerst bovendien veel verwarring door het verschil tussen de bedragen die op de website van Brussel Huisvesting staan en de bedragen die de huurders werkelijk ontvangen. Dat moet dringend uitgeklaard worden.

Voorts zouden alleen de nieuwe aanvragen geïndexeerd worden volgens de administratie. In de pers verklaarde u dat u dat zou uitklaren met Brussel Huisvesting en dat u het wettelijke kader zou aanpassen om de bedragen voor de huurtoelage aan te passen aan de kosten van levensonderhoud. Hoever staat u daarmee?

Wanneer zullen alle wachtende begunstigden de huurtoelage ontvangen? Zal de indexering retroactief uitbetaald worden? Wanneer? Hoeveel bedraagt de indexering? Zal de indexering toegepast worden voor alle begunstigden, ook voor de begunstigden die hun aanvraag voor het begin van dit jaar indienden?

¹¹⁸⁷ **M. Petya Obolensky (PTB)**.- On pouvait lire dans le journal La Dernière Heure début février qu'après les retards de paiement, l'indexation n'était pas prévue dans l'allocation loyer. C'était encore un nouvel épisode dans le fiasco qu'elle constitue. Je ne vais pas vous faire l'injure d'en rappeler tous les épisodes. Beaucoup de ménages attendent toujours de recevoir cette allocation. Pour rappel, dernièrement, seulement 7.120 ménages l'avaient reçue, alors qu'au départ, 12.500 bénéficiaires auraient dû la recevoir pendant l'été 2022. Nous ne sommes donc pas au bout, ce qui ne serait le cas qu'en 2024, pour l'ensemble des bénéficiaires.

Maintenant, nous apprenons que l'indexation de l'allocation loyer n'était même pas prévue. Comment expliquer cela ? Ce petit oubli a des conséquences très importantes pour la plupart des gens alors que le coût de la vie augmente, que les loyers ont explosé, que les familles n'arrivent plus à joindre les deux bouts. Ce n'est clairement pas acceptable. Cette allocation constitue une aide financière qui a pour but de couvrir une partie du loyer afin de permettre au locataire à faible revenu de louer un bien plus approprié pour des gens qui ont déjà la corde au cou et la tête sous l'eau.

De plus, une confusion totale règne entre le montant qui était annoncé sur le site de l'administration et ce que perçoivent réellement les locataires sur leur compte en banque. Il me paraît urgent de clarifier cela.

D'après l'administration, seules les nouvelles demandes seraient indexées, comme le prévoyait l'arrêté du Gouvernement bruxellois. Vous déclariez dans le même temps dans la presse que vous alliez clarifier les choses avec Bruxelles Logement et amender le cadre légal afin d'adapter les montants de l'allocation loyer à l'évolution du coût de la vie. Qu'en est-il ? Pouvez-vous nous donner des précisions ? Le PTB constate qu'une nouvelle fois, les locataires se retrouvent lésés, qu'on n'en serait pas là s'il

y avait suffisamment de logements abordables et si les montants des loyers étaient encadrés.

Entre-temps, l'indexation de l'allocation a été prévue. Quid de ceux qui attendent encore l'allocation ? Quand l'indexation sera-t-elle versée, avec effet rétroactif ? Quel est le montant de cette indexation ? Sera-t-elle bien accordée à tous les bénéficiaires, pas seulement à ceux qui en ont fait la demande depuis le début de cette année, donc depuis l'indexation ?

¹¹⁸⁹ **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Comment expliquer l'absence d'indexation de l'allocation loyer, sachant qu'une somme importante a été versée à un bureau d'études pour mettre en place un système automatisé ?*

Comment se fait-il que l'administration ait communiqué des messages contradictoires aux familles concernées ?

Quelles mesures avez-vous prises pour remédier à ce problème ?

Quand les montants corrects seront-ils versés ?

¹¹⁹¹ **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *L'assemblée citoyenne bruxelloise demande à la Région de veiller à ce que chacun puisse accéder à un logement décent et abordable. Le système des allocations loyer, une des grandes solutions pour y parvenir, a connu une série de ratés depuis son adoption.*

Combien de demandes d'allocation loyer ont été introduites, combien ont été refusées, et combien ont été payées ? Quels sont les montants en jeu ?

Y aura-t-il une indexation ? Pour qui ? À partir de quand ? Quel en sera le coût ? Sur quel budget sera-t-il imputé ?

¹¹⁹³ **Mme Nadia El Yousfi (PS)**.- Je tiens à rappeler l'importance de cette allocation, qui aide grandement des familles en attente d'un logement social à couvrir une partie du loyer sur le marché privé. Il s'agit, avant indexation, d'une aide financière mensuelle de 160 à 280 euros en fonction de la composition du ménage. C'est loin d'être négligeable. Elle permet à beaucoup de ménages

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Er is een nieuw probleem met de huurtoelage. Eerst liep het fout met de uitbetaling en nu ontbreekt de indexering. Collega Genot verwees naar de besluiten waarin staat dat de indexering moet worden toegepast. U hebt dat intussen ook bevestigd in de pers.

Kunt u ons uitleggen hoe de fout is ontstaan, wetende dat er een groot bedrag is uitgegeven aan een consultancybedrijf om een geautomatiseerd systeem op poten te zetten?

Hoe komt het dat de administratie tegenstrijdige boodschappen heeft gegeven aan de betrokken gezinnen?

Welke maatregelen hebt u genomen om het probleem recht te zetten?

Wanneer zullen de correcte bedragen worden uitbetaald?

De heer Pepijn Kennis (Agora).- De huurtoelagen op zich zijn in feite een bekentenis van het Brussels Gewest dat het er niet in slaagt zijn verplichtingen inzake sociale woningen na te komen. Het gewest probeert op die manier het verschil tussen de huur op de privémarkt en de sociale huurprijzen deels goed te maken. De Brusselse Burgerassemblee pleit ervoor dat het gewest ervoor zorgt dat iedereen een degelijke en betaalbare woning kan betrekken.

Het systeem van de huurtoelagen is een van de grote oplossingen. We hebben er al veel over gepraat en er week na week naar gevraagd. Eerst werden ze niet uitbetaald, daarna kwam dat langzaam in orde, ondanks de grote bedragen die naar consultancy gingen. Nu blijkt dat ze niet geïndexeerd zullen worden, wensen wij daar verduidelijking over.

Wat is de stand van zaken omtrent de huurtoelagen? Hoeveel zijn er aangevraagd, hoeveel geweigerd, hoeveel uitbetaald? Welke bedragen zijn daarmee gemoeid?

Komt de indexering er? Voor wie? Vanaf wanneer? Hoeveel gaat die kosten? Op welk budget komt ze?

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) (in het Frans).- *De huurtoelage is een grote hulp voor gezinnen die op de wachtlijst voor een sociale woning staan en dus op de privémarkt moeten huren.*

Gezien de exploderende energieprijzen en inflatie moeten we ervoor zorgen dat alle overheidssteun geïndexeerd wordt. Toen de tekst over de invoering van een huurtoelage werd

qui remplissent les conditions pour en bénéficier de garder la tête hors de l'eau, dans l'attente d'un logement social.

Vu la période difficile que nous traversons, avec la flambée des prix de l'énergie couplée à une inflation galopante, il convient de faire en sorte que toutes les allocations et aides d'État soient indexées. C'est un vrai combat pour le groupe socialiste. Rappelons que lors de l'adoption du texte constituant la nouvelle allocation loyer, l'inflation des quinze dernières années oscillait entre 1 et 2 %. Le contexte n'est plus du tout le même. Qui aurait pu prévoir une telle inflation ? Celle-ci a clairement changé la donne.

Nous avons cru comprendre que l'indexation des montants déjà octroyés aux bénéficiaires n'avait pas été prévue dans l'arrêté, mais qu'elle est réalisée pour les nouvelles demandes. Nous savons que vous avez à cœur d'aider les ménages les plus vulnérables et que vous vous battez pour obtenir l'indexation de multiples soutiens financiers (allocations, subsides), ici ou en Cocof. L'indexation vous semble tout à fait logique vu les autres politiques menées par les socialistes, même si elle représente un budget supplémentaire. En effet, il s'agit d'une allocation et non d'une prime.

Comme indiqué dans le cadre de la présente demande d'explications, ces soutiens doivent être adaptés aux évolutions de la société et de ses prix. Face à l'indexation des loyers, les politiques d'aide au logement doivent suivre la même courbe. C'est pourquoi il est essentiel de mettre en place une indexation des allocations loyer afin de garantir que leurs montants évoluent en fonction de l'inflation et de l'augmentation du coût de la vie. Cette indexation permettra de protéger les ménages les plus vulnérables contre la hausse des prix et de leur assurer une stabilité financière.

Afin d'éviter toute différence de traitement, ce mécanisme doit également s'appliquer à ceux qui ont commencé à en bénéficier avant 2023. Cet élément s'explique aussi par la volonté de créer une procédure semi-automatique immédiate pour une durée de cinq ans, renouvelable, avec l'objectif de traiter rapidement un très grand nombre de dossiers dans un projet d'une telle ampleur.

¹¹⁹⁵ La question principale est de savoir si les bénéficiaires de l'allocation loyer qui ont commencé à percevoir cette aide avant 2023, pourront également bénéficier de l'indexation des montants perçus. Si oui, à partir de quand ? Y aura-t-il un effet rétroactif ?

L'essentiel, pour le groupe socialiste, est que l'ensemble des bénéficiaires de cette allocation loyer puissent voir ce montant indexé, avec un effet rétroactif.

¹¹⁹⁷ **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Je ne serai pas aussi dur que Mme El Yousfi. Je rappelle que le groupe MR a toujours soutenu la politique de l'allocation loyer.

Je souhaiterais toutefois avoir plus d'informations sur la façon dont vous comptez goupiller tout cela ? Nous avons alloué

goedgekeurd, schommelde de inflatie al vijftien jaar lang tussen 1% en 2%. Niemand had kunnen voorzien dat de inflatie op korte tijd zo sterk zou toenemen. De kaarten liggen nu dan ook heel anders.

Nu blijkt dat het besluit niet voorzag in de indexering van de reeds toegekende bedragen, maar dat ze wel wordt toegepast voor alle nieuwe aanvragen. We weten dat u de kwetsbaarste gezinnen wilt helpen en alle financiële steun wilt indexeren, ook al moeten daar bijkomende middelen voor uitgetrokken worden. Dat zit nu eenmaal in het DNA van de PS.

Uitkeringen moeten aangepast worden aan maatschappelijke en prijsontwikkelingen. Zo moet huisvestingssteun mee evolueren met de indexering van de huurprijzen. Daarom ook moet de huurtoelage via indexering aangepast worden aan de inflatie. Alleen zo kunnen we de kwetsbaarste huishoudens financiële stabiliteit bieden.

De indexering moet ook toegepast worden op de huurtoelage die huishoudens reeds voor 2023 ontvingen. Dat is een kwestie van gelijke behandeling.

Zullen die bedragen ook geïndexeerd worden? Vanaf wanneer? Zal de indexering retroactief toegepast worden?

Dat is alleszins de wens van de PS-fractie.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- *De MR-fractie heeft de huurtoelage van meet af aan ondersteund.*

Het budget van 30 miljoen euro lijkt me zeker te volstaan om alle toelagen uit te betalen en te indexeren, vooral omdat u eerst

une trentaine de millions d'euros pour l'allocation loyer. Vous disposez donc d'une marge. Dans la presse, vous avez répondu spontanément que l'indexation sera réalisée. Je pense qu'au vu de l'enveloppe budgétaire et du nombre de ménages concernés, vous pourrez facilement tenir votre engagement sans devoir chercher à obtenir une rallonge budgétaire auprès de M. Gatz.

Combien cela représente-t-il ? Nous avons déjà tiré la sonnette d'alarme lors de l'élaboration de ce budget. Nous avons remarqué qu'en ce qui concerne l'allocation régionale de solidarité (ARS), les projections que vous aviez faites pour le budget de cette année ne tenaient pas compte de tous les aléas budgétaires, des indexations et de l'inflation galopante. Pourriez-vous nous dire quel en est l'impact réel ? Je ne pense pas que vous ayez besoin de moyens complémentaires, car vous aviez prévu 12.000 ménages et n'en avez finalement que 7.800 à prendre en charge.

¹¹⁹⁹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Le montant de l'allocation loyer est indexé annuellement au 1er janvier, en fonction de l'évolution de l'indice santé au mois d'août de l'année précédente. Par contre, la législation actuelle, approuvée par l'ensemble du gouvernement, dispose qu'une fois octroyé, ce montant reste le même pendant toute la durée du bénéfice de l'allocation, soit cinq ans. Ce montant est indexé au moment du renouvellement de ladite allocation pour une nouvelle période de cinq ans.

Ce choix était initialement motivé par la volonté d'attribuer l'allocation loyer rapidement et d'une manière la plus automatisée possible. En juillet 2021, lorsque l'arrêté du Gouvernement de la Région bruxelloise a été approuvé, nous étions dans un contexte où l'inflation annuelle moyenne était de 2 %. Le gel du montant au moment de l'attribution a donc été privilégié dans un objectif de rapidité, de simplification et d'efficacité du système.

À ce sujet, il n'y a donc pas d'erreur sur le site de Bruxelles Logement. Les informations qui y sont disponibles concernent les montants seuils ainsi que les montants de l'allocation loyer en vigueur à la date de consultation dudit site, conformément à l'arrêté du gouvernement instaurant cette allocation loyer.

Le contexte a bien évidemment changé. Il est dès lors normal, dans un projet d'une telle ampleur, d'apporter les adaptations nécessaires au vu des évolutions exceptionnelles qui ont suivi sa mise en œuvre, dont l'inflation galopante.

Dès lors, je vous confirme qu'une modification visant à indexer, chaque année durant la période de bénéfice, le montant octroyé sera prochainement soumise au gouvernement. Un effet rétroactif au 1er janvier 2023 sera également proposé. Bruxelles Logement travaille à la mise en œuvre de cette modification tant d'un point de vue juridique qu'en matière de gestion informatique des dossiers.

uitging van 12.000 begunstigden, terwijl het er uiteindelijk maar 7.800 zijn. Wat is de begrotingsimpact van de indexering van de huurtoelage?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *De bedragen van de huurtoelage worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van het indexcijfer voor de maand augustus die aan de herziening voorafgaat. Als de huurtoelage eenmaal toegekend is, blijft die volgens de huidige wetgeving vijf jaar lang ongewijzigd. Het bedrag wordt geïndexeerd wanneer de huurtoelage mogelijk verlengd wordt voor een nieuwe periode van vijf jaar.*

We hebben destijds voor een dergelijk systeem gekozen om de huurtoelage snel en zo geautomatiseerd mogelijk toe te kennen. De gemiddelde inflatie bedroeg toen 2%. De informatie op de website van Brussel Huisvesting is dan ook niet verkeerd.

Ondertussen is de context totaal anders, onder meer door de hollende inflatie. Het is ook niet ongewoon dat omvangrijke maatregelen aangepast moeten worden aan uitzonderlijke ontwikkelingen.

Ik zal dan ook binnenkort aan de regering een tekst voorleggen tot wijziging van het besluit om ervoor te zorgen dat de toegekende bedragen jaarlijks geïndexeerd worden. Ik zal ook voorstellen dat dat retroactief toegepast wordt op de huurtoelagen die voor 2023 werden toegekend. Brussel Huisvesting bereidt die wijziging al voor.

Voor 1 januari 2023 werd de huurtoelage toegekend aan 7.500 gezinnen.

J'en viens aux questions budgétaires. L'indexation qui devrait être appliquée aux allocations loyer accordées avant le 1er janvier 2023 concerne 7.500 dossiers.

¹²⁰¹ L'indexation est d'environ 8,5 %. Le surcoût est par conséquent estimé à quelque 1,5 million d'euros pour le budget 2023, dans le scénario le plus extrême. Les dépenses budgétaires continuant d'être étroitement surveillées, rien n'indique que ce surcoût serait problématique en 2023, au regard du budget de 30 millions d'euros prévu pour la mise en œuvre de cette politique.

¹²⁰³ (poursuivant en néerlandais)

M. Vanden Borre, en 2022 un montant total de 19.541.000 euros a été versé aux bénéficiaires de l'allocation loyer.

(poursuivant en français)

J'en viens aux chiffres relatifs à l'attribution de l'allocation loyer. À ce jour, 8.402 familles en bénéficient tous les mois et le nombre de demandes refusées est de 5.506.

Pour votre gouverne, nous organisons à nouveau demain une nouvelle rencontre avec les CPAS, les communes et les associations d'insertion par le logement qui sont en contact avec ce public, afin qu'ils transmettent à celui-ci toutes les informations relatives à l'allocation loyer. En effet, nous constatons malheureusement que malgré tout le bruit autour de l'allocation loyer, certaines personnes ne sont toujours pas au courant de l'existence de cette aide ou n'ont pas répondu au courrier de l'administration. Il reste ainsi un peu plus de 4.000 familles éligibles à aller chercher.

¹²⁰⁷ (poursuivant en néerlandais)

Une fusion éventuelle de Bruxelles Logement et de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale n'est pas à l'ordre du jour. Pour ce faire, toutes les dettes des SISP devraient être comptabilisées dans la dette régionale, ce qui entraînerait une dégradation de la notation de la Région.

¹²⁰⁹ (poursuivant en français)

Enfin, la réglementation prévoit que les seuils pour accéder aux différentes allocations soient automatiquement indexés. Pour l'allocation loyer, instaurée par l'arrêté du 15 juin 2021, le montant seuil est déterminé d'une part par le niveau du revenu d'intégration, en fonction de la composition de la famille, et d'autre part par le montant seuil permettant de prétendre à une intervention majorée. Ces montants seuils sont indexés à chaque dépassement de l'indice pivot.

Les revenus pris en compte sont ceux des trois années précédant celle où a été introduite la demande. S'ils sont supérieurs au montant seuil, le revenu communiqué lors de la demande ou

De indexering bedraagt ongeveer 8,5%. De extra kosten worden dus geraamd op 1,5 miljoen euro. Voorlopig wijst niets erop dat het budget van 30 miljoen euro niet zal volstaan om alle kosten in 2023 te dekken.

(verder in het Nederlands)

Mijnheer Vanden Borre, in 2022 werd in totaal 19.541.000 euro uitbetaald aan de begunstigden van de huurtoelage.

(verder in het Frans)

Tot dusver werd de huurtoelage toegekend aan 8.402 huishoudens. Daarnaast werden er 5.506 aanvragen geweigerd.

Morgen organiseren we opnieuw een ontmoeting met de OCMW's, de gemeenten en verenigingen die in contact staan met de doelgroep. We willen hun nogmaals vragen om de huurtoelage beter bekend te maken onder het publiek, want er zijn nog steeds heel wat gezinnen die hun recht op de huurtoelage niet benutten.

(verder in het Nederlands)

De vraag van de heer Vanden Borre over een mogelijke fusie van de administratie Brussel Huisvesting en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij is niet aan de orde. Dat project, waarvan sprake was in de vorige regeerperiode, houdt namelijk in dat alle schulden van de openbare vastgoedmaatschappijen zouden worden opgenomen in de gewestelijke overheidsschuld, waardoor de rating van het gewest zou verslechteren.

(verder in het Frans)

Voorts worden de drempelwaarden om in aanmerking te komen voor de huurtoelage telkens geïndexeerd wanneer de spilindex wordt overschreden.

Voor de toekenning van de huurtoelage wordt er gekeken naar de inkomsten van de drie jaar voorafgaand aan het jaar waarin de aanvraag werd ingediend. Als die boven de drempel liggen, wordt er ook gekeken naar de meegeedeelde inkomsten op het moment dat het gezin zich aanmeldde voor een sociale woning. Geen enkele drempelwaarde hangt dus af van een regeringsbeslissing.

de la confirmation de l'inscription sur la liste d'attente pour un logement social entre aussi en considération. Aucun des montants seuils ne dépend donc de la volonté du gouvernement.

Des contacts ont été pris avec le Centre d'informatique pour la Région bruxelloise (CIRB) pour l'adaptation du logiciel. Une réunion a déjà eu lieu et les discussions sont en cours. Cela ne semble ni poser de gros problème, ni demander d'importants moyens financiers.

¹²¹¹ **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Je prends bonne note que l'indexation n'était pas prévue, car, celle-ci étant particulièrement faible à l'époque, on était moins à cran par rapport à la flambée des prix. Je note également la volonté d'indexer ces allocations non seulement pour les nouveaux inscrits dans le système, comme celui-ci le prévoyait, mais aussi pour ceux qui s'y trouvent déjà.

Aujourd'hui, 8.400 familles ont rejoint le système, ce qui représente une belle augmentation par rapport à la dernière fois que nous avons abordé ce sujet. C'est une bonne chose, même si, comme vous le soulignez, un tiers des familles qui y ont droit sont encore dans la nature. Le travail que vous menez avec les acteurs de première ligne est primordial pour tenter d'identifier au plus vite ces familles, qui perdent chaque mois 160 euros, auxquels il faut ajouter les suppléments par enfant. C'est vraiment dommage, dans le contexte actuel.

Pour les autres types d'aides en matière de logement, les plafonds de revenus sont automatiquement adaptés en fonction des indexations, du revenu d'intégration sociale (RIS) et autres. Il n'y a donc pas d'adaptation nécessaire à ce niveau-là.

Quant au logiciel, j'espère que le coût sera raisonnable, car il s'agit d'adaptations minimales.

Vous parlez d'effet rétroactif à partir du 1er janvier. Quand les intéressés peuvent-ils s'attendre à recevoir ces augmentations ?

¹²¹¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je préfère ne pas donner de délai, mais nous faisons au plus vite. Si nous y arrivons, vous serez les premiers informés.

¹²¹¹ **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Cela pourrait aller vite puisqu'il s'agit d'une petite modification, qui ne nécessite pas l'aval du Conseil d'État.

¹²¹⁷ **M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).**- J'ai une légère inquiétude au sujet de l'effet rétroactif au 1er janvier 2023 que vous proposerez au gouvernement.

Le gouvernement est-il prêt à faire l'effort qui s'impose ?

Vous avez dit clairement que c'est en ordre pour 2023 et que donc, l'enveloppe budgétaire devrait permettre la mesure. Mais, sur la durée, prévoyez-vous des complications ?

Certes, la Région a prévu un budget de 30 millions d'euros, qui n'a pas été entièrement liquidé. Mais pourrions-nous continuer

Er loopt ook overleg met het Centrum voor Informatica voor het Brussels Gewest over de aanpassing van de software. Dat zal in principe geen grote problemen opleveren, noch veel geld kosten.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *Ik onthoud dat er geen indexering was gepland en dat u de toelagen niet alleen voor nieuwe inschrijvers wilt verhogen.*

Nu krijgen al 8.400 gezinnen huurtoelage, een mooie toename sinds het onderwerp de vorige keer ter sprake kwam. Uw samenwerking met eerstelijnsorganisaties is belangrijk om gezinnen op te sporen die maandelijks 160 euro plus een supplement per kind mislopen.

Voor andere huisvestingssteun worden de inkomensplafonds automatisch aangepast op basis van indexeringen, het leefloon en andere factoren.

Ik hoop dat de kostprijs voor de software redelijk is, want het gaat om minimale aanpassingen.

U zou het met terugwerkende kracht in orde brengen. Wanneer mogen de rechthebbenden de verhoogde toelage verwachten?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik plak er liever geen datum op, maar we brengen het zo snel mogelijk in orde.*

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *In dit geval is geen goedkeuring van de Raad van State vereist, dus het zou snel kunnen gaan.*

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit) (in het Frans).- *Is de regering bereid om de nodige inspanningen te doen als u de aanpassing met terugwerkende kracht in orde wilt brengen?*

U zei dat alles voor 2023 geregeld is en dat de begroting het toelaat, maar verwacht u op termijn problemen?

Het gewest heeft een bedrag 30 miljoen euro opzijgezet, maar dat is niet helemaal vereffend. Kunnen we dat ook in de toekomst blijven betalen? Het moet de bedoeling blijven om de oorspronkelijke 12.000 gezinnen te bereiken.

à payer dans les années à venir ? L'objectif doit être d'atteindre ces 12.000 familles prévues initialement et donc, de continuer à informer le public cible.

1221 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Force est de constater que l'un des principaux axes de votre politique, voire l'élément central de celle-ci, est un échec. De plus, l'ambiguïté et l'insécurité juridique demeurent, malgré les frais importants de consultants et autres.*

Sur les 30 millions d'euros alloués à cette mesure dans le budget, 19,5 millions d'euros ont été versés. À quoi les 10 millions d'euros restants ont-ils été dépensés ?

Une fusion de l'administration et de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale n'est pas à l'ordre du jour. Une étude de 2017 de PricewaterhouseCoopers en démontrait pourtant l'intérêt. Je me demande pourquoi ce gouvernement, comme le précédent, continue à commander des études, à communiquer largement sur le sujet, mais finit toujours par ignorer les résultats qui ne lui conviennent pas.

1225 **M. Petya Obolensky (PTB)**.- Je voudrais replacer le débat dans son contexte : l'indexation est un droit arraché par les travailleurs après des décennies de luttes, un droit normal lié à la lutte contre l'inflation : c'est donc un peu la moindre des choses.

Le processus est en cours : il y a tout un parcours du combattant avant que les bénéficiaires de cette allocation puissent en voir la couleur.

Ensuite, je rappellerai qu'une allocation qui se situe entre 160 et 280 euros est bien maigre pour des ménages déjà fort précarisés. Elle n'est qu'un sparadrap au regard de la résolution de la crise du logement abordable, dont on n'a pas encore vu les conséquences les plus terribles. Tant qu'il n'y aura pas de grille contraignante - et pas simplement indicative - des loyers, tout le reste sera insuffisant.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- We moeten concluderen dat een van de belangrijkste speerpunten uit uw beleid en misschien zelfs het absolute zwaartepunt, faalt. U probeert daar nog wat aan te doen via een indexering, maar dat volstaat niet.

Uw doelstelling was om minstens 12.500 gezinnen te helpen met de huurtoelage. Dat staat in het Noodplan voor huisvesting dat u met veel bombarie aangekondigd hebt. In werkelijkheid helpt u slechts zo'n 7.500 gezinnen. Er blijft dus een aanzienlijk verschil tussen uw doelstelling en het resultaat. Dat is niet meer dan een vaststelling.

Een andere vaststelling is dat er ondanks de vele kosten voor consultants enzovoort, nog steeds onduidelijkheid en rechtsonzekerheid bestaat. Ik ben niet de enige die dat vaststelt, alle collega's hier hebben daarop gewezen.

Ik heb ook een bedenking over het budget. In 2022 werd 19,5 miljoen euro uitbetaald, maar er was ongeveer 30 miljoen euro uitgetrokken in de begroting. Wat is er met de overige 10 miljoen euro gebeurd? Waaraan hebt u die uitgegeven?

Een fusie van de administratie en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij is volgens u niet aan de orde. Ik vraag me toch af waarom deze regering, net als de vorige, steeds maar studies bestelt, daar uitgebreid over communiceert, maar ze uiteindelijk naast zich neerlegt als het resultaat haar niet bevalt.

Er bestaat immers een studie van PricewaterhouseCoopers (PwC) uit 2017, waarvan een van de centrale aanbevelingen is dat die twee beter zouden samensmelten. Die studie is besteld door de voorgaande regering, maar uw partij zat toen ook in de meerderheid. U herhaalt vandaag alleen dat het geen goed idee is. Het is niet de eerste keer dat ik zoiets vaststel in uw beleid.

De heer Petya Obolensky (PTB) (in het Frans).- *De indexering is een normaal middel in de strijd tegen inflatie, een recht waar werknemers decennia voor hebben gevochten.*

Het is een ware lijdensweg voor begunstigden om hun huurtoelage daadwerkelijk ontvangen. De 160 tot 280 euro zijn een druppel op een hete plaat. Zolang er geen maximumhuurprijzen worden afgedwongen, blijft het dweilen met de kraan open.

1227 **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *J'ai été surpris qu'une socialiste décide de n'indexer que tous les cinq ans par facilité. L'indice est important pour tout le monde, et certainement pour ceux qui remplissent les conditions d'accès à un logement social.*

Je m'inquiète des difficultés du gouvernement à atteindre le groupe cible, et j'aimerais en connaître les raisons.

1229 **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *Votre objectif est loin d'être atteint. Nous vous encourageons à accélérer les choses, car l'allocation loyer peut faire une grande différence pour les personnes qui ont droit à un logement social.*

À côté de cela, il faut continuer à développer des solutions structurelles par le biais de la construction et de la rénovation de logements sociaux, le community land trust et les AIS.

J'entends qu'il y a une volonté d'indexer l'allocation loyer, mais la principale question est de savoir quand l'argent arrivera sur le compte des ayants droit. C'est pourquoi j'ai posé la question du calendrier.

Vous dites que vous informerez en priorité le Parlement. Je vous demande d'informer d'abord les intéressés.

1231 **Mme Nadia El Yousfi (PS)**.- Je vous remercie, Madame la Secrétaire d'État, pour vos réponses rassurantes.

J'aimerais revenir sur le cas des personnes qui ne se manifestent pas. Je connais trois familles à Forest qui, lorsqu'elles reçoivent des courriers administratifs, ne les lisent pas et ne sont donc pas du tout au courant de l'aide proposée. Nous les avons renvoyées vers nos maisons de quartier pour qu'elles puissent faire une demande et celle-ci est en cours.

La campagne est ainsi nécessaire, mais elle doit surtout s'appuyer sur les associations de quartier qui touchent ces personnes plus

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Het verraste mij dat een socialiste ervoor kiest om slechts om de vijf jaar te indexeren omdat dat eenvoudiger zou zijn. De index is voor iedereen belangrijk en zeker voor mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning. De index was in 2022 het hele jaar zeer hoog. Ik begrijp niet goed waarom er zolang is gewacht om in te grijpen.

Het baart me zorgen dat de overheid er moeilijk in slaagt de doelgroep te bereiken. Er staan 50.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning. Momenteel zijn er 8.400 aanvragen. Er kunnen dus nog 4.000 gezinnen een aanvraag indienen. Het is opmerkelijk dat die maar moeilijk kunnen worden bereikt. Ik heb daarop geen pasklaar antwoord. Als u dat hebt, dan hoor ik dat graag.

De heer Pepijn Kennis (Agora).- Het doel is om een huurtoelage toe te kennen aan 12.500 gezinnen, maar dat aantal is nog lang niet bereikt. We moedigen u aan om daar versneld werk van te maken, want de huurtoelage kan een groot verschil maken voor wie recht heeft op een sociale woning.

In het regeerakkoord werd een oplossing beloofd voor 15.000 gezinnen die op een sociale woning wachten. Destijds stonden er 40.000 gezinnen op de wachtlijst. Ondertussen zijn er 11.000 bij gekomen. Het is dus nodig om een tandje bij te zetten inzake de huurtoelage, maar ook om voort te werken aan meer structurele oplossingen via de bouw en renovatie van sociale woningen, community land trust en sociale verhuurkantoren.

Ik hoor dat er een wens is om de huurtoelage te indexeren, maar het geld staat nog niet op de rekening van de burgers. Daarom vroeg ik ook naar het tijdschema. Ik begrijp dat het moeilijk is om een precieze datum te geven, maar het is wel belangrijk om de indexering zo snel mogelijk uit te voeren. Het feit dat u de regering wilt voorstellen om de indexering met terugwerkende kracht uit te betalen, betekent nog niet dat die daarmee zal instemmen, ook al lijken de meerderheidspartijen enthousiast. De vraag blijft wanneer het geld op de rekeningen zal staan, zodat de rechthebbenden hun huur en energiekosten kunnen betalen.

U zegt dat u het parlement als eerste zult informeren. Ik vraag u om in eerste plaats de betrokkenen te informeren, namelijk diegenen die een huurtoelage ontvangen.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) (in het Frans).- *Ik wil nog even terugkomen op mensen die onder de radar blijven. Ik ken drie gezinnen in Vorst die hun administratieve post niet lezen en dus ook niet op de hoogte zijn van de beschikbare steun. Via onze buurthuizen hebben we voor hen een aanvraag ingediend. De informatiecampagne is dus nodig, maar moet vooral op buurtwerking steunen.*

Het is goed nieuws dat u rekening houdt met de huidige problemen en dat u met terugwerkende kracht wilt indexeren.

Als socialiste kan ik alleen maar blij zijn met de consensus tussen meerderheid en oppositie. Ik twijfel er niet aan dat alle collega's

facilement et plus vite, car elles viennent déjà les consulter pour d'autres difficultés.

Par ailleurs, comme vous l'avez rappelé, le contexte a changé. Je me réjouis de voir que l'on s'adapte aux difficultés actuelles - qui ne sont pas près de disparaître -, notamment en proposant une indexation à effet rétroactif. C'est une question de justice pour tous ceux qui ont droit à cette allocation.

En tant que socialiste, je me félicite du consensus entre collègues de la majorité et de l'opposition sur ces deux questions au sein de cette commission. J'entends même mon collègue Verstraete parler de plus de 50.000 personnes figurant sur la liste d'attente. Je ne doute pas qu'au moment des débats budgétaires, tous mes collègues soutiendront ces initiatives au niveau de leurs partis respectifs, l'idéal étant d'arriver à toucher toutes ces personnes à long terme.

¹²³³ **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Certains éléments de votre réponse éveillent le questionnement. Vous nous informez notamment que vous avez prévu une réunion avec les CPAS et les nombreuses associations d'insertion par le logement (AIPL) que vous soutenez. Tous les bénéficiaires potentiels de l'allocation loyer n'émergent cependant pas au CPAS et tous ne font pas appel à une AIPL. Des petites associations sont parfois plus proches des citoyens.

D'après votre projection, entre 12.000 et 15.000 personnes pourraient être en droit de bénéficier de l'allocation loyer. Entre-temps, des personnes qui n'avaient qu'un point de priorité, comme les familles monoparentales, et qui ne remplissaient pas les conditions pour obtenir une allocation loyer, vont pouvoir en bénéficier depuis que le dispositif a été mis sur pied.

Restez donc attentive aux personnes qui remplissent les conditions et à celles qui ne les remplissent plus. En effet, grâce à l'indexation, certaines vont dépasser le plafond de 14.000 euros ou de 19.000 euros. Nous avons tous sous-estimé cette gestion, qui posera certainement un problème. En raison des projections budgétaires que vous avez communiquées, nous devons sans doute en parler souvent pour être au plus près de la réalité.

- *Les incidents sont clos.*

¹²³⁷ **QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES LUX**

¹²³⁷ **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

¹²³⁷ **concernant l'état des lieux du dispositif de socialisation des logements communaux et des CPAS suite au courrier envoyé par le cabinet de la secrétaire d'État aux communes en date du 23 novembre 2022.**

tijdens de begrotingsbesprekingen de initiatieven zullen steunen, zodat we mettertijd hopelijk iedereen kunnen bereiken.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *Soms staan kleine organisaties dicht bij de burger dan de OCMW's of de verenigingen voor integratie via huisvesting die u steunt.*

Volgens uw schatting zouden 12.000 tot 15.000 mensen recht op huurtoelage hebben. Mensen die slechts één voorrangspunt hebben, zoals eenoudergezinnen, en die niet in aanmerking kwamen voor huurtoelage, krijgen daar nu wel recht op.

Aan de andere kant zullen sommigen door de indexering hun inkomen boven de 14.000 of 19.000 euro zien stijgen, wat allicht problemen geeft. U mag hen niet vergeten.

- *De incidenten zijn gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX

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

betreffende de socialisering van woningen die eigendom zijn van de gemeenten en OCMW's naar aanleiding van de brief van de staatssecretaris van 23 november 2022.

1239 (M. Petya Obolensky, président, reprend place au fauteuil présidentiel)

1239 **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Le dispositif de socialisation ne connaît pas un immense succès. En effet, en réponse à une question écrite, à la fin de l'année 2022, vous nous appreniez que seuls 47 ménages avaient accepté d'entrer dans le dispositif et que 27 dossiers étaient en cours de traitement. Vous précisiez dans votre réponse les raisons principales et les freins recensés : crainte et incompréhension des locataires quant aux conséquences d'entrer dans un tel mécanisme, capacité limitée des administrations locales à assurer un suivi efficace. Enfin, vous précisiez que la cellule de coordination du plan d'urgence logement collaborait étroitement avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et les acteurs locaux pour améliorer le processus d'information des ménages socialisables.

Par ailleurs, nous avons appris, dans un courrier envoyé par votre cabinet aux communes à la fin du mois de novembre, que des modifications de l'arrêté sur la socialisation étaient en cours de finalisation, visant les deux éléments suivants :

- « l'application du loyer socialisé à tout logement communal ou d'un CPAS (modéré ou moyen) pour lequel un locataire se trouve dans les conditions d'admission pour un logement social tel que prévu par la législation » ;

- « la suspension des radiations des bénéficiaires de la socialisation de la liste d'attente, dans l'attente de la révision des dispositions légales (un objectif de ces modifications étant de réintégrer les personnes radiées du fait de la socialisation dans la banque de données régionales). »

Enfin, il semble avoir été décidé que le loyer serait considéré comme socialisé à dater du premier dépôt des documents de constitution du dossier à la commune, et non plus à la date de signature de l'avenant.

Pouvez-vous nous préciser l'état de mise en œuvre du dispositif de socialisation à ce jour (liste des opérateurs publics concernés, nombre de loyers socialisés, leur répartition entre opérateurs immobiliers publics, nombre de dossiers en cours de traitement, etc.) ?

S'agissant du montant mensuel moyen de la réduction de loyer dont bénéficient les locataires concernés, pouvez-vous nous donner les chiffres actualisés à la date la plus récente pour les différents types de logements, et nous dire comment ces montants sont calculés ? La différence intègre-t-elle l'allocation loyer dont bénéficiaient les locataires avant la socialisation ?

Qu'en est-il des modifications de l'arrêté annoncées dans votre courrier de novembre aux communes ? Quand ont-elles été effectuées ? Si elles ne l'ont pas été, quel est le calendrier prévu pour ce faire ?

1243 Concernant l'élargissement du type de logement concerné, pouvez-vous nous expliquer les raisons de cette modification

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

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- De socialisatie van woningen is geen groot succes geworden. Eind 2022 waren nog maar 47 gezinnen in het systeem gestapt en was de behandeling van 27 dossiers aangevat. De belangrijkste obstakels waren angst bij de huurders over de gevolgen van hun toetreding tot het systeem en de beperkte capaciteit van de lokale overheden om doeltreffende controle uit te oefenen.

U gaf aan dat de coördinatrice van het Noodplan voor huisvesting nauw samenwerkt met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de lokale besturen om de informatie voor de gezinnen te verbeteren.

In een brief die uw kabinet eind november aan de gemeenten stuurde werden bovendien enkele wijzigingen aan het socialisatiebesluit aangekondigd. Het betreft:

- de toepassing van een gesocialiseerde huurprijs voor elke woning van een gemeente of OCMW waarvoor een huurder voldoet aan de voorwaarden inzake sociale huisvesting;

- de opschorting van de schrapping van huurders van gesocialiseerde woningen van de wachtlijst voor een sociale woning in afwachting van de herziening van de wettelijke bepalingen;

- de inwerkingtreding van de gesocialiseerde huurprijs vanaf de indiening van het dossier bij de gemeente, en niet meer op de datum van ondertekening van de huurder.

Hoe is de socialisatie tot nu toe uitgevoerd met betrekking tot de betrokken openbare instanties, het aantal gesocialiseerde woningen, de verdeling ervan over de openbare instanties, aantal dossiers?

Kunt u ons voor de verschillende soorten woningen de gemiddelde maandelijkse huurvermindering meedelen? Hoe worden die bedragen berekend? Omvat het verschil de huurtoelage die huurders vóór de socialisatie ontvingen?

Wanneer worden de wijzigingen van het besluit van kracht?

Waarom werd de regeling uitgebreid? Zal ze verschillend zijn voor niet-conventionele en conventionele woningen? Kunt u

et la manière dont vous entendez la mettre en œuvre ? Nous souhaiterions notamment savoir si le dispositif envisagé est différent pour les logements non conventionnés et conventionnés. Pourriez-vous également nous communiquer les estimations du nombre de logements ou ménages concernés et les estimations budgétaires d'une telle modification, en prévoyant notamment le cas où le succès serait total ? Lorsque l'on anticipe une mesure, il faut en effet être prudent et envisager l'ensemble des scénarios. Par ailleurs, quelles sont les garanties de maîtrise budgétaire pour la Région d'un tel élargissement à des logements dont le loyer n'est pas ou peu encadré ?

Concernant la radiation, l'un des objectifs assumés du dispositif de socialisation était de réduire la liste d'attente pour un logement social. L'évolution que vous proposez ne semble plus permettre de poursuivre cet objectif. Comment l'expliquez-vous et pour quelles raisons faites-vous ce choix ?

Enfin, il nous revient que la lourdeur administrative du dispositif constitue un enjeu non négligeable, tant pour les opérateurs immobiliers publics concernés que pour Bruxelles Logement, qui gère notamment le suivi de l'allocation loyer, et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Cet aspect a-t-il fait l'objet d'une évaluation ? Des évolutions sont-elles envisagées à cet égard ?

¹²⁴⁵ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Pour répondre à votre demande de disposer d'un état des lieux du dispositif de socialisation, j'ai transmis au secrétariat de la commission le tableau récapitulatif des projections relatives à la socialisation pour l'année 2023, ainsi que le nombre de ménages qui ont été socialisés en date du 3 mars dernier. Cela devrait faciliter votre lecture des données. Ce tableau vous donnera une vue actualisée de la mise en œuvre du dispositif. Je précise aussi qu'à ce jour, 30 dossiers supplémentaires sont en cours de traitement à la SLRB.

Il s'avère en effet que la mesure de socialisation n'a pas encore donné les effets escomptés. La radiation de la liste d'inscription au logement social constitue le premier frein à la socialisation. De plus, le concept de logement modéré assimilé au logement social ne correspond pas à la même réalité selon les communes bruxelloises qui sont concernées par la socialisation, ce qui a aussi compliqué la mise en œuvre de cette mesure.

Sur la base des expériences de socialisation menées en 2022 dans les communes de Saint-Gilles et de Ganshoren, ainsi qu'au CPAS d'Ixelles, le montant moyen mensuel de la réduction de loyer s'élève à 219,36 euros par mois et par logement, tous types de logements confondus, soit un coût annuel moyen de 2.632,32 euros par logement ou ménage socialisé.

Ce montant est calculé sur la base de la subvention qu'ont reçue les opérateurs immobiliers publics, en fonction du nombre de ménages socialisables et du nombre de mois pendant lesquels ceux-ci ont pu bénéficier de la socialisation. Cette différence n'intègre pas l'allocation loyer, sachant que ces deux aides

een schatting geven van het aantal betrokken woningen en de begrotingsimpact van de maatregel?

Een van de doelstellingen van de socialisatie was het verminderen van de wachtlijst voor sociale woningen. Door de wijziging lijkt die doelstelling niet langer te worden nagestreefd. Hoe verklaart u die keuze?

Tot slot lijkt het systeem heel wat administratieve rompslomp met zich mee te brengen. Is dat aspect geëvalueerd? Zal het nog worden aangepast?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *Ik heb het commissiesecretariaat de overzichtstabel met de prognoses voor 2023 bezorgd en ook laten weten hoeveel gezinnen op 3 maart een gesocialiseerde huurprijs betaalden. Er zijn momenteel dertig extra dossiers in behandeling zijn bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).*

De socialisatiemaatregel heeft inderdaad nog niet het gewenste resultaat opgeleverd. De schrapping van de wachtlijst voor sociale woningen is de voornaamste hindernis. Bovendien wordt met een bescheiden woning die word gelijkgesteld met een sociale woning niet in alle Brusselse gemeenten hetzelfde bedoeld.

De gemiddelde vermindering van de huurprijs als gevolg van een socialisatie bedraagt 219,36 euro per maand. In dat verschil is geen huurtoelage verrekend aangezien de twee subsidies niet cumulatief zijn. Een huurder moet afzien van de huurtoelage om een gesocialiseerde huurprijs te kunnen genieten. Bij de berekening van de huur wordt een controle uitgevoerd door Brussel Huisvesting, zodat de verhuurders de nodige informatie kunnen verstrekken aan huurders die een huurtoelage ontvangen.

De gesocialiseerde huurprijzen worden op dezelfde manier berekend als de huurprijzen voor sociale woningen, waarbij de huidige huurprijs als basishuurprijs wordt gehanteerd.

Het gaat om een vernieuwende maatregel die werd getest in samenwerking met de gemeente Sint-Gillis en het OCMW van Elsene. Op basis van die testervaringen zijn wijzigingen van de wetgeving voorgesteld om het systeem eenvoudiger en

au logement ne sont pas cumulatives. Un locataire doit donc renoncer à l'allocation loyer pour bénéficier d'un loyer socialisé.

Une vérification est faite auprès de Bruxelles Logement au moment du calcul du loyer, afin que les bailleurs puissent informer les locataires qui reçoivent une allocation régionale. Pour rappel, les loyers socialisés sont calculés selon les mêmes modalités que les loyers des logements sociaux des seize sociétés immobilières de service public de la Région de Bruxelles-Capitale, en prenant en considération comme loyer de base le loyer actuel payé par le locataire à son opérateur immobilier public.

Quant aux modifications des arrêtés du gouvernement et aux nouvelles dispositions envisagées, je tiens tout d'abord à rappeler qu'il s'agit d'une mesure innovante qui a fait l'objet d'une phase de déploiement pilote mise en œuvre avec la commune de Saint-Gilles et le CPAS d'Ixelles. De ces expériences tests, des enseignements ont été tirés et des propositions de modification de la législation visant la simplification de la mesure et sa plus grande inclusivité sont actuellement en discussion au niveau du gouvernement. L'arrêté n'a donc pas encore pu être modifié et je ne peux, à l'heure actuelle, répondre à vos questions sur ce sujet, qui sera encore discuté demain.

¹²⁴⁷ Concernant l'évaluation de la procédure administrative du dispositif de socialisation et les évolutions à y apporter, il s'avère en effet que des procédures simplifiées d'échange de données entre communes et acteurs régionaux, garantissant le respect du règlement général sur la protection des données, ont été mises en place pour optimiser la coordination entre acteurs communaux et régionaux.

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) travaille actuellement avec les organes d'autorisation afin d'obtenir les certificats qui permettront de recueillir directement une partie des données dans le programme de calcul de loyer. Cela permettra à terme de réduire le nombre de pièces justificatives à transmettre par les locataires et de faciliter, grâce à l'automatisation partielle, l'opération de calcul du loyer. La SLRB et Bruxelles Logement collaborent afin que les bailleurs n'envoient pas les mêmes pièces justificatives aux deux administrations.

Par ailleurs, le processus de socialisation a été récemment précisé et optimisé. Il s'agit d'un flux opérationnel qui comprend les différentes étapes de la gestion du projet, depuis la transmission des listes des locataires et des logements à la SLRB par les opérateurs immobiliers publics, jusqu'au paiement de la compensation financière aux opérateurs par Bruxelles Logement.

Des réunions mensuelles et d'accompagnement sont organisées entre l'équipe régionale de coordination du plan d'urgence logement (PUL), la SLRB et Bruxelles Logement afin d'évaluer le dispositif et les freins éventuels. Des décisions sont prises

inclusiever te maken. Die voorstellen worden momenteel nog door de regering besproken.

Er bestaan vereenvoudigde procedures voor de uitwisseling van gegevens tussen gemeenten en gewestelijke instanties. Die zijn ingevoerd om de coördinatie te optimaliseren.

De BGHM bekijkt momenteel hoe het rechtstreeks toegang kan krijgen tot een deel van de gegevens van het huurberekeningsprogramma, zodat huurders in de toekomst minder bewijsstukken moeten indienen en de berekening gedeeltelijk kan worden geautomatiseerd.

Bovendien werden de verschillende fasen van het socialisatieproces onlangs verduidelijkt en gestroomlijnd. Er worden maandelijkse vergaderingen georganiseerd tussen de coördinatieceel van het Noodplan voor huisvesting, de BGHM en Brussel Huisvesting om het systeem te evalueren.

De coördinatieceel leidt het administratief personeel van de gemeenten en OCMW's op en ondersteunt hen bij het beheer van de dossiers. Er worden ook modelbrieven ter beschikking van de openbare vastgoedbeheerders gesteld om de administratieve procedures met hun huurders te vereenvoudigen.

Daarnaast worden informatievergaderingen voor huurders georganiseerd met de partnergemeenten en -OCMW's en wordt er communicatieondersteuning geboden aan de openbare vastgoedbeheerders.

Brussel Huisvesting berekent en betaalt de financiële compensatie aan de gemeenten en OCMW's. Tot nu toe werden nog geen problemen gemeld.

De BGHM vergelijkt de huurderslijsten van de gemeenten en OCMW's met de wachtlijst voor sociale woningen en berekent

pour fluidifier le dispositif, tant au niveau de la SLRB que de Bruxelles Logement et des opérateurs immobiliers publics.

Je rappelle, par ailleurs, que les opérateurs immobiliers publics sont accompagnés par l'équipe régionale de coordination du PUL, qui forme le personnel administratif des communes et des CPAS et se met à sa disposition pour le soutenir dans la gestion des dossiers. Des modèles de courrier sont également transmis aux opérateurs immobiliers publics pour faciliter les démarches administratives avec leurs locataires.

En outre, des réunions d'information à destination des locataires socialisables sont organisées avec les communes et CPAS partenaires. L'objectif de ces rencontres est de promouvoir la mesure sur le terrain et de répondre aux questions des locataires. Ici aussi, un appui à la communication est apporté aux opérateurs, que ce soit dans la présentation de la mesure aux locataires ou dans l'élaboration d'une foire aux questions en tant qu'outil de communication et d'accompagnement, reprenant toutes les questions et réponses les plus fréquemment posées par les locataires lors de ces réunions.

Enfin, pour rappel, concernant la répartition des missions endossées par l'administration régionale dans la mise en œuvre de la socialisation, Bruxelles Logement calcule et paie la compensation financière aux communes et CPAS. Nous sommes en contact permanent avec ses gestionnaires et aucun manquement n'est à déclarer à ce jour.

La SLRB effectue les croisements des listes de locataires des communes et des CPAS avec la liste d'attente du logement social, et calcule le loyer socialisé pour chaque locataire. Le calcul du loyer se faisant sur la base des revenus et de la situation familiale de chaque ménage, il implique que la SLRB soit en possession de toutes les pièces justificatives. La SLRB bénéficiera dans les prochains jours d'un renfort structurel de la part de l'équipe régionale de coordination du PUL pour la vérification des dossiers des locataires.

¹²⁴⁹ Quand nous avons réfléchi au dispositif et l'avons instauré, nous suivions une logique de diminution de la liste d'attente : les personnes qui acceptaient de socialiser leur loyer seraient rayées de la liste.

Mais nos rencontres avec les acteurs de terrain et les locataires ainsi que l'apparition de la crise du Covid-19 ont fait évoluer notre position. La liste d'attente n'a cessé de croître - et elle pourra toujours augmenter - puisqu'un Bruxellois sur deux entre dans les conditions du logement social.

Dès lors, il était important de renverser la logique et d'augmenter plutôt le nombre de solutions - une pour 15.000 ménages, voire plus - à apporter aux personnes sur liste d'attente.

Il est vrai que le texte prévoyant de radier les personnes qui accepteraient la socialisation avait déjà été soumis au gouvernement. Quand nous avons commencé à discuter avec les communes et les locataires, nous avons constaté que

de gesocialiseerde huurprijs voor elke huurder. Aangezien de berekening van de huur gebaseerd is op het inkomen en de gezinssituatie, moet de BGHM in het bezit zijn van alle bewijsstukken. In de komende dagen zal de BGHM structurele versterking krijgen van de coördinatieceel voor de verificatie van de dossiers.

De regeling werd ingevoerd om de wachtlijst voor sociale woningen aan te pakken. Mensen die ermee instemden om hun huur te socialiseren, zouden immers van die wachtlijst worden geschrapt. Door de ontmoetingen op het terrein is ons standpunt evenwel veranderd. Zo zijn er veel gezinnen die een te kleine woning betrekken en de mogelijkheid niet willen verliezen om een sociale woning te verkrijgen die aangepast is aan hun gezinssamenstelling. We hebben daarom een proefproject opgezet met de gemeente Sint-Gillis en het OCMW van Elsene en hebben met de huurders overlegd om na te gaan wat er verbeterd kon worden.

Bovendien is de wachtlijst steeds langer geworden en zal ze nog aangroeien, aangezien de helft van de Brusselaars in aanmerking komt voor een sociale woning. Daarom was het belangrijk om de logica om te keren en het aantal oplossingen voor mensen op de wachtlijst te verhogen tot 15.000.

de nombreux ménages habitant des logements communaux vivaient en fait dans des logements surpeuplés. Ils étaient sur liste d'attente et nous disaient : « J'ai envie d'accepter votre principe de socialisation, mais vous m'interdisez la possibilité de bénéficier d'un logement social qui correspond à la réalité de ma composition familiale. »

Nous y avons été attentifs. Les communes nous ont aussi alertés à ce sujet en nous expliquant que, si nous procédions à cette radiation, elles ne pourraient plus pratiquer de mutation dans leur parc.

Nous avons dès lors monté un projet pilote - de petite envergure - avec la commune de Saint-Gilles et le CPAS d'Ixelles, et nous sommes entretenus avec les locataires afin de comprendre ce qui pouvait être amélioré. Nous nous sommes rendu compte que le texte de départ créait des barrières.

¹²⁵¹ J'ai donc à nouveau déposé le texte au gouvernement pour faire part de ces écueils à mes collègues. Notre logique initiale correspondait à une situation. Nous avons fonctionné par projets pilotes et constatons maintenant que certains aspects sont à améliorer. Le dossier est toujours en discussion. J'ose espérer qu'il y aura un déblocage, que mes collègues seront d'accord avec la proposition et que nous pourrons ainsi socialiser des milliers de logements pour venir en aide à des milliers de familles.

À la suite de nombreux contacts avec les bourgmestres et les échevins, nous avons constaté qu'énormément de familles vivaient dans des logements surpeuplés. Relever les aspects inefficaces d'une mesure ne me pose aucun problème. Il faut rester humble et modifier ce qui n'a pas fonctionné. Les discussions continuent et j'espère pouvoir vous annoncer une bonne nouvelle prochainement.

¹²⁵³ **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Le sujet vous tient manifestement à cœur et j'en suis heureux. Vos explications des enjeux m'ont passionné.

J'avais une crainte par rapport à la non-représentativité de cette liste d'attente. Je comprends parfaitement, d'une part, la volonté de faciliter les choses et de réduire les freins et les craintes des locataires potentiels et, d'autre part, l'argument de la nécessité de logements adaptés aux ménages qui vivent dans des logements surpeuplés.

Au sujet de l'ouverture du dispositif à l'ensemble des logements, y compris ceux qui ne sont pas encadrés ou conventionnés, je comprends que vous ne répondiez pas tant que des discussions sont en cours, mais je conserve une crainte, ou en tout cas un questionnement.

Je suis convaincu que les logements publics des communes et des CPAS doivent accueillir celles et ceux qui en ont le plus besoin, mais je me demande si ce financement doit être assumé par la Région. J'espère que les derniers chiffres n'indiqueront pas une

Ik heb de tekst opnieuw aan de regering voorgelegd. Ik hoop dat mijn collega's akkoord gaan met het voorstel, zodat we duizenden woningen kunnen socialiseren.

Uit onze contacten met burgemeesters en schepenen is gebleken dat heel wat gezinnen te kleine, overbevolkte woningen betrekken. Ik heb er dan ook geen probleem mee om de regeling bij te sturen, zodat ze niet worden geschrapt van de wachtlijst voor een sociale woning als ze een gesocialiseerde huurprijs aanvaarden.

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- *Ik begrijp volledig dat u de angsten van potentiële huurders wilt wegnemen en ervoor wilt zorgen dat te klein behuisde gezinnen een aangepaste woning kunnen betrekken.*

Ik heb nog een vraag met betrekking tot de uitbreiding van de regeling tot niet-conventionele woningen. Ik ben van mening dat woningen van gemeenten en OCMW's moeten worden verhuurd aan kwetsbare mensen, maar de vraag is of het gewest dat moet financieren. Ik hoop dat het kosten niet te veel de hoogte in zullen schieten, want er is geen regelgeving om huurprijzen te beperken.

- Het incident is gesloten.

évolution budgétaire trop importante, en l'absence d'une maîtrise des loyers.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant la deuxième phase de l'étude visant à établir un inventaire régional des logements inoccupés.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Les communes bruxelloises n'ayant pas réussi à établir de manière systématique un cadastre annuel des logements inoccupés situés sur leur territoire, le gouvernement régional a décidé d'instaurer un nouveau dispositif d'identification des habitations vides, qui serait géré de façon centralisée par Bruxelles Logement. Le plan d'urgence logement prévoit ainsi, en son action 12, que la direction des allocations loyer et des logements inoccupés (Dalli) sera désormais tenue de dresser chaque année un inventaire régional des logements inoccupés.

Afin de doter l'administration d'un outil d'identification fiable, vous avez chargé des chercheurs de l'ULB et de la VUB de réaliser une étude pluriannuelle dont le principal objectif était de concevoir une méthode performante de détection des indices de vacance immobilière. Les auteurs de l'étude ont transmis un premier rapport intermédiaire au gouvernement en décembre 2021.

Dans un premier temps, ces chercheurs ont croisé plusieurs bases de données fournissant des informations utiles à propos du parc immobilier résidentiel bruxellois : le cadastre, le Registre national, la Banque-carrefour des entreprises, les données de Vivaqua relatives à la consommation d'eau, et les données des communes ayant trait aux taxes sur les secondes résidences.

Ils ont ainsi pu établir un modèle statistique qui a permis d'identifier les variables constituant les meilleurs prédicteurs du risque d'inoccupation, à savoir l'absence structurelle de domiciliation à une adresse et une faible consommation d'eau. Les auteurs de l'étude ont conçu ce modèle en le testant sur un échantillon d'entraînement composé de quelques centaines d'habitations dont Bruxelles Logement avait pu démontrer qu'elles étaient inoccupées.

Dans un second temps, les chercheurs ont procédé à des extrapolations en appliquant leur modèle statistique à l'ensemble du parc immobilier résidentiel bruxellois, de manière à pouvoir réaliser une estimation du nombre de bâtiments présumés vides sur le territoire de notre Région. Selon leurs estimations, la Région bruxelloise compterait entre 7.800 et 10.400 immeubles présumés inoccupés, qui abriteraient entre 17.200 et 26.400 unités de logement. D'après les chercheurs, quelque 3.538

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 tweede fase van de studie over de gewestelijke leegstandsinventaris.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Aangezien de Brusselse gemeenten er niet in slagen om de leegstand op hun grondgebied systematisch in kaart te brengen, heeft de regering beslist om dat werk te centraliseren en te laten uitvoeren door Brussel Huisvesting en meer bepaald door de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen.*

U hebt onderzoekers van de ULB en de VUB verzocht om een studie uit te voeren over een methode om leegstand op te sporen. In december 2021 dienden zij een eerste voorlopig rapport in.

De onderzoekers hebben in eerste instantie verschillende nuttige gegevensbanken met elkaar vergeleken: het kadaster, het Rijksregister, de Kruispuntbank van Ondernemingen, de gegevens van Vivaqua over het waterverbruik en de gegevens van de gemeenten over de belastingen op tweede woningen.

Op basis daarvan hebben ze met een statistisch model bepaald welke variabelen de beste voorspelling opleveren van een risico op leegstand. Dat zijn een laag waterverbruik en het feit dat er voor langere tijd niemand op een bepaald adres gedomicilieerd is.

Na een eerste test hebben de onderzoekers het statistische model dan toegepast op alle Brusselse woningen. Zo kwamen ze tot een geschat aantal van 7.800 tot 10.400 leegstaande gebouwen, met ongeveer 17.200 à 26.400 woningen. In 3.538 gebouwen was de voorbije vier jaar niemand gedomicilieerd en was het waterverbruik erg laag, dus die moeten in de eerste plaats gecontroleerd worden.

immeubles présumés vides pouvaient être considérés comme prioritaires au motif que personne n'y était domicilié et que la consommation d'eau y avait été nulle ou anormalement faible durant les quatre dernières années.

¹²⁶³ En s'appuyant depuis début 2022 sur cette base de données recensant les immeubles présumés vides, les agents du service régional des logements inoccupés effectuent actuellement des enquêtes de terrain pour vérifier si l'inoccupation est avérée. Ils pourront ainsi établir un inventaire régional, qui sera transmis aux communes afin qu'elles entreprennent des actions visant à remettre ces biens sur le marché locatif ou acquisitif.

En parallèle, les enquêteurs de Bruxelles Logement devaient visiter en 2022 un échantillon de 3.000 à 5.000 immeubles sélectionnés aléatoirement afin que les chercheurs de l'ULB et de la VUB disposent d'un plus grand échantillon d'entraînement. Cela devait permettre d'améliorer la fiabilité de l'outil de détection du risque d'inoccupation.

Où en est l'étude consacrée à l'élaboration du cadastre régional des logements inoccupés ? Les enquêteurs de la direction des allocations loyer et des logements inoccupés ont-ils pu contrôler aléatoirement 3.000 à 5.000 adresses afin de mettre un grand échantillon d'entraînement à la disposition des chercheurs ?

Ces derniers vous ont-ils bien transmis un deuxième rapport intermédiaire à la fin de l'année 2022 ? Si oui, pourriez-vous nous en présenter les principaux enseignements ?

Les chercheurs ont-ils dû apporter des modifications à leur modèle statistique initial en vue de le recalibrer ? Ont-ils pu actualiser leur estimation du nombre d'immeubles présumés inoccupés et d'unités de logement concernées ?

Sur les 3.538 immeubles présumés vides jugés prioritaires par les chercheurs dans leur premier rapport de décembre 2021, combien ont-ils été visités par les enquêteurs du service régional des logements inoccupés ? Combien de constats d'inoccupation ont-ils été dressés dans le cadre de ces enquêtes de terrain ?

Pour combien d'immeubles contrôlés de façon prioritaire Bruxelles Logement a-t-elle entamé une procédure administrative pouvant déboucher sur une amende infligée au propriétaire ?

Les communes ont-elles déjà pris certaines initiatives en vue de convaincre les propriétaires de remettre ces logements inoccupés sur le marché ?

¹²⁶⁵ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Concernant l'état d'avancement de l'étude consacrée à l'élaboration du cadastre régional des logements inoccupés, permettez-moi tout d'abord de rappeler les différentes étapes de cette étude depuis son lancement.

Op basis van de nieuwe gegevens voeren gewestelijke ambtenaren sinds begin 2022 controles uit op het terrein. Ze willen zo een overzicht opstellen dat ze aan de gemeenten zullen bezorgen. Tegelijkertijd zouden ze in 2022 ook 3.000 tot 5.000 lukraak geselecteerde gebouwen controleren, op basis waarvan de universitaire onderzoekers hun statistisch model zouden kunnen bijschaven.

Hoever staat de studie nu? Zijn die 3.000 à 5.000 gebouwen daadwerkelijk gecontroleerd?

Hebben de onderzoekers eind 2022 een tweede voorlopig rapport opgesteld? Wat staat erin?

Hebben de onderzoekers hun statistische model bijgestuurd? Hebben ze hun schattingen aangepast?

Hoeveel van de 3.538 woningen die in de eerste plaats moesten worden nagekeken, zijn intussen gecontroleerd? Hoeveel bleken werkelijk leeg te staan? In hoeveel gevallen is Brussel Huisvesting met een administratieve procedure gestart met het oog op een eventuele sanctie? Wat hebben de gemeenten al gedaan om de eigenaars ervan te overtuigen hun woningen opnieuw op de markt te brengen?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *Ik overloop even de verschillende fasen van de studie.*

In 2021 hebben de onderzoekers de beschikbare gegevensbanken uitgezocht, de basisgegevens daarin opgezocht gehaald, de gebruikte adressen geüniformeerd, de gegevens vergeleken, een eerste gegevensbank opgesteld met de beschikbare variabelen, filters gecreëerd, het model uitgetest met een eerste reeks

En 2021, la première phase de l'étude comprenait la série d'étapes suivantes :

- l'identification et l'évaluation des bases de données disponibles ;
- l'obtention des bases de données ;
- l'uniformisation de l'adressage des différentes bases de données ;
- le test de croisements de ces données ;
- la consolidation d'une première base de données avec les variables disponibles ;
- la création de filtres pertinents ;
- le test du modèle avec un premier échantillon ;
- la livraison d'une première base de données de logements présumés inoccupés.

En 2022, les chercheurs ont :

- actualisé les bases de données et variables explicatives ;
- utilisé l'échantillon de contrôle aléatoire des adresses contrôlées par Bruxelles Logement ;
- testé de nouveaux modèles prévisionnels sur la base du nouveau jeu d'entraînement et des nouvelles variables.

Cette année, les chercheurs s'attachent à :

- continuer d'affiner le modèle sur la base des dernières adresses contrôlées par Bruxelles Logement ;
- vérifier les variables collectées sur le terrain pour améliorer la modélisation ;
- tenter de croiser une base de données supplémentaire si cette dernière est disponible ;
- évaluer la possibilité de mieux distinguer la vacance immobilière transitionnelle et la vacance immobilière structurelle ;
- classer les adresses par niveau de risque présumé d'inoccupation.

Par ailleurs, le contrôle de l'échantillon aléatoire de 3.000 à 5.000 adresses a été réalisé dans son intégralité. Les agents de la direction des allocations loyer et des logements inoccupés ont contrôlé 4.000 adresses de cet échantillon aléatoire en novembre 2022. Ces contrôles ont donc pu être intégrés au rapport de la deuxième année de recherche. Les 1.000 contrôles restants ont,

gegevens en een eerste overzicht opgesteld van woningen die vermoedelijk leegstaan.

In 2022 hebben de onderzoekers de gegevensbanken bijgewerkt, hun model toegepast op de woningen die Brussel Huisvesting gecontroleerd heeft en op basis daarvan nieuwe modellen uitgewerkt en getest.

Dit jaar willen ze het model verder verfijnen op basis van nieuwe controles, de gegevens vergelijken met die van een bijkomende gegevensbank als die beschikbaar is, werken aan een methode om tijdelijke en structurele leegstand beter van elkaar te onderscheiden en de adressen te rangschikken volgens het risico op leegstand.

Alle steekproeven zijn uitgevoerd. De eerste 4.000 zijn verwerkt in het tweede voorlopige rapport, de laatste 1.000 zullen dit jaar verwerkt worden in het eindrapport.

Dit jaar zullen 342 van die 5.000 woningen nog eens grondiger gecontroleerd worden om na te gaan of de eerste vaststellingen en de resultaten van het statistische model kloppen. Bij de eerste controle was er immers alleen een vermoeden van leegstand.

Op 9 december 2022 ontving de regering het tweede voorlopige rapport. Het voornaamste resultaat betreft het onderscheid tussen tijdelijke en structurele leegstand. Voor een aangepaste schatting van het aantal leegstaande woningen is het nog te vroeg.

quant à eux, été clôturés en janvier dernier et pourront affiner l'analyse dans le cadre du rapport final de l'étude.

Pour répondre à votre question sur les modifications apportées par les chercheurs au modèle statistique afin de l'affiner, sachez que 342 des 5.000 adresses aléatoires contrôlées devront être soumises cette année à une enquête plus approfondie, avec visite de terrain, pour confirmer ou infirmer les premiers constats. En effet, l'enquête menée par Bruxelles Logement sur ces adresses a abouti à une présomption et non à une confirmation de l'inoccupation. Or, pour valider le modèle statistique, cette donnée doit être connue.

L'équipe de recherche nous a présenté le deuxième rapport intermédiaire, le 9 décembre dernier. Les principaux enseignements de cette deuxième année concernent la possibilité de distinguer la vacance transitoire de la vacance structurelle, afin de mieux cibler les adresses à contrôler prioritairement. Toutefois, l'étude est toujours à un stade trop précoce pour pouvoir vous transmettre une fourchette plus précise du nombre d'immeubles présumés inoccupés et de leurs unités de logement que celle qui vous avait été communiquée en 2021, à savoir près de 10.000 bâtiments, soit entre 17.000 et 26.400 logements.

¹²⁶⁷ Pour ce qui concerne le calendrier 2023, l'équipe de recherche travaille toujours sur les modèles, de manière à pouvoir quantifier plus précisément les deux catégories de vacance immobilière – structurelle et transitionnelle – en Région bruxelloise, et d'actualiser ainsi la priorisation des adresses à contrôler.

Concernant les visites des immeubles présumés vides, sachez que le nombre de 3.500 enquêtes prioritaires a été revu à la baisse après l'actualisation de la période de référence de quatre ans, en l'absence de consommation d'eau et de domiciliation. Ce nombre a été fixé à 3.084. Moins de 10 % de ces adresses ont fait l'objet d'un contrôle approfondi par la cellule de contrôle du service régional des logements inoccupés. Cette cellule a été renforcée afin d'accélérer le rythme des enquêtes prioritaires.

À la suite de ces 275 enquêtes de terrain prioritaires, 78 ont donné lieu à un soupçon d'infraction qui a ouvert la voie à un avertissement et, ensuite, à l'ouverture d'une procédure administrative ; 85 ont donné lieu un stand-by en raison de travaux en cours, d'une vente ou autre ; 163 adresses étaient donc réellement inoccupées.

En conclusion, la présomption d'inoccupation de ces 275 adresses est relativement forte. Néanmoins, ces chiffres étant tirés de croisements de tableaux avec des référencements différents, nous devons rester prudents quant à leur utilisation.

Outre les enquêtes prioritaires avec forte probabilité d'inoccupation, des enquêtes classiques, réalisées sur la base des plaintes des communes, notamment, et souvent pluriannuelles, constituent la charge de travail principale de la cellule de contrôle. Le nombre de ces enquêtes classiques sur les logements présumés inoccupés s'est élevé à 1.912 en 2022, qui ont

In 2023 werken de onderzoekers voort aan modellen om leegstand nog beter in kaart te brengen.

Het aantal van 3.500 gebouwen die met voorrang worden gecontroleerd, is aangepast nadat de referentieperiode van vier jaar zonder waterverbruik of domiciliëring is aangepast. Het zijn er nu 3.084. Minder dan 10% daarvan is tot dusver nagekeken door de cel die de controles uitvoert, maar die krijgt extra personeel om het tempo op te drijven.

Van de 275 gecontroleerde gebouwen bleken er 163 daadwerkelijk leeg te staan. In 85 gevallen was dat wegens werken, een verkoop of iets dergelijks. In 78 gevallen was er sprake van een vermoedelijke inbreuk op de wetgeving. We komen dus aan 163 leegstaande woningen op een totaal van 275, wat betekent dat het statistische model weliswaar vrij goed werkt, maar natuurlijk nooit volledig exact kan zijn.

Naast deze prioritaire onderzoeken zijn er de klassieke onderzoeken op verzoek van de gemeenten. Zo waren er in 2022 1.912, wat leidde tot 535 waarschuwingen en 267 boetes.

Sinds de inwerkingtreding van de ordonnantie van 31 maart 2022 praat de cel rehabilitatie van leegstaande woningen rechtstreeks met de gemeenten over de steun die ze kan bieden bij het opnieuw op de markt brengen van die woningen.

Sinds 15 februari hebben de tien gemeenten die al een huisvestingsreferent aangesteld hebben, toegang tot de inventaris van de leegstaande woningen. De referenten moeten contact opnemen met de eigenaars om na te gaan waarom de woningen leegstaan en om hen een eventuele begeleiding voor te stellen.

donné lieu à 535 avertissements aux propriétaires. Quelque 267 amendes ont été infligées en première instance.

Enfin, s'agissant des initiatives communales et de la collaboration avec la Région pour remettre ces biens inoccupés sur le marché, il s'avère que, depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 31 mars 2022 modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés, la cellule réhabilitation des logements inoccupés rencontre les communes individuellement pour leur présenter le soutien qui peut leur être apporté dans la remise sur le marché de logements inoccupés.

Depuis le 15 février dernier, les communes ont accès à la base de données des logements qui se sont avérés inoccupés. Par conséquent, les dix communes qui ont déjà engagé un référent logement ont accès à cette base de données. Ces référents ont la responsabilité de prendre contact avec les propriétaires pour comprendre les raisons de l'inoccupation prolongée des biens et leur proposer de l'accompagnement, leur rappeler l'existence de primes à la rénovation s'ils ont besoin de moyens financiers, et des agences immobilières sociales. La Région désire augmenter son parc immobilier et cette solution peut donc toujours leur être proposée.

¹²⁶⁹ Bien entendu, si le propriétaire est récalcitrant ou ne joue pas le jeu, nous appliquerons le droit de gestion publique tel que nous l'avons réformé.

Nous organisons des rencontres avec les communes. Ce lundi encore, nous avons réuni les communes et les CPAS - nous étions plus de 120 - pour leur réexpliquer le mécanisme du droit de gestion publique. Nous savons qu'y recourir est une démarche lourde, mais la Région bruxelloise est présente pour apporter son aide. Pour ce faire, nous avons créé une équipe de huit équivalents temps plein composée de juristes, d'architectes et de conducteurs de travaux. Il arrive qu'une petite commune ne dispose pas des ressources humaines suffisantes pour lancer ce genre d'initiative.

Cette démarche constituera une première à Bruxelles et nous en attendons les résultats. Nous avons déjà reçu des échos très positifs de communes qui souhaitent s'y inscrire. Elles sont en effet les mieux placées pour connaître leur territoire et le profil de certains propriétaires.

La commune d'Etterbeek, accompagnée du service régional des logements inoccupés, a envoyé hier des courriers à cinq propriétaires de logements inoccupés et/ou insalubres pour effectuer une première visite du logement. Nous pouvons nous en réjouir.

¹²⁷¹ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- De façon générale, votre politique visant à lutter contre les logements inoccupés, ou en tout cas à recenser ceux qui pourraient l'être, est une politique systématique qui avance. Elle va permettre non seulement de réhabiliter certains logements inoccupés et de les réinvestir, mais aussi de tordre le cou aux fantasmes de certains souhaitant que l'on cesse

Als een eigenaar van een leegstaande woning weigert mee te werken, zullen wij het recent hervormde openbaar beheersrecht toepassen, ook al is dat een zware procedure. Afgelopen maandag nog hebben we dat toegelicht tijdens een informatievergadering met de gemeenten. Een team van acht voltijdsequivalenten met juristen, architecten en aannemers, moet zich daarmee bezighouden. Kleinere gemeenten beschikken immers niet altijd over voldoende personeel.

Heel wat gemeenten vertonen overigens interesse. De gemeente Etterbeek heeft samen met de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen al brieven verstuurd naar vijf eigenaars over een eerste controle van de woning.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Een overzicht van leegstaande woningen kan helpen om woningen opnieuw op de markt te krijgen, maar ook om de mythe te ontcrachten dat er geen woningen meer hoeven te worden gebouwd omdat er toch voldoende leegstaande woningen zouden zijn.

de construire du logement public sous prétexte qu'il y aurait suffisamment de logements inoccupés.

L'affinement des statistiques se poursuit de manière très satisfaisante. Il est intéressant de distinguer la vacance transitoire et la vacance structurelle. Le modèle statistique sera donc performant ultérieurement. Il faut quand même préciser qu'entre la vacance structurelle et la vacance transitoire, il y a des tas de raisons pour lesquelles un logement peut rester inoccupé pendant un certain temps : attente d'un permis d'urbanisme, succession qui traîne en longueur, etc. Ceux qui ont siégé dans un conseil communal le savent bien.

Concernant les enquêtes de terrain réalisées, il y en a moins pour les 3.084 logements jugés prioritaires et je trouverais intéressant d'accélérer le processus. En effet, quand des logements sont recensés comme étant présumés inoccupés, il faut agir vite, surtout sur la base de ces indices qui sont assez probants, pour pouvoir les réhabiliter.

Je voudrais enfin vous féliciter pour l'avancée dans la concrétisation des contrats logement. À Uccle, lors du dernier conseil communal, nous avons pu adopter le contrat logement, et donc confirmer l'engagement du référent logement. C'est une très bonne initiative de décroiser enfin les politiques régionales et communales de lutte contre les logements inoccupés.

- *L'incident est clos.*

Het onderscheid tussen tijdelijke en permanente leegstand is belangrijk. Het statistische model, dat al goed werkt, zal dus nog beter worden. Er zijn overigens heel veel geldige redenen waarom een woning wel enige tijd kan leegstaan.

De controles van de 3.084 woningen waarvoor een sterk vermoeden bestaat dat ze leegstaan, moeten sneller plaatsvinden, zodat ze spoedig weer op de markt kunnen worden gebracht.

Ik feliciteer u met uw vooruitgang inzake de uitvoering van de huisvestingscontracten. Zo hebben wij in Ukkel een aanspreekpunt voor huisvesting kunnen aanstellen en wordt de samenwerking tussen de gemeenten en het gewest versterkt.

- *Het incident is gesloten.*