PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT

Compte rendu intégral des interpellations et des questions

Integraal verslag van de interpellaties en de vragen

Commission du logement

Commissie voor de Huisvesting

RÉUNION DU

JEUDI 23 MARS 2023

VERGADERING VAN

DONDERDAG 23 MAART 2023

SESSION 2022-2023

ZITTING 2022-2023

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

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

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

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

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

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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op www.parlement.brussels

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Françoise De Smedt 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 l'état des lieux de l'avant-projet d'ordonnance sur les expulsions domiciliaires.

Discussion – Orateurs :

Mme Françoise De Smedt (PTB)

Mme Nadia El Yousfi (PS)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

M. Arnaud Verstraete (Groen)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de M. Martin Casier 12

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 hausse des prix moyens des loyers à Bruxelles.

Question orale de Mme Joëlle Maison 15

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

concernant le développement d'un outil permettant d'estimer le coût énergétique théorique d'un logement.

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Françoise De Smedt 6

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

betreffende de stand van zaken van het voorontwerp van ordonnantie over uithuiszettingen.

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van de heer Martin Casier 12

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

betreffende de stijging van de gemiddelde huurprijzen in Brussel.

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 15

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

betreffende de ontwikkeling van een instrument om de energiekosten van een woning te ramen.

Question orale de Mme Joëlle Maison 18

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 location avec option d'achat.

Question orale de Mme Joëlle Maison 21

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

concernant le crédit Écoréno.

Question orale de Mme Joëlle Maison 25

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 gestion des candidatures pour l'obtention d'un logement social.

Question orale de M. Mathias Vanden Borre 29

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

concernant le grand nombre de personnes vivant dans des squats à Bruxelles.

Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba 32

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

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 18

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

betreffende de huur met aankoopoptie.

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 21

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

betreffende het Ecorenokrediet.

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 25

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

betreffende het beheer van de aanvragen voor een sociale woning.

Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre 29

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

betreffende het grote aantal personen in Brusselse kraakpanden.

Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba 32

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

concernant le complément de loyer au profit des propriétaires bailleurs confiant des biens peu énergivores en gestion aux AIS.

Question orale de Mme Ariane de Lobkowicz 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 les maisons conteneurs.

betreffende de huurtoeslagen voor verhuurders die energiezuinige panden aan een sociaal verhuurkantoor toevertrouwen.

Mondelinge vraag van mevrouw Ariane de Lobkowicz 33

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

betreffende containerwoningen.

1103 Présidence : M. Petya Obolensky, président.

1105 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

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 l'état des lieux de l'avant-projet d'ordonnance sur les expulsions domiciliaires.**

1107 **Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- Ma question date d'avant vos récentes déclarations dans la presse et fait suite aux auditions relatives à la lutte contre les expulsions domiciliaires qui se sont tenues aux mois de novembre et janvier derniers en commission du Logement. Les exposés des différents orateurs y ont fait état d'une situation et de chiffres particulièrement alarmants pour la Région bruxelloise.

Ainsi, dans plus de 80 % des cas, l'expulsion fait suite à des arriérés de loyers impayés pour un montant moyen estimé à 3.000 euros. Par ailleurs, un article synthétisant le projet Bru-Home - qui est désormais disponible en ligne - répertorie les chiffres dont nous disposons quant aux expulsions tout en mettant en lumière le fait qu'un monitoring reprenant des données fiables et centralisées fait toujours défaut. Cet article pointe également les conséquences dramatiques pour les locataires concernés par les expulsions, ainsi que le coût qu'elles représentent pour la société. Il dresse en outre une esquisse du profil des bailleurs et alerte sur les causes structurelles - loyers impayables, manque de places dans les logements sociaux, etc. - qui mènent à de telles procédures, particulièrement violentes.

Pour le PTB, il est urgent et nécessaire de prendre des mesures pour ne plus en arriver à des expulsions de plusieurs centaines de familles par an. Entre-temps, vous avez fait une déclaration dans la presse concernant le projet d'ordonnance relatif, notamment, au moratoire hivernal. Quel est le calendrier des prochaines étapes dans le cadre de la présentation de ce projet au Parlement bruxellois ? Ce projet d'ordonnance prévoit-il la mise en place d'une veille sur les expulsions domiciliaires, qu'elles soient judiciaires, administratives ou illégales ? Si oui, comment sera-t-elle effectuée ?

Ce projet d'ordonnance contient-il des mesures concrètes pour clarifier la communication aux locataires - au moyen d'un envoi postal simple par exemple - et garantir la présence de ceux-ci lors des audiences ?

Ce projet d'ordonnance contient-il des mesures concrètes pour permettre aux juges de paix d'examiner le caractère potentiellement abusif du loyer ? Ce projet d'ordonnance prévoit-il des moyens humains et financiers supplémentaires pour soutenir les CPAS dans leur accompagnement aux locataires menacés d'expulsion ?

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

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

betreffende de stand van zaken van het voorontwerp van ordonnantie over uithuiszettingen.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).- De voorbije maanden hield deze commissie hoorzittingen over de uithuiszettingen. Daar kwamen we alarmerende dingen aan de weet. Meer dan 80% van de uithuiszettingen heeft plaats omdat er een onbetaalde huurachterstand is van ongeveer 3000 euro. Kan men verantwoorden dat zo'n bedrag aanleiding geeft tot een daad die traumatiserend is voor de huurders en erg duur voor de gemeenschap?*

Voor de PTB kan dat niet langer. De beloofde ordonnantie over uithuiszettingen moet dat verhelpen. Daarin staat bijvoorbeeld dat uithuiszettingen niet kunnen in de winter. Hoever staat het met dat voorontwerp? Komt er een beter toezicht op de uithuiszettingen? Komen er maatregelen om beter met de huurders te communiceren? Hoe zullen vrederechters kunnen nagaan of er bij een uithuiszetting geen sprake is van misbruik? Krijgen de OCMW's meer mensen en middelen om huurders wie een uithuiszetting boven het hoofd hangt, beter te begeleiden?

Er zou ook een fonds komen dat huurachterstallen op zich neemt. Zal daarbij een onderscheid worden gemaakt tussen de verschillende types eigenaars? Hoe zal dat fonds worden gespijsd, wetende dat de nood erg groot zal zijn?

Concernant le futur fonds pour la prise en charge des arriérés de loyers, avez-vous prévu un traitement différencié selon le type de bailleur ? Qui sera chargé de ce fonds et comment sera-t-il alimenté ? Les montants qui y seront affectés seront-ils suffisants au vu, d'une part, des nombreuses expulsions dont font état les associations de terrain et, d'autre part, de l'augmentation des loyers qui pourrait impliquer une nouvelle augmentation des arriérés ?

1109 **Mme Nadia El Yousfi (PS)**.- Une étude du projet de recherche Bru-Home sur les expulsions de logement en Région de Bruxelles-Capitale a récemment mis en lumière le déficit de connaissances sur le sujet. Elle a focalisé son attention sur les expulsions judiciaires, beaucoup plus nombreuses que les expulsions administratives.

Très souvent, la réception d'un jugement d'expulsion est, pour les locataires concernés, une cause de stress intense. Ces derniers risquent en effet de se retrouver dans un logement temporaire et précaire, un hébergement d'urgence ou chez un proche, voire dans un logement inadéquat présentant des problèmes d'insalubrité ou autres. Une expulsion affecte tous les aspects de la vie : santé, scolarité, travail, etc.

En 2019, le rapport de l'Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale nous rappelait déjà que nous ne disposions pas de statistiques officielles, centralisées et fiables sur les cas d'expulsion dans notre Région. Ce manque de données statistiques renforce le phénomène d'invisibilisation du problème. La multiplication des acteurs impliqués à chacune des étapes de la procédure d'expulsion complique la production et la centralisation de données statistiques homogènes.

Ladite étude nous apprend également que, chaque jour, onze ménages bruxellois en moyenne reçoivent un ordre d'expulsion. Dans la majorité des cas, les jugements d'expulsion ont pour motif des arriérés de loyer. Il faut y ajouter les expulsions administratives et informelles, ces dernières étant très difficiles à quantifier.

La géographie socioéconomique se retrouve en partie dans la répartition des expulsions sur l'ensemble du territoire de la Région bruxelloise. Dans ses conclusions, l'étude pointe la dimension structurelle des expulsions de logement en Région de Bruxelles-Capitale. Selon les chercheurs, la cause principale en serait non pas les loyers impayés, mais les loyers impayables pour une part importante de la population. La question des expulsions est donc intimement liée à celle des loyers sur le marché locatif.

Comment prévoyez-vous d'améliorer la collecte de statistiques officielles concernant les cas d'expulsion en Région de Bruxelles-Capitale ?

Il semblerait que la réforme de la procédure d'expulsion et l'instauration d'un moratoire hivernal généralisé dans notre Région aient été définitivement approuvées par le gouvernement.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).- Een onderzoeksproject van Bru-Home over de uithuiszettingen bracht vooral aan het licht dat we er erg weinig over weten. De focus ligt er vooral op de juridische uithuiszettingen, die ook het talrijkst zijn.*

Voor de betrokken huurder is zo'n uithuiszetting een zeer ingrijpende gebeurtenis. Hij ziet zijn hele leven door elkaar gegooid: waar voortaan te wonen, werken en zo meer? Daarom is het des te frappanter dat we niet over betrouwbare en gecentraliseerde cijfergegevens beschikken om het fenomeen in kaart te brengen en aan te pakken.

Elke dag worden elf Brusselse huishoudens uit hun huis gezet. Meestal gaat het om huurachterstallen. Daarbij komen nog de administratieve en informele uithuiszettingen. Op die laatste hebben we helemaal geen zicht.

De sociaal-economische realiteit van het gewest weerspiegelt zich in de uithuiszettingen. Vooral in Brussel-Stad neemt het verschijnsel structurele vormen aan. De huren zijn er voor velen dan ook totaal onbetaalbaar geworden.

Hoe wil u de gegevensinzameling verbeteren? Hoe ver staat de hervorming van de uitzettingsprocedure die u momenteel voorbereidt? Bevat die een moratorium op uithuiszettingen tijdens de wintermaanden? Wanneer zal het parlement de teksten kunnen bespreken?

C'est une victoire. Pourriez-vous nous indiquer le calendrier fixé pour la présentation de ce texte au Parlement ?

1111 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).- Lors des auditions organisées à l'initiative de la N-VA, aucun expert n'était favorable au moratoire. Je ne comprends dès lors pas que la majorité et le PS s'obstinent.*

En la matière, il faut privilégier les solutions structurelles, sous la forme d'un fonds de lutte contre les expulsions domiciliaires. Des mesures préventives, telles les conventions d'accompagnement entre le CPAS, le locataire et le propriétaire mises en place en Flandre, donnent également de bons résultats.

Je déplore la voie choisie à Bruxelles. Permettre à des locataires de rester dans un bien jusqu'à un an contre la volonté du propriétaire diminue l'attractivité des investissements et augmente la pression sur le marché locatif.

1113 *Madame la secrétaire d'État, vos choix s'appuient-ils sur des données objectives ? Comment comblez-vous les déficits ?*

Quel est l'avis du Conseil d'État sur votre proposition et quelles adaptations ont été apportées en conséquence ?

Avez-vous analysé l'impact de votre proposition sur le marché locatif et sur les investissements immobiliers ?

1115 **M. Arnaud Verstraete (Groen)** *(en néerlandais).- Quand pourrons-nous espérer une mise en œuvre ?*

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Collega De Smedt verwees naar de bijzonder interessante hoorzittingen over uithuiszettingen die op mijn initiatief werden georganiseerd. De experts die er het woord namen, vonden geen van allen dat een moratorium op uithuiszettingen een goed idee is.

We zijn het er uiteraard over eens dat we uithuiszettingen zoveel mogelijk moeten vermijden, maar een opschorting is niet de juiste manier. Het is onbegrijpelijk dat de meerderheid en de PS doorzetten. Mijnheer Casier, uw fractie was toch aanwezig tijdens de hoorzittingen? Eigenlijk veegt u de mening van de experts gewoon van tafel en doet u gewoon uw zin, terwijl u goed weet dat uw voorstel meer problemen dan oplossingen creëert. Dat is intriest, dat is meer dan een gemiste kans. Het komt erop neer dat u mensen in nood niet helpt, integendeel.

Ik ben uiteraard voorstander van een structurele oplossing, in de vorm van een fonds ter bestrijding van uithuiszettingen. Een preventieve procedure die bestaat in een begeleidingsovereenkomst tussen OCMW, huurder en verhuurder, moet uithuiszettingen voorkomen. In Vlaanderen werpt dat zijn vruchten af. De enige kritiek die ik tot nu toe heb gehoord, is dat de aanpak nog onvoldoende bekend is. Zelfs waar collega's van Groen en Vooruit, al dan niet met de N-VA, een meerderheid vormen, is het resultaat positief.

Wat doen we echter in Brussel? We kiezen voor een totaal andere aanpak met negatieve gevolgen, wat ik ten zeerste betreur. Ik heb ook nog geen positief advies van uw gesprekspartners uit de sector gelezen. Het gevolg is dat huurders maar liefst een jaar tegen de wil van de verhuurder in een woning kunnen blijven. Op die manier maken we investeringen minder aantrekkelijk en zetten we de huurmarkt onder druk. Dat zal zich wreken, ook doordat het aantal illegale uithuiszettingen zal toenemen.

Verhuurders die twijfelen of ze hun pand ter beschikking zullen stellen aan mensen met minder financiële middelen, krijgen helaas nog een bijkomend argument in handen om dat niet te doen.

Mevrouw de staatssecretaris, de betrokkenen stellen zich ernstige vragen over uw methode en over het budget. Hoe staaft u uw keuzes met objectieve gegevens? Hoe overbrugt u tekorten?

U hebt het advies van de Raad van State ontvangen. Ik veronderstel dat de Raad heel wat fundamentele opmerkingen heeft geformuleerd. Kunt u het advies en de aanpassingen aan uw voorstel toelichten?

Hebt u geanalyseerd welke impact uw voorstel heeft op de verhuurmarkt en de investeringen in huurwoningen?

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Het is een interessante kwestie. Ik vraag me af wanneer we de uitvoering in de praktijk

Au cours des auditions, les députés ont convenu que chaque expulsion est une tragédie qu'il faut éviter autant que possible. À la lueur de ces auditions, j'ai plusieurs questions.

Lors des auditions, personne ne soutenait le moratoire sous sa forme actuelle. Pouvez-vous expliquer le nouveau type de moratoire que propose le gouvernement ?

Qu'est-ce qui a été mis en place pour éviter les abus de locataires assurés de ne pas être expulsés ?

A-t-on déterminé si une famille expulsée doit rembourser par la suite les indemnités versées par le fonds de solidarité au propriétaire ?

1117 *Y a-t-il une sorte de sonnette d'alarme pour éviter que les problèmes ne s'accumulent jusqu'à ce qu'il soit trop tard ?*

Concernant l'information des locataires, quelle option le gouvernement a-t-il choisie ?

Enfin, la réglementation que vous avez adoptée permet-elle la conclusion d'une convention de non-expulsion entre le locataire, le bailleur et le CPAS, moyennant le respect d'un plan de remboursement et avec la garantie du CPAS ?

1119 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Vos questions qui me donnent l'occasion de faire le point sur l'avant-projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédures applicables aux expulsions domiciliaires

kunnen verwachten. De regering heeft een akkoord bereikt, maar er volgt nu nog een hele parlementaire procedure.

Tijdens de hoorzittingen waren de parlementsleden het erover eens dat elke uithuiszetting een drama is dat in de mate van het mogelijke moet worden vermeden. Naar schatting zijn er elf uithuiszettingen per dag in Brussel. Daar moet iets aan gedaan worden.

Ik wil ook ingaan op de andere zaken die in de hoorzittingen naar voren kwamen. De heer Vanden Borre verwees er al naar dat er geen voorstanders van een moratorium in de huidige vorm waren. In het nieuwe systeem van de regering wordt een ander type moratorium voorgesteld. Kunt u dat verduidelijken?

De sprekers, onder anderen een vrederechter, haalden het volgende risico aan: als de huurder de garantie heeft dat hij gedurende een bepaalde periode niet kan worden uitgezet, ook als hij niet betaalt, kan hij het systeem misbruiken. Wat is er geregeld om misbruik te vermijden?

Er is een solidariteitsfonds om de verhuurder te vergoeden. Is bijvoorbeeld bepaald of een uitgezet gezin de bijdrage van het solidariteitsfonds nadien moet terugbetalen? Kunt u daar meer uitleg over geven?

De vrederechter die het parlement toesprak, wees op de ietwat contra-intuïtieve vaststelling dat huurders het best geholpen worden door zo snel mogelijk een procedure bij het vredegerecht op te starten, bij voorkeur al na twee maanden. Hoe langer je wacht, hoe moeilijker het immers wordt om het probleem op te lossen. Bestaat er een soort alarmbel, zodat problemen zich niet blijven opstapelen tot het te laat is?

In de hoorzitting werd voorts stilgestaan bij de vraag hoe betrokken huurders moeten worden ingelicht. Een aangetekend schrijven dat door de deurwaarder wordt betekend, is duurder. Volgens de deurwaarders komt het echter beter aan bij de betrokkenen. Een verzoekschrift is goedkoper. Volgens de vrederechter is het voor de huurders even duidelijk als het alternatief, waardoor het verzoekschrift haar voorkeur wegdroeg. Welke optie heeft de regering gekozen?

Tot slot een woordje over het fonds voor uithuiszettingen, een aanpak die onder andere in Oostende wordt toegepast. De huurder, de verhuurder en het OCMW sluiten een overeenkomst. De verhuurder verbindt zich ertoe om de huurder niet uit te zetten, de huurder belooft een afbetalingsplan te volgen, en het OCMW staat borg voor eventuele verschillen. Dankzij dat interessante systeem kan tot een derde van de uithuiszettingen worden vermeden. Biedt de regelgeving die u hebt aangenomen ruimte voor een dergelijk initiatief?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- De regering keurde het voorontwerp van ordonnantie op de uithuiszettingen in derde lezing goed op 17 maart 2023. De commissiebespreking is in principe op 27 april gepland.*

et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité.

Ce projet a été adopté par le gouvernement en troisième lecture le 17 mars dernier et devrait vous être soumis très prochainement. Normalement, Monsieur le Président, les discussions auront lieu le 27 avril prochain. Nous aurons alors l'occasion de revenir en profondeur sur l'analyse du texte.

L'avant-projet d'ordonnance prévoit effectivement la mise en place d'un monitoring des expulsions judiciaires. Tous les jugements autorisant une expulsion domiciliaire devront être transmis au tiers de confiance du service public régional de Bruxelles, qui sera chargé d'une part de généraliser les données utiles au monitoring et d'anonymiser les données non pertinentes. Perspective.brussels sera ensuite chargé d'analyser les données et de les publier sous une forme agrégée dans un rapport publié chaque année sur son site internet.

Le projet met la prévention au cœur de son dispositif et prévoit en ce sens deux mesures :

- premièrement, une mise en demeure obligatoire, adressée un mois avant l'acte introductif d'instance. Celle-ci doit contenir obligatoirement le détail des sommes dues, les arriérés locatifs et les charges ;

- deuxièmement, une boîte aux lettres individuelle pour chaque logement.

Le projet renforce également l'accompagnement du locataire par trois mesures :

- en imposant la notification au CPAS de toutes les demandes et décisions d'expulsion ;

- en imposant dans l'acte introductif d'instance la mention du numéro de téléphone et de l'adresse électronique de la personne envers laquelle l'expulsion est sollicitée ;

- en autorisant le CPAS à prendre contact proactivement avec la personne menacée d'expulsion.

1121 Le projet d'ordonnance vise à régler la procédure d'expulsion et non à lutter contre les loyers abusifs. Il prévoit toutefois que le juge de paix fixe le montant de l'indemnité d'occupation due pendant le moratoire hivernal et pour toute suspension du délai d'expulsion hors moratoire, en ayant égard aux circonstances de l'affaire et des intérêts des deux parties. La grille des loyers est également mentionnée.

Le projet d'ordonnance ne prévoit pas de missions supplémentaires à confier aux CPAS. En revanche, des mesures ou délais supplémentaires sont prévus pour leur permettre d'agir de manière proactive et plus efficace vis-à-vis des locataires.

Enfin, sont éligibles au paiement de l'indemnité d'occupation par le fonds de solidarité tous les bailleurs privés ou publics,

Voortaan zullen alle gerechtelijke uithuiszettingen medegedeeld moeten worden aan de vertrouwenspersoon van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel, die de nuttige gegevens moet generaliseren en anonimiseren. Perspective.brussels moet vervolgens de analyse maken en publiceren in een jaarrapport.

Dat de focus op preventie ligt, blijkt uit twee maatregelen: een verplichte waarschuwing een maand voor een rechtszaak wordt aangespannen en een individuele brievenbus voor elke woning.

Drie maatregelen versterken de begeleiding van de huurder: de verplichte melding bij het OCMW van elke vraag tot uithuiszetting, de verplichte vermelding van het telefoonnummer en e-mailadres van de huurder in de vraag tot uithuiszetting en de mogelijkheid voor het OCMW om de persoon proactief te contacteren.

De ordonnantie is bedoeld om de uithuiszettingen te regelen en niet om overdreven huurprijzen tegen te gaan. Er staat wel in dat de vrederechter kan bepalen welk bedrag een gezin moet betalen tijdens het wintermoratorium of tijdens elke periode waarin een uithuiszetting niet toegestaan is. Ook het rooster van indicatieve huurprijzen wordt vermeld.

De OCMW's krijgen geen nieuwe taken, maar er komen wel extra mogelijkheden en termijnen zodat ze proactiever te werk kunnen gaan. Alle verhuurders zullen in aanmerking komen voor de schadeloosstelling door het solidariteitsfonds, met uitzondering van openbare vastgoedoperatoren en sociale verhuurkantoren die een gewestelijke subsidie hebben gekregen voor de creatie of het beheer van sociale woningen. Het solidariteitsfonds beschikt over 2 miljoen euro en wordt gespijsd met de boetes die

à l'exception des opérateurs immobiliers publics et des agences immobilières sociales ayant bénéficié d'un subside régional pour la création ou la gestion des logements à finalité sociale.

Le Fonds régional de solidarité sera toujours géré par la direction de l'inspection régionale du logement, comme c'est le cas depuis sa création. Il dispose de 2 millions d'euros et est alimenté par les amendes liées aux discriminations et aux logements insalubres. Il est financé chaque année à hauteur de 590.000 euros en moyenne.

Vous pourrez poser des questions plus pointues lors de la réunion de la commission du Logement consacrée à ce sujet le 27 avril prochain.

verband houden met discriminatie en onbewoonbare woningen: gemiddeld zo'n 590.000 euro per jaar.

1123 **Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- Pour l'accompagnement des locataires, vous avez évoqué trois mesures : notification au CPAS, accès aux coordonnées et autorisation donnée aux CPAS de prendre contact de manière proactive.

Par contre, vous n'avez pas répondu au sujet de la présence aux audiences. Or ce point, soulevé lors des auditions, est très problématique. En effet, 60 % des locataires ne sont pas présents aux audiences. Un accompagnement supplémentaire est-il prévu ?

Je reviens également sur les aides supplémentaires octroyées aux CPAS. La prolongation des délais est un point positif, mais il est essentiel que, pendant ce laps de temps, les CPAS puissent apporter une aide concrète. Certes, leur situation est compliquée en matière de personnel, de moyens ou autres. Nous craignons donc qu'ils ne puissent pas faire plus que ce qu'ils font actuellement et que le rallongement des délais ne permette pas d'aider au mieux les locataires subissant ces expulsions.

Je voudrais également rappeler un point essentiel mentionné lors des auditions, à savoir que le problème principal réside dans le fait que les loyers sont impayables pour ces personnes. Nous attendons toujours qu'une mesure structurelle soit prise afin d'encadrer les loyers de manière contraignante. Dans le cas contraire, les expulsions se multiplieront.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).- Wat de begeleiding van de huurders betreft, hebt u het niet gehad over hun aanwezigheid bij het proces. 60% komt daar niet opdagen. Plant u bijkomende begeleiding?*

Het is goed dat de termijnen aangepast worden, maar de OCMW's moeten ook concrete hulp kunnen bieden. Zij hebben weinig middelen en personeel. Ik vrees dus dat ze ook met meer tijd weinig zullen kunnen doen.

Het essentiële probleem is dat de mensen de huur niet kunnen betalen. Er is dus een structurele maatregel nodig om de huurprijzen te reguleren.

1125 **Mme Nadia El Yousfi (PS)**.- J'aimerais d'abord revenir sur l'importance de ce monitoring, un outil important afin de mieux objectiver la situation dans le cadre des expulsions et d'envisager les réponses à y donner.

Ensuite, je tiens à saluer le travail d'accompagnement proactif des CPAS et à rappeler que cet allongement du délai est capital. Vous avez aussi dû envisager d'allouer des moyens supplémentaires pour soutenir ce travail essentiel pour les victimes, notamment à l'approche de leur passage devant le juge de paix.

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).- Een goede monitoring is van het grootste belang.*

U zou de OCMW's bijkomende middelen moeten geven voor de begeleiding van de huurders.

1127 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).- J'attends les textes. Beaucoup de questions restent sans réponse.*

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Veel vragen blijven nog onbeantwoord. Ik begrijp dat we binnenkort de teksten krijgen, maar u zegt vandaag niet veel meer dan wat er in het persbericht staat. U gaat er bijvoorbeeld niet op in of het systeem juridisch sluitend is. Het Grondwettelijk Hof heeft al uitspraken

Le système est-il juridiquement fondé, dès lors que la Cour constitutionnelle a conclu qu'un moratoire n'est pas évident ? Je suis curieux de connaître l'avis du Conseil d'État.

Qu'en est-il de l'analyse d'impact, cruciale pour étayer une telle décision ?

Une convention entre le locataire, le propriétaire et le CPAS, comme en Flandre, est-elle envisageable ?

gedaan over het feit dat een moratorium niet zomaar mogelijk is. Ik ben benieuwd wat er in het advies van de Raad van State staat en hoe u daarmee omgaat.

Om zo'n beslissing te onderbouwen is een impactanalyse cruciaal. U maakt daar geen melding van. Hoe zit het daarmee?

Een driepartijenovereenkomst zoals in Vlaanderen kan een echte meerwaarde zijn. Kan er een overeenkomst worden gesloten tussen de huurder, de verhuurder en het OCMW om tot een afbetalingsplan te komen? Het is niet duidelijk of dat hier ook mogelijk is. Ik wacht de teksten af, maar ik ben nog niet gerustgesteld.

1129 **M. Arnaud Verstraete (Groen)** *(en néerlandais).-Je suis aussi un peu déçu. Je vous invite à relire mes questions. J'y reviendrai lorsque nous discuterons de ce sujet à la fin du mois d'avril.*

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik ben ook een beetje ontgoocheld. Ik heb veel bijkomende vragen gesteld die u niet op voorhand had gekregen, maar leest u ze alstublieft goed na in het verslag. Ik kom hier namelijk zeker op terug als we eind april dit thema bespreken.

Zo had ik graag geweten wat er geregeld is om misbruik te voorkomen, op welke manier de boodschap zal worden bekendgemaakt aan de huurders, wat er is bepaald om het probleem snel te kunnen aanpakken, of een driepartijenovereenkomst mogelijk is enzovoort. Laten we eind april dan maar een grondig debat voeren.

1131 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Je rejoins tout à fait M. Verstraete : il sera plus opportun de maintenir la discussion sur le fond le 27 avril prochain, quand tous les parlementaires auront pu prendre connaissance du texte et de ses modifications.

(Colloques)

- L'incident est clos.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Het zou inderdaad beter zijn om het debat op 27 april grondig te voeren, want dan zullen alle parlementsleden over de tekst beschikken.*

(Samenspraak)

- Het incident is gesloten.

1137 **QUESTION ORALE DE M. MARTIN CASIER**

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MARTIN CASIER

1137 **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,

1137 **concernant la hausse des prix moyens des loyers à Bruxelles.**

betreffende de stijging van de gemiddelde huurprijzen in Brussel.

1139 **M. Martin Casier (PS)**.- Dans son dernier baromètre de locations, paru le 28 février 2023, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique (Federia), fait état de l'augmentation des prix moyens des loyers bruxellois. C'est une confirmation parmi d'autres, il suffit de se promener sur le terrain pour bien mesurer cette augmentation.

Ce baromètre nous apprend que le prix moyen des loyers à Bruxelles passe pour la première fois le cap des 1.150 euros, tous types de logements confondus, soit une augmentation de 4,2

De heer Martin Casier (PS) *(in het Frans).- Uit de recentste barometer van de huurprijzen van de Franstalige federatie van vastgoedmakelaars Federia blijkt dat de Brusselse huurprijzen blijven stijgen. Voor het eerst bedraagt de gemiddelde huurprijs voor alle woningen meer dan 1.150 euro (+4,2%).*

Tussen 2018 en 2022 steeg de prijs met 9,4% in het Brussels Gewest. Dat is minder dan in de andere gewesten, maar in Brussel waren de prijzen al hoger bij het begin van die periode. Er zijn overigens grote verschillen tussen de gemeenten. In

%. Bien que cette augmentation soit inférieure à l'inflation, elle a un réel impact sur le quotidien des locataires bruxellois, qui paient en moyenne 47 euros supplémentaires par mois. Il s'agit de montants très élevés.

Entre 2018 et 2022, on observe une hausse des loyers bruxellois de 9,4 %. En comparaison avec les autres Régions, les prix moyens de location sur cette même période sont 12,6 % plus élevés en Wallonie et 12,2 % plus élevés en Flandre. La Région bruxelloise est donc la Région où, en moyenne, les prix ont le moins augmenté. Notons cependant que la Région bruxelloise partait de loyers plus élevés au départ.

La hausse enregistrée à Bruxelles a révélé de fortes disparités entre communes. Koekelberg et Forest connaissent les plus grands bonds de loyers, avec une augmentation de 29 % et 22 % respectivement.

Les communes de Woluwe-Saint-Pierre, Uccle et Ixelles restent les communes bruxelloises où le prix moyen de location d'un appartement demeure le plus élevé - il se situe entre 1.217 et 1.310 euros. Ces montants sont considérables au regard de la règle qui veut qu'un tiers des revenus soit consacré au loyer. On se rend bien compte de la barrière infranchissable que représentent ces chiffres, qui nécessitent des revenus familiaux de presque 4.000 euros par mois !

Les maisons mitoyennes, qui représentent seulement 5 % du marché locatif bruxellois, connaissent une baisse de 9,2 % par rapport à l'année dernière. Cependant, selon la directrice générale de Federia, les premières indications de 2023 présagent malheureusement d'une nouvelle augmentation significative des loyers pour ce type de bien.

Les agents immobiliers constatent un marché en pleine ébullition. Le directeur général de Trevi indique que l'agence du centre de Bruxelles avait conclu vingt locations, avec un loyer moyen de 870 euros en janvier 2022. Un an plus tard, cette même agence est à 55 locations, avec un loyer moyen supérieur à 1.000 euros. Il ajoute qu'au vu de l'explosion des prix, 2023 ne sera probablement toujours pas une année propice à l'achat immobilier. Bref, l'augmentation des loyers s'accélère.

1141 Face à cette situation, ni vous, Madame la Secrétaire d'État, ni le Parlement n'êtes restés les bras croisés, avec le vote du gel de l'indexation des loyers pour les passoires énergétiques, d'une part, et, d'autre part, la création de la commission paritaire locative et la notion de loyer abusif. Nous avons beaucoup discuté en commission de sa mise en œuvre. Malgré tout, à la lumière de ces chiffres, la mobilisation doit se poursuivre. Nous n'avons pas encore réussi à suffisamment endiguer ces augmentations. Il faut continuer à nous retrousser les manches.

Avez-vous pris connaissance de cette étude ? Les chiffres de Federia sont-ils en adéquation avec les retours que vous avez du terrain ? Comment expliquer la baisse significative du prix moyen de location pour les maisons mitoyennes, alors

Koekelberg steeg de gemiddelde huurprijs met maar liefst 29%. Sint-Pieters-Woluwe, Ukkel en Elsene blijven de duurste gemeenten om te huren. Voor een appartement betaal je daar gemiddeld 1.217 à 1.310 euro.

Voor rijhuizen daalde de gemiddelde huurprijs met 9,2%, maar volgens Federia geven de eerste indicaties voor 2023 aan dat die prijs opnieuw aanzienlijk zal stijgen. Zulke woningen vertegenwoordigen overigens slechts 5% van de Brusselse huurmarkt.

De vastgoedmarkt is erg verhit. In januari 2022 sloot het kantoor van Trevi in het centrum van Brussel-Stad 20 huurcontracten af; in januari 2023 waren dat er al 55, terwijl de gemiddelde huurprijs steeg van 870 euro tot meer dan 1.000 euro. Aangezien de vastgoedprijzen hoog blijven, zal het voor veel Brusselaars moeilijk blijven om een woning te kopen.

De regering en het parlement hebben al enkele maatregelen genomen. Zo mogen de huurprijzen van energieverslindende woningen niet meer worden geïndexeerd, wordt er een paritaire huurcommissie ingevoerd en wordt het begrip 'buitensporige huurprijs' voortaan gehanteerd. De prijzen blijven echter stijgen en er zijn dus nog meer maatregelen nodig.

Kent u de studie van Federia? Stemmen de cijfers overeen met uw eigen informatie? Hoe komt het dat de gemiddelde huurprijs voor rijhuizen daalde, terwijl die voor andere woningen steeg? Hebben we te maken met een statistisch artefact?

Hoe verklaart u dat Brussel het blijkbaar beter doet dan de andere gewesten?

que l'ensemble des loyers pratiqués sur le marché bruxellois augmente ? Est-ce juste un artefact statistique ?

Les chiffres indiquent que la Région bruxelloise s'en sort mieux que ses deux voisines. Comment l'expliquez-vous ?

Quelles seront les mesures à mettre en place dans les années à venir afin de freiner l'augmentation vertigineuse du marché locatif, qui représente 60 % du marché bruxellois ? Quelles sont vos ambitions en la matière ?

Welke bijkomende maatregelen kunnen helpen om de ongebreidelde stijging van de huurprijzen aan banden te leggen?

1143 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- J'ai bien pris connaissance du dernier baromètre publié par la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique (Federia) en collaboration avec la confédération flamande des professions immobilières (Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, CIB Vlaanderen). Ces données sont intéressantes et je n'ai aucune raison de mettre en cause le sérieux et la rigueur avec lesquels les chiffres ont été collectés. Néanmoins, ces derniers doivent être mis en perspective.

En effet, ces chiffres ne concernent que les nouveaux baux, et a priori ceux ayant été signés par l'intermédiaire d'une agence immobilière. Ils ne peuvent donc être représentatifs de la diversité du marché locatif bruxellois. Évaluer le niveau de ce marché de cette manière est donc déjà sujet à caution, et plus encore dans un contexte marqué par une forte inflation et une interdiction de l'indexation des logements les plus énergivores.

Il est difficile de se prononcer sur l'évolution récente du loyer moyen des maisons mitoyennes. Il convient néanmoins de garder à l'esprit que, comme Federia le mentionne dans son étude, celles-ci ne représentent que 5 % des locations. Les chiffres publiés et leurs variations seront d'autant plus volatils que l'échantillon est faible.

Enfin, par rapport aux deux autres Régions, rappelons qu'à Bruxelles, les loyers sont dès le départ plus élevés. Leur hausse réelle affecte donc plus les Bruxellois et Bruxelloises que les habitants des autres Régions.

Cette hausse réelle et ce niveau particulièrement élevé des loyers sont évidemment un moteur important de mon action. La commission paritaire locative, le développement des agences immobilières sociales, le conventionnement et l'allocation loyer sont autant de projets adoptés ou en cours qui visent à soulager la pression qui pèse actuellement sur les locataires du marché privé.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik ben op de hoogte van de studie. Ik twijfel er niet aan dat de cijfers op een ernstige manier verzameld zijn, maar ik wil ze wel wat toelichten. Ze hebben enkel betrekking op nieuwe huurcontracten. Het gaat bovendien enkel om contracten die via een vastgoedkantoor zijn afgesloten.*

Het is moeilijk om iets te zeggen over de recente evoluties van de huurprijzen van rijhuizen, maar die vertegenwoordigen slechts 5% van de huurmarkt. Doordat het er zo weinig zijn, worden de statistische gegevens ook minder betrouwbaar.

Dat de huurprijzen in Brussel minder stijgen dan in de andere gewesten, komt doordat die prijzen hier voor de stijgingen al hoger waren dan elders. In werkelijkheid worden Brusselse huurders dus zwaarder getroffen dan de Vlamingen of Walen en dat is ook precies waarom ik een reeks maatregelen genomen heb, zoals de paritaire huurcommissie, de ontwikkeling van de sociale verhuurkantoren, de conventionering of de huurtoelage.

1145 **M. Martin Casier (PS)**.- Je remercie Mme la Secrétaire d'État de confirmer cette situation, et d'avoir rappelé qu'il convient de regarder les chiffres avec prudence. Il est vrai que ces chiffres ne sont pas alignés sur la grille des loyers actuelle, et vous avez expliqué pourquoi. Vos explications sont de nature à nous rassurer, même si la tendance est bien là.

Le plus important se trouve à la fin de votre réponse, à savoir qu'il est absolument nécessaire de s'attaquer à cette problématique et

De heer Martin Casier (PS) *(in het Frans).- U wijst er terecht op dat de cijfers met enige omzichtigheid behandeld moeten worden. Het voornaamste is dat u bereid bent de hand aan de ploeg te slaan. De PS zal uiteraard steun verlenen aan alle initiatieven om de huurprijzen op de privémarkt aan banden te leggen.*

- Het incident is gesloten.

que toute action que nous mènerons, de tous les bords, sera la bienvenue.

Le groupe PS sera évidemment à vos côtés pour toutes les initiatives qui devront être prises dans le cadre de la déclaration de politique régionale, avec l'objectif d'encadrer les loyers dans le marché locatif privé. Nous ne pouvons en effet pas continuer à laisser le marché définir ces montants, qui ne sont plus du tout en adéquation avec les revenus des Bruxellois. Il y a là un travail à réaliser, et nous serons à vos côtés pour toute action que vous entreprendrez en ce sens ou que nous pourrions mener au Parlement.

- *L'incident est clos.*

1149 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1149 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1149 **concernant le développement d'un outil permettant d'estimer le coût énergétique théorique d'un logement.**

1151 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Selon l'enquête de l'Observatoire des loyers réalisée en 2018, le loyer représente en moyenne 42 % du budget mensuel des ménages. À ce poids mensuel vient s'ajouter le poids considérable des factures de gaz et d'électricité, lesquelles ont augmenté de façon vertigineuse en 2022 en raison de la vigueur de la reprise économique post-Covid-19 et de la guerre en Ukraine.

Durant l'été 2022, le montant moyen des factures d'énergie des ménages belges titulaires d'un contrat variable s'établissait à environ 600 euros par mois. Même si l'on observe, depuis quelques mois, une décrue des prix du gaz et de l'électricité, ceux-ci restent particulièrement élevés et viennent grever le budget des ménages.

Dans ce contexte, il nous apparaît indispensable de fournir aux candidats locataires à la recherche d'une habitation des instruments leur permettant d'estimer le coût des charges énergétiques des logements disponibles sur le marché, et cela, afin qu'ils puissent opérer un choix en parfaite connaissance de cause. En effet, il arrive fréquemment que des candidats locataires choisissent de louer un logement qui présente un loyer hors charges très attractif, mais qui se révèle être une passoire énergétique faisant gonfler les factures de chauffage.

En Région bruxelloise, la grille indicative des loyers permet aux propriétaires bailleurs et aux candidats locataires d'obtenir une estimation approximative du loyer mensuel qui pourrait être pratiqué pour un bien donné. En revanche, cet instrument n'offre pas à ses utilisateurs la possibilité d'évaluer le coût des charges énergétiques venant se greffer sur le loyer. Pour sa part, le gouvernement de la Région wallonne a adapté, en 2020, sa grille indicative en y incorporant un nouveau module destiné à

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 ontwikkeling van een instrument om de energiekosten van een woning te ramen.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Volgens de enquête van het Observatorium van de Huurprijzen vertegenwoordigt de huur gemiddeld 42% van het maandbudget van de gezinnen. Daar komen dan nog eens de hoge gas- en elektriciteitsprijzen bij, die in de zomer van 2022 op gemiddeld 600 euro per maand geschat werden.*

Het zou erg nuttig zijn mochten kandidaat-huurders kunnen beschikken over een instrument waarmee ze de energiekosten van een beschikbare woning kunnen berekenen. Vaak kiezen mensen voor een lagere huurprijs, maar komen ze bedrogen uit omdat ze in een energieverslindende woning terechtkomen.

estimer le « loyer chaud » d'une habitation, c'est-à-dire le loyer intégrant le coût des factures d'énergie.

1153 Concrètement, cet outil permet de calculer le « loyer chaud » en ajoutant à la valeur indicative du loyer une estimation des frais énergétiques induits par les caractéristiques intrinsèques du logement. Ces charges énergétiques théoriques sont calculées sur la base de plusieurs paramètres, dont le système de chauffage principal, le système de chauffage de l'eau sanitaire, les sources énergétiques employées pour les deux systèmes de chauffage ou encore la présence d'installations productrices d'énergie verte. La grille indicative des loyers wallonne fournit ainsi une estimation du prix global de la location, hors charges communes liées à l'immeuble.

En réponse à une question parlementaire posée le 6 octobre 2022, vous avez annoncé avoir chargé Bruxelles Logement de concevoir, en partenariat avec Bruxelles Environnement, un nouveau module de la grille des loyers visant à informer l'utilisateur du coût énergétique théorique du logement pour lequel il effectue une simulation. Vous avez également indiqué que cet outil devait être opérationnel avant la fin de l'année 2022.

Où en est le développement de ce nouveau module visant à calculer le « loyer chaud » de l'habitation ? Pouvez-vous nous fournir davantage de précisions à son sujet ?

Vous avez récemment admis que les données collectées dans le cadre des enquêtes de l'Observatoire des loyers ne comprenaient pas suffisamment d'informations pour estimer de façon précise et fiable les frais énergétiques induits par les caractéristiques intrinsèques d'un logement. Quelles bases de données votre administration a-t-elle dès lors mobilisées pour concevoir le module en question ? Les frais énergétiques seront-ils exclusivement estimés sur la base de la performance énergétique des bâtiments ?

Les prix du gaz et de l'électricité étant sujets à fluctuation de semaine en semaine, les données alimentant le module permettant de calculer le « loyer chaud » pourront-elles être mises à jour à intervalles réguliers ?

Quel est le coût total du développement de ce module ?

Quand sera-t-il mis en ligne sur le site loyers.brussels ?

In het Brussels Gewest geeft het rooster van indicatieve huurprijzen daarover geen informatie, maar in Wallonië is daarvoor wel een module in het rooster opgenomen. Die geeft je een schatting van de energiekosten op basis van parameters als het verwarmingssysteem, de gebruikte energiebronnen of de aanwezigheid van installaties voor de productie van groene energie.

Op 6 oktober 2022 antwoordde u op een schriftelijke vraag dat u Brussel Huisvesting had opgedragen om een dergelijke module uit te werken. Die zou tegen eind 2022 operationeel moeten zijn. Hoever staat de ontwikkeling van die module?

U erkende onlangs dat de gegevens die het Observatorium van de Huurprijzen verzamelt, niet volstaan om de energiekosten precies in te schatten. Op welke gegevens zal de nieuwe module gebaseerd zijn?

De gas- en elektriciteitsprijzen schommelen sterk. Zal de module regelmatig bijgewerkt worden?

Wat is de totale kostprijs van de ontwikkeling van de module? Wanneer zal ze op de site huurprijzen.brussels te vinden zijn?

1155 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Comme j'ai déjà eu l'occasion de le dire dans cette commission, je suis très attachée à l'idée de permettre aux bailleurs et aux locataires de connaître le coût énergétique théorique d'un logement, autrement dit son « loyer chaud ».

Tout d'abord, il faut bien faire la distinction entre « loyer chaud » et prise en considération de la performance énergétique des bâtiments (PEB) dans le calcul du loyer. En effet, le « loyer chaud » correspond au loyer d'une habitation en y intégrant les charges énergétiques, alors que la prise en considération de la PEB dans le calcul du loyer est la variation du loyer en fonction

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik ben er voorstander van dat huurders en verhuurders de theoretische energiekosten van een woning kennen. Die kosten komen bovenop de huurprijs en bieden andere informatie dan de energieprestaties van een gebouw (EPB).*

In het nieuwe rooster van indicatieve huurprijzen zou geen rekening meer worden gehouden met de invloed van de EPB-waarde, omdat er onvoldoende energiecertificaten geregistreerd waren. De nieuwe module waarvan sprake moest dat compenseren. Tijdens de onderhandelingen over de niet-indexering van de huurprijzen voor energieverslindende

de la PEB d'un logement. Par exemple, un logement avec une PEB A ne va pas, en règle générale, avoir le même loyer sur le marché qu'un logement avec une PEB E.

J'en viens maintenant à vos questions. Lorsque j'ai proposé au gouvernement la révision de la grille indicative des loyers, le nouveau modèle développé par les chercheurs de l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire avait supprimé la variation de loyers en fonction de la PEB. En effet, malgré les 15.000 baux recueillis, les données étaient trop peu nombreuses. Dans ce contexte, il avait été décidé de compenser ce retrait par l'ajout du module auquel vous faites référence dans votre question.

Cependant, lors des négociations relatives au plafonnement de l'indexation des passoires énergétiques, il a été décidé de rajouter les variations de la PEB dans le calcul du loyer de référence. Le modèle approuvé cet été a donc été amendé pour y réintégrer la prise en considération de la PEB, telle qu'elle se faisait auparavant. Dès lors, le développement du module relatif au « loyer chaud » a été abandonné afin de mettre l'accent sur la poursuite des développements de la grille des loyers intégrant les certificats PEB.

Le marché lancé pour la refonte de la grille prévoit en effet de mobiliser, de manière structurelle, les données recueillies par Bruxelles Environnement dans le cadre de la PEB. Un accès à ces données devrait nous permettre de modéliser aussi bien l'impact de la PEB sur le montant du loyer que le « loyer chaud ».

Concernant ce travail en cours de refonte de la grille, les chercheurs ont introduit auprès de Bruxelles Environnement une demande d'accès aux données du registre des certificats PEB des logements bruxellois, sur la base des modalités arrêtées par le délégué à la protection des données du service public régional de Bruxelles.

Malheureusement, après de nombreux échanges avec Bruxelles Environnement, ils sont toujours en attente d'un feu vert et d'un accès aux données. Comme je l'ai mentionné plus haut, ces données sont à la fois indispensables pour le calcul d'un « loyer chaud » et pour la refonte de la grille indicative. C'est pourquoi je continue à suivre de près les développements de ce dossier.

Étant donné que ces travaux sont toujours en cours, je ne suis pas en mesure de vous donner de plus amples détails sur les conclusions qui seront rendues par ces chercheurs. Néanmoins, je ne peux que vous rejoindre sur le fait que le calcul du « loyer chaud » devra tenir compte des évolutions du prix de l'énergie, en particulier dans le contexte actuel de fortes variations.

Enfin, concernant le coût des développements informatiques, ceux-ci devront être évalués sur la base de la nouvelle méthodologie proposée et des arbitrages qui devront éventuellement être faits.

1157 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Ce sont en quelque sorte les montagnes russes ou la douche froide, au choix ! Je vous avais

woningen, heeft de regering echter beslist om de EPB-waarde toch te verrekenen in de referentieprijzen. Daarom hebben we de ontwikkeling van de nieuwe module opgegeven.

De onderzoekers die het nieuwe rooster van indicatieve huurprijzen uitwerken, hebben toegang gevraagd tot de gegevens uit het EPB-register van de Brusselse woningen. Helaas heeft Leefmilieu Brussel die toegang nog steeds niet toegestaan. Ik kan dan ook nog niet veel vertellen over de resultaten van het onderzoek of over de kostprijs van de verschillende IT-ontwikkelingen.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Ik vind het nog steeds belangrijk dat kandidaat-huurders een idee krijgen*

interrogée en 2020, juste après avoir pris connaissance des très bonnes mesures prises en Région wallonne. Vous étiez un peu sceptique, à l'époque. En 2022, vous vous étiez montrée plus enthousiaste, sans doute en raison de la crise énergétique et du fait qu'il importait de mieux renseigner les locataires potentiels. Vos déclarations par rapport à la performance énergétique m'inspirent deux réflexions.

D'abord, crise énergétique ou non, il est intéressant, pour le candidat locataire, de disposer d'une prévision de « loyer chaud », laquelle a ses spécificités, et de tenir compte de la performance énergétique pour affiner le calcul de la valeur indicative du loyer.

Ensuite, je pense qu'en Région wallonne, d'autres paramètres que la performance énergétique sont pris en compte dans le calcul du « loyer chaud ». J'y voyais un outil pratique pour les locataires, mais je prends acte du fait que le gouvernement en a décidé autrement.

- *L'incident est clos.*

van de energiekosten van een woning, los van de impact van de EPB-waarde op de indicatieve huurprijs. In Wallonië houdt de module voor de berekening van de energiekosten ook rekening met andere parameters dan de EPB-waarde. Het is jammer dat de regering er anders over heeft beslist.

- *Het incident is gesloten.*

1161 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

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

1161 **concernant la location avec option d'achat.**

1163 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Madame la Secrétaire d'État, le groupe DéFI considère que la politique de soutien à l'accès à la propriété doit être l'une des grandes priorités du gouvernement, dans la mesure où le fait d'être propriétaire de son habitation constitue pour un ménage un gage de sécurité financière à moyen et à long termes.

Force est malheureusement de constater qu'en raison de la hausse sensible des prix de l'immobilier enregistrée dans les dix-neuf communes bruxelloises au cours des vingt dernières années, acquérir une maison ou un appartement dans notre Région apparaît aujourd'hui comme un objectif difficilement atteignable pour de très nombreux ménages.

Les dernières statistiques communiquées par la Fédération du notariat révèlent que le prix médian des appartements vendus en Région bruxelloise en 2022 s'établissait à 250.000 euros. Pour sa part, le prix de vente médian des maisons bruxelloises s'élevait à 490.000 euros en 2022.

Dans la plupart des communes bruxelloises, les prix de vente des habitations sont donc devenus inabordables non seulement pour les ménages précarisés, mais aussi pour les ménages de la classe moyenne inférieure, voire de la classe moyenne.

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 huur met aankoopoptie.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Volgens DéFI moet het voor de regering een absolute prioriteit zijn om mensen te helpen bij de aankoop van een woning. Die zorgt immers voor meer financiële zekerheid op langere termijn.*

Door de sterke stijging van de vastgoedprijzen de afgelopen twintig jaar wordt het echter steeds moeilijker om een woning te kopen. In 2022 bedroeg de mediaanprijs van een appartement in het Brussels Gewest 250.000 euro en die van een huis 490.000 euro. Ook voor veel middenklassengezinnen zijn koopwoningen onbetaalbaar geworden.

Bovendien is het ook moeilijker geworden om een lening te krijgen. Banken zijn minder meegaand geworden en de intrestvoeten stijgen gevoelig. Veel gezinnen, vooral jonge, zien zich dus verplicht om te huren.

Om die mensen een alternatief te bieden, stellen sommige projectontwikkelaars een formule voor waarbij je huurt met een aankoopoptie. Na een bepaalde periode beslis je of je de woning wilt kopen en in dat geval wordt de betaalde huur van de prijs afgetrokken.

Outre l'augmentation des prix de l'immobilier, les candidats acquéreurs sont confrontés, depuis plusieurs années, à un durcissement des conditions d'octroi des crédits hypothécaires, les banques étant de moins en moins disposées à accorder des prêts à quotités élevées. De surcroît, les candidats emprunteurs doivent faire face à une remontée des taux d'intérêt sur les crédits hypothécaires du fait du resserrement de la politique monétaire des banques centrales.

Alors que le taux fixe moyen pratiqué par les banques commerciales belges pour les prêts hypothécaires sur vingt ans n'était que de 1,4 % en février 2022, il s'élève désormais à 3,2 %. Selon les représentants du secteur bancaire, la hausse des taux d'intérêt hypothécaires a entraîné une réduction significative de la capacité d'emprunt des ménages.

Dans ce contexte, nombreux sont les ménages, et singulièrement les jeunes ménages, qui, faute de disposer d'un apport propre suffisant, doivent renoncer à leur projet d'achat et se résoudre à rester sur le marché de la location.

Souhaitant offrir une autre solution à ces personnes, certains promoteurs immobiliers proposent une formule de location avec option d'achat (appelée « rent to own »). Ce mécanisme innovant qui vise à favoriser l'accès à la propriété permet à un ménage intéressé par un logement neuf de louer ce bien pendant une certaine période avant de pouvoir l'acquérir s'il le souhaite.

1165 Grâce à cette formule, le ménage peut d'abord prendre un logement en location pendant un certain nombre d'années, période durant laquelle il pourra économiser le montant du capital de départ nécessaire à l'acquisition. Au terme de la période de location, il pourra alors décider de lever ou de ne pas lever l'option d'achat. S'il choisit d'acquérir le logement, le montant cumulé des loyers payés sera déduit du prix d'achat.

Madame la Secrétaire d'État, êtes-vous en mesure de fournir une estimation du taux de propriétaires occupants en Région bruxelloise, soit la proportion de ménages propriétaires de leur habitation dans l'ensemble de la population bruxelloise ? Pourriez-vous aussi nous indiquer le taux de propriétaires occupants parmi les jeunes ménages, composés de personnes âgées de moins de 35 ans ? Votre administration dispose-t-elle de statistiques permettant d'estimer la fréquence du recours à la formule de la location avec option d'achat dans les transactions immobilières conclues en Région bruxelloise ? D'après l'analyse réalisée par Bruxelles Logement, quels sont les avantages et les inconvénients de la formule « rent to own » ?

Avez-vous adopté ou prévu d'adopter des mesures visant à inciter les promoteurs immobiliers et les vendeurs – personnes physiques – à recourir à ce mécanisme ? Certains des opérateurs immobiliers publics bruxellois qui produisent des logements afin de les vendre vous ont-ils fait part de leur intérêt pour ce mécanisme ? Avez-vous étudié la possibilité de permettre à des organismes d'intérêt public, tels que le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou citydev.brussels, de proposer une formule de location avec option d'achat pour favoriser

Welk percentage van de Brusselaars is eigenaar van de gezinswoning? Hoeveel daarvan zijn jonger zijn dan 35 jaar? Hoe vaak wordt de formule van huur met aankoopoptie gebruikt? Wat zijn de voor- en nadelen?

Overweegt u maatregelen om projectontwikkelaars en verkopers aan te moedigen om van die optie gebruik te maken? Is er interesse bij bepaalde openbare spelers? Hebt u de mogelijkheid onderzocht om het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of citydev.brussels toe te staan een dergelijke formule te hanteren? Volgens welke bepalingen moet dat dan gebeuren? Heeft de regering een budget uitgetrokken voor een proefproject?

l'accès des jeunes ménages à la propriété ? Dans l'affirmative, avez-vous déjà arrêté les modalités de ce nouveau dispositif ? Le gouvernement bruxellois a-t-il débloqué un budget spécifique pour financer un projet pilote proposant une formule de location avec option d'achat ?

1167 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- J'ai en effet connaissance de cette pratique qui consiste à louer un bien et, après un certain temps, à éventuellement l'acheter en déduisant du prix les loyers déjà payés. Si certains opérateurs privés proposent ce type de transaction pour de l'immobilier professionnel, cela semble être extrêmement marginal en ce qui concerne le logement.

Comme vous le mentionnez dans votre question, il semblerait que des promoteurs explorent cette piste pour faire face aux évolutions récentes du marché, en particulier la remontée des taux d'intérêt et les difficultés toujours croissantes d'accès à la propriété. Il est donc logique que ce phénomène soit à la fois très récent et peu documenté.

À ce jour, nous n'avons pas eu de contact avec des promoteurs ou des propriétaires à propos de ce type d'acquisition. Une telle démarche n'appelle d'ailleurs pas forcément l'intervention des pouvoirs publics. Aucune étude n'a été réalisée par l'administration sur cette formule et aucun budget n'a été dégagé pour financer un projet pilote de location avec option d'achat.

Le taux de propriétaires occupants varie, selon les méthodes utilisées, entre 35 et 39 % dans notre Région. À titre de comparaison, le ministre Sven Gatz m'indique qu'en 2022, Bruxelles Fiscalité a octroyé 191.826 primes Be Home, primes qui, comme vous le savez, sont octroyées auxdits propriétaires occupants.

Quant à l'accès à la propriété des moins de 35 ans, je ne dispose pas des statistiques demandées.

Enfin, sachez que je reste attentive aux projets permettant de renforcer la capacité des Bruxellois de devenir propriétaires de leur logement. C'est en ce sens que nous travaillons à l'instauration d'un droit de préférence pour les locataires, dont l'esprit rejoint celui de l'option d'achat à laquelle vous faites référence. Si des dossiers devaient être soumis à analyse en vue d'un projet pilote, j'y serais favorable.

1169 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Je comprends qu'il n'existe pas encore de projet pilote, parce que ce phénomène est assez récent et peu documenté.

Dans le droit de préférence, les loyers qui sont versés ne sont pas déduits. Ce mécanisme-ci pourrait inciter les locataires les plus précarisés à acheter, puisqu'ils ne prennent pas de risque : ils commencent par louer et peuvent vérifier s'ils arrivent à payer les échéances. Si, au bout de cinq ou six ans, ils se décident à exercer l'option d'achat, les loyers payés seront déduits.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Ik ben op de hoogte van de formule van huur met aankoopoptie, maar die wordt nog maar zelden toegepast. Projectontwikkelaars die de formule gebruiken, doen dat omdat het steeds moeilijker wordt voor mensen om een woning te kopen. Dat verklaart waarom het fenomeen zo recent is en er dus weinig over geweten is. Er bestaat geen studie over en wij hebben het thema ook niet besproken met de projectontwikkelaars. Er is geen budget uitgetrokken voor een proefproject.*

Het aantal gezinnen dat eigenaar is van de eigen woning bedraagt, afhankelijk van de berekeningswijze, 35 à 39%. Over het aantal jonge gezinnen heb ik geen gegevens.

Ik ben voorstander van initiatieven die mensen helpen om eigenaar te worden van de gezinswoning. Ik werk onder meer aan een voorkeursrecht voor huurders, wat een beetje dezelfde kant uit gaat.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Bij het voorkeursrecht wordt de reeds betaalde huur niet van de aankoopprijs afgetrokken. Het zal de armere huurders dus niet helpen om de woning te kunnen kopen. De huur met aankoopoptie lijkt mij interessanter.*

- Het incident is gesloten.

Cette formule me semble donc intéressante, et à explorer afin de faciliter l'accès à la propriété. En effet, nous savons tous combien c'est compliqué pour les Bruxelloises et les Bruxellois.

- *L'incident est clos.*

1173 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1173 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1173 **concernant le crédit Écoréno.**

1175 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Jusqu'en juillet 2022, les ménages à revenus modestes ou moyens désireux d'entreprendre une rénovation énergétique de leur habitation pouvaient solliciter l'octroi d'un prêt vert, à savoir un prêt à taux d'intérêt réduit permettant d'assurer le financement des travaux destinés à améliorer la performance énergétique de leur bien.

Fruit d'un partenariat entre Bruxelles Environnement, homegrade.brussels, la Coopérative de crédit alternatif (Crédal) et le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le prêt vert offrait aux emprunteurs la possibilité de financer, à moindre coût, des travaux d'isolation et de rénovation, l'installation d'un système de chauffage performant ou des investissements dans les énergies renouvelables.

Il existait deux formules de crédit : un crédit à la consommation, octroyé par Crédal, et un crédit hypothécaire, accordé par le Fonds du logement. Le dispositif du prêt vert, qui s'adressait principalement aux propriétaires occupants, n'a malheureusement pas rencontré le succès escompté, le nombre de crédits contractés étant demeuré relativement limité. Ce manque d'engouement s'expliquait en partie par le fait que ce mécanisme paraissait peu lisible pour les candidats emprunteurs, compte tenu de la coexistence de deux produits gérés par deux opérateurs distincts.

Souhaitant accélérer le processus de rénovation du bâti, le gouvernement régional bruxellois a décidé de réformer et de simplifier le régime des prêts à taux réduit afin de le rendre plus attractif. L'ancien mécanisme du prêt vert a ainsi cédé la place à un nouveau dispositif baptisé crédit Écoréno, lancé le 1er août 2022.

Dans un souci de simplification, le Fonds du logement assure désormais seul la gestion du dispositif. Le crédit Écoréno sert à financer des travaux de rénovation permettant de renforcer l'efficacité énergétique du logement, d'en améliorer les conditions de sécurité, de salubrité ou d'équipement, ou encore d'adapter l'habitation aux besoins spécifiques des personnes âgées ou en situation de handicap.

1177 Le prêt Écoréno prend soit la forme d'un crédit à la consommation à un taux débiteur fixe de 0 ou 1 % dont le

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende het Ecorenokrediet.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Mensen met een bescheiden inkomen die hun woning energiezuiniger willen maken, konden tot juli 2022 rekenen op een goedkope groene lening. Je kon ofwel een consumentenkrediet van de Coopérative de crédit alternatif (Crédal) krijgen, ofwel een hypothecaire lening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het was echter allemaal nogal ingewikkeld, waardoor slechts weinig Brusselaars van die opties gebruikmaakten.*

Om de renovatie van het woningbestand te versnellen, ging op 1 augustus 2022 het zogenaamde Ecorenokrediet van start. Alleen het Woningfonds is daarvoor bevoegd, wat alles eenvoudiger moet maken. Met dat krediet kan je je woning niet alleen energiezuiniger maken, maar ook veiliger en gezonder, of ze aanpassen aan de behoeften van ouderen of mensen met een beperking.

Ook nu heb je de keuze tussen een consumentenkrediet of een hypothecaire lening. De interesten zijn laag en variëren volgens

remboursement peut s'étaler sur une durée maximale de dix ans, soit la forme d'un crédit hypothécaire à un taux débiteur fixe de 1,5 ou 2,5 % dont le remboursement peut s'étaler sur une durée maximale de trente ans. Le taux d'intérêt est déterminé en fonction des revenus du demandeur.

Selon le Code bruxellois du logement tel que modifié par l'ordonnance du 10 février 2022, les crédits Écoréno peuvent être accordés à trois catégories de demandeurs, à savoir les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les personnes morales, dont notamment les associations de copropriétaires. Pour l'heure, ces crédits ne sont toutefois pas encore accessibles ni aux bailleurs, ni aux personnes morales. En consultant le site internet du Fonds du logement, on apprend que ces prêts ne peuvent actuellement être octroyés qu'aux propriétaires occupants et aux locataires, à certaines conditions - qui ne sont pas énumérées.

À quelles conditions un locataire doit-il satisfaire pour bénéficier d'un crédit Écoréno ?

Pourquoi le gouvernement n'a-t-il pas encore adopté les arrêtés d'exécution habilitant le Fonds du logement à accorder des prêts Écoréno aux propriétaires bailleurs ainsi qu'aux associations de copropriétaires ? Quand ces prêts seront-ils accessibles à ces deux catégories de bénéficiaires ? Les bailleurs devront-ils, eux aussi, respecter des conditions liées aux revenus pour accéder à ces crédits à taux réduits ?

Depuis le lancement du crédit Écoréno, combien de ménages ont-ils déjà introduit une demande d'obtention d'un prêt auprès du Fonds du logement ? Combien de crédits ont-ils été octroyés ? Pourriez-vous nous fournir des précisions au sujet des crédits accordés, notamment la part de crédits hypothécaires, la part de crédits à la consommation, le montant moyen emprunté et la durée moyenne de remboursement ?

Quels sont les types de travaux les plus fréquemment financés par ces prêts ? Avez-vous procédé à une première évaluation du dispositif ? Dans l'affirmative, quels enseignements en avez-vous tirés ?

Enfin, le Fonds du logement a récemment annoncé que, à partir du 13 février 2023, il allait augmenter les taux d'intérêt des prêts hypothécaires Écoréno. Pourriez-vous nous exposer les raisons qui ont conduit le Fonds du logement à relever les taux d'intérêt de ces crédits, six mois seulement après la mise en place du dispositif ?

1179 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Les conditions d'éligibilité au crédit Écoréno pour les locataires sont identiques à celles des propriétaires occupants, à savoir que les revenus imposables du ménage ne doivent pas dépasser certains barèmes. Le tableau de ces barèmes a été transmis au secrétariat de la commission.

En outre, le demandeur doit disposer d'un droit réel ou personnel sur le bien et doit être inscrit ou avoir introduit une demande

het inkomen van de aanvrager. Ook de aflossingstermijnen verschillen.

Zowel eigenaars die de woning zelf bewonen, eigenaars die verhuren en verenigingen van mede-eigenaars komen in aanmerking voor een Ecorenokrediet. Voorlopig worden ze in de praktijk echter alleen toegekend aan eigenaars die hun woning bewonen en aan bepaalde categorieën van huurders.

Aan welke voorwaarden moet een huurder voldoen om een Ecorenokrediet te krijgen? Waarom zijn de uitvoeringsbesluiten nog niet uitgevaardigd waardoor ook verhuurders en mede-eigenaars de lening kunnen krijgen? Gelden er ook voor verhuurders inkomensvoorwaarden?

Hoeveel huishoudens hebben al een aanvraag ingediend? Hoeveel kredieten werden er toegekend? Wat zijn de gemiddelde bedragen en looptijden van die leningen? Hoe worden de toegekende middelen besteed? Wordt het instrument geëvalueerd?

Op 13 februari 2023 zouden de intrestvoeten omhooggaan, zo kondigde het Woningfonds aan, amper een half jaar na de inwerkingtreding van het Ecorenokrediet. Waarom?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een Ecorenokrediet zijn dezelfde voor huurders en eigenaars. Ik heb de tabel met inkomensgrenzen aan het secretariaat van de commissie bezorgd.*

Daarnaast zijn er ook verblijfsvoorwaarden: de aanvrager moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of daartoe een aanvraag hebben ingediend, of bij het vreemdelingenregister

d'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers avec autorisation de séjour d'une durée illimitée.

Le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale peut déroger à cette règle sur la base des éléments factuels qu'il a en sa possession et :

- si le demandeur bénéficie d'un titre de séjour de cinq ans renouvelables ;

- si l'enfant à charge est né en Belgique ou a acquis la nationalité belge ;

- si le codemandeur bénéficie d'un titre de séjour en Belgique ;

- ou si le demandeur est reconnu comme réfugié.

Concernant vos questions sur les arrêtés habilitant le Fonds du logement à accorder des prêts Écoréno aux propriétaires bailleurs ainsi qu'aux associations, sachez que, pour les propriétaires de plusieurs unités de logement, les modalités d'octroi du crédit Écoréno hypothécaire ou à la consommation sont déjà prévues et définies dans l'arrêté du 7 juillet 2022. Le montant du crédit ou de l'encours des crédits est limité à 250.000 euros pour la forme hypothécaire, et à 25.000 euros pour le crédit à la consommation. Ces multipropriétaires devront respecter les mêmes conditions de revenus que les propriétaires occupants pour avoir accès au crédit, et le taux qui leur est applicable dépend des revenus du ménage.

L'entrée en vigueur de ces dispositions était prévue pour le 1er janvier 2023. Néanmoins, compte tenu du pouvoir d'investissement limité du Fonds du logement en 2023, l'octroi de ce type de crédit a été retardé et fera l'objet d'une évaluation préalable du budget disponible en fin de premier semestre.

Les modalités du crédit Écoréno à destination des associations de copropriétaires sont, quant à elles, en cours d'élaboration et feront dans un premier temps l'objet de projets pilotes d'ici fin 2023. À cet effet, le Fonds du logement est en relation étroite avec les services du facilitateur « Bâtiments durables », ainsi qu'avec Bruxelles Environnement afin d'adapter les modalités à la réalité opérationnelle des besoins des associations de copropriétaires. Ces dispositions feront l'objet d'un arrêté ministériel cosigné par mon collègue, Alain Maron, et moi-même.

Au sujet du nombre de demandes de crédits Écoréno introduites depuis le lancement du crédit, 824 ménages ont sollicité un prêt Écoréno, dont 362 crédits Écoréno associés à une acquisition, 132 crédits Écoréno hypothécaires seuls et 330 crédits Écoréno à la consommation.

Un tableau détaillé a été transmis au secrétariat de la commission afin de répondre à votre demande de précisions concernant les crédits Écoréno accordés.

een aanvraag hebben ingediend voor een onbeperkte verblijfsvergunning.

Van die regel kan het Woningfonds afwijken als de aanvrager een verblijfsvergunning heeft die om de vijf jaar vernieuwd wordt, als hij een kind ten laste heeft dat in België werd geboren of de Belgische nationaliteit heeft, als de medeaanvrager een verblijfsvergunning heeft of als de aanvrager een erkend vluchteling is.

De toekenningsvoorwaarden voor eigenaars van verschillende panden werden vastgelegd in het besluit van 7 juli 2022. Een hypothecaire lening kan worden verstrekt voor een bedrag van maximaal 250.000 euro, een consumentenkrediet voor maximaal 25.000 euro. De inkomensvoorwaarden voor meervoudige eigenaars zijn dezelfde als die voor eigenaars-bewoners en de interestvoet hangt af van hun inkomen.

Normaal moesten die bepalingen ingaan op 1 januari van dit jaar, maar dat werd uitgesteld. Eerst wilde men de budgettaire mogelijkheden van het Woningfonds voor 2023 kennen.

De voorwaarden voor verenigingen van mede-eigenaars moeten nog worden vastgelegd. Dit jaar zullen er proefprojecten van start gaan. Samen met Leefmilieu Brussel zullen we de reële noden van dergelijke verenigingen onderzoeken.

De tot nu toegekende bedragen werden in 26% van de gevallen aangewend voor het bewoonbaar maken en saneren van de woning, in 18% voor buitenschrijnwerk en dubbele beglazing, in 11% voor dakisolatie, in 9% voor verwarmingsinstallaties en in 7% voor gevelisolatie.

Pour répondre à votre question sur les types de travaux financés grâce à ces prêts, jusqu'à présent, les montants des principaux travaux portent :

- pour 26 % sur des aménagements intérieurs (liés à l'habitabilité et à la salubrité) ;

- pour 18 % sur les menuiseries extérieures (châssis et double vitrage) ;

- pour 14 % sur des travaux de toiture (isolation et réfection) ;

- pour 11 % sur des travaux de mise en conformité des installations électriques ;

- pour 9 % sur des travaux de chaufferie ;

- et pour 7 % sur des travaux d'isolation de façade.

1183 Concernant l'évaluation du dispositif Écoréno, il a été constaté que, par rapport à l'ancien prêt vert bruxellois, le crédit Écoréno connaît un succès réel, confirmé tant par le nombre de demandes que par les montants moyens financés. Là où le montant moyen du prêt vert s'établissait à environ 9.000 euros, le montant moyen du crédit Écoréno hypothécaire dépasse les 21.000 euros.

Le crédit Écoréno semble donc répondre au besoin grandissant de la population bruxelloise d'améliorer son habitat, motivé tant par la crise énergétique que par les taux avantageux du crédit Écoréno.

Par ailleurs, depuis décembre 2022, l'accompagnement des ménages dans la priorisation des travaux, tant par le Fonds du logement que par homegrade.brussels et le réseau Habitat, accentue la priorité de la sécurisation, de la salubrité, de l'habitabilité et de l'amélioration de la performance énergétique.

Le Fonds du logement remarque également une différence dans les profils des ménages du crédit Écoréno. Alors qu'en 2022, près de 80 % des emprunteurs rentrent dans la catégorie éligible au logement social, ce taux est de 35 % pour les emprunteurs d'un crédit Écoréno à la consommation et de 61 % pour les emprunteurs d'un crédit Écoréno hypothécaire non associé à l'acquisition d'un logement.

Enfin, vous m'interrogez sur les raisons de l'augmentation des taux d'intérêt des prêts hypothécaires Écoréno. Cette augmentation est liée à celle des taux bancaires. Du fait que le Fonds du logement se finance sur le marché bancaire et que le différentiel de taux d'intérêt fait l'objet d'une dotation de la Région, cette dernière est devenue difficilement supportable pour le budget de la Région.

1185 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Vous dites donc que trois catégories sont éligibles ou le seront sous peu : les locataires, les propriétaires occupants et les associations de copropriétaires.

Het Ecorenokrediet kent meer succes dan zijn voorganger, de groene lening. Die laatste bedroeg gemiddeld 9.000 euro per aanvraag, nu gaat het om gemiddeld 21.000 euro. De aanvragen zijn ook talrijker. Gezinnen worden begeleid bij het vastleggen van hun prioriteiten: het veiliger en gezonder maken van de woning en het opdrijven van de energieprestatie.

Daarnaast evolueert het doelpubliek: terwijl vroeger 80% van de aanvragers sociale huurders waren, ligt dat percentage nu beduidend lager: 35% van de aanvragers van een consumentenkrediet en 61% van de aanvragers van een hypothecaire lening.

Het Woningfonds vindt zijn middelen bij de banken, waar de leningen duurder werden, en bij een dotatie van het gewest. In de huidige budgettaire context was het niet mogelijk om de erg lage intrestvoeten te blijven handhaven.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Ik zie niet in waarom een huurder zich in een duur renovatieproces van zijn huurwoning zou storten en daarvoor een langlopende lening*

Je reste sceptique s'agissant des locataires. À part dans le cas des baux de rénovation, très marginaux à Bruxelles, je ne vois pas bien dans quels cas de figure un locataire va décider de se lancer dans un crédit à la consommation pour la rénovation de son logement - évidemment au bénéfice des propriétaires. Pour les propriétaires occupants, la situation est plus claire. Ensuite, je me réjouis de l'imminence de l'entrée en vigueur des dispositions pour les associations de copropriétaires.

Cependant, je reste sur ma faim pour les propriétaires bailleurs. Je pense que le gouvernement bruxellois adresse ici un message contradictoire. Bien sûr, pour accélérer la rénovation du parc de logements en Région bruxelloise, il faut des primes, et le gouvernement bruxellois a décidé d'un investissement massif dans les primes Rénolution. Mais il faut aussi des crédits !

Il me semble que le refus du principe d'accorder des crédits aux propriétaires bailleurs restreint les possibilités de certains - dont il ne faut pas sous-estimer le nombre - de se lancer dans une rénovation énergétique de leur logement, ou dans une rénovation visant à le rendre conforme aux normes d'habitabilité. En considérant que ces propriétaires ne sont pour le moment pas éligibles à ce dispositif, le gouvernement n'envoie pas un signal favorable à la rénovation de son parc de logements.

- L'incident est clos.

zou aangaan. Het is immers de eigenaar die er uiteindelijk de voordelen van heeft.

Om het woningbestand te vernieuwen heeft men de Renolutionstrategie in het leven geroepen, maar er zijn ook meer middelen nodig. Als men de Ecorenokredieten niet toekent aan eigenaars-verhuurders, schrikt men deze grote groep af om hun woning te renoveren.

- Het incident is gesloten.

1193 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1193 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1193 **concernant la gestion des candidatures pour l'obtention d'un logement social.**

1195 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Pour fluidifier les procédures d'attribution des logements sociaux, il est nécessaire de mettre régulièrement à jour les dossiers de l'ensemble des candidats locataires inscrits sur les listes d'attente des sociétés immobilières de service public (SISP) pour l'obtention d'un logement social, afin de vérifier si ceux-ci satisfont toujours aux conditions d'admission et d'examiner si la composition de leur ménage a évolué.

L'article 6, § 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ou par les SISP prévoit que, tous les deux ans (les années paires), la SISP de référence demande au candidat locataire de confirmer par écrit sa candidature au moyen d'un document établi par la SLRB.

Dans le cadre de cette confirmation, le candidat locataire doit communiquer une série d'informations et de pièces justificatives. Les candidatures qui ne sont pas renouvelées dans les trois mois

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende het beheer van de aanvragen voor een sociale woning.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- Om ervoor te zorgen dat de toekenning van sociale woningen vlot blijft verlopen, moeten de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) regelmatig de gegevens van kandidaat-huurders op de wachtlijsten bijwerken. Zo moeten de OVM's verplicht om de twee jaar aan hun kandidaat-huurders vragen dat ze hun interesse opnieuw bevestigen. Daarbij moet de kandidaat-huurder een reeks inlichtingen en bewijsstukken bezorgen. Wie niet binnen de drie maanden reageert, wordt van de wachtlijst geschrapt.*

In 2020 kon die hernieuwing van de kandidaturen door Covid-19 echter niet plaatsvinden. Heel wat dossiers bevatten dan ook onvolledige of onjuiste informatie, wat voor de OVM's problemen opleverde die vertragingen in de toewijzing van sociale woningen veroorzaakten.

Daarom startten de OVM's in het eerste kwartaal van 2022 een campagne voor een hernieuwing van de kandidaturen. Kandidaat-huurders kregen hun bevestigingsformulier per post.

de la demande de confirmation doivent être radiées de la liste d'attente.

En 2020, le renouvellement des candidatures n'a toutefois pas pu être effectué en raison des circonstances particulières liées à la crise du Covid-19. Faute d'avoir été mis à jour, de nombreux dossiers comportaient des informations devenues incomplètes ou inexactes, ce qui a posé une multitude de problèmes aux SISP en 2020 et en 2021, au point de ralentir considérablement les procédures d'attribution des logements sociaux.

Soucieux de remédier à cette situation problématique, les responsables du secteur ont lancé une campagne de renouvellement complet des candidatures au cours du premier trimestre de l'année 2022. La SISP de référence devait transmettre au candidat locataire le formulaire de confirmation de la candidature par courrier simple. En cas de non-réponse dans les deux mois, un rappel devait être envoyé par courrier recommandé.

1197 Malgré les rappels, il est rapidement apparu qu'une proportion importante des familles en attente d'un logement social n'avaient pas entrepris les démarches administratives nécessaires pour renouveler leur candidature. Sur les quelque 51.689 ménages inscrits sur les listes d'attente, 15.304 n'avaient pas répondu à la demande de confirmation de leur candidature et risquaient, dès lors, d'être radiés du registre.

Souhaitant éviter une radiation massive, vous avez donné instruction à la SLRB de suspendre les effets des radiations dans le cadre de la procédure de renouvellement, et ce, pour une durée de six mois à partir de juin 2022. Cette suspension valait également pour les candidats locataires qui s'étaient déjà vu notifier la décision de radiation de leur candidature. La SLRB et les SISP devaient mettre à profit cette période de six mois pour contacter les ménages n'ayant pas réagi à la demande de confirmation de leur candidature en utilisant tous les canaux de communication utiles et, notamment, l'envoi de textos.

En parallèle, vous avez demandé aux représentants du secteur de plancher sur une réforme de la procédure de renouvellement des candidatures et, de façon plus générale, sur une refonte du système d'attribution des logements sociaux.

Quelles initiatives les SISP ont-elles prises durant le second semestre de l'année 2022 afin de pouvoir mettre à jour les dossiers des 15.000 ménages inscrits sur les listes d'attente, mais qui n'avaient pas répondu à la demande de confirmation de leur candidature pour l'obtention d'un logement social ? La SLRB a-t-elle pu étudier le profil socioéconomique de ces candidats locataires ?

La période de suspension de six mois étant arrivée à son terme à la fin de l'année 2022, les SISP ont-elles bien pu reprendre et achever la procédure de renouvellement complet des candidatures ? Dans l'affirmative, combien de radiations ont finalement été opérées dans le cadre de cette procédure ? Pourriez-vous indiquer le nombre de ménages qui restent

Wie niet binnen de twee maanden reageerde, ontving via een aangetekend schrijven een herinnering.

Ondanks die herinneringen deden 15.304 van de 51.689 gezinnen op de wachtlijst niet het nodige om hun kandidatuur te hernieuwen, waardoor ze van de lijst werden geschrapt.

U wilde een massale schrapping vermijden en vroeg de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) om de schrappingen gedurende zes maanden op te schorten vanaf juni 2022. In die periode moesten de BGHM en de OVM's de gezinnen die niet reageerden via alle mogelijke kanalen trachten te contacteren.

Tegelijkertijd vroeg u de sector om de hernieuwingsprocedure en het systeem voor de toekenning van sociale woningen in het algemeen te hervormen.

Wat ondernamen de OVM's in de tweede helft van 2022 om de 15.000 dossiers van de gezinnen die niet reageerden, alsnog in orde te brengen? Kon de BGHM nagaan welk sociaal-economische profiel de betrokken kandidaat-huurders hebben?

Konden de OVM's na afloop van de opschortingsperiode de hernieuwingsprocedure hervatten? Zo ja, hoeveel kandidaat-huurders werden er uiteindelijk geschrapt? Hoeveel staan er nog op de wachtlijst?

Hoever staan de BGHM en de OVM's met de herziening van de hernieuwingsprocedure? Welke wijzigingen voerde u door om die te vereenvoudigen? Hoever staat de hervorming van het systeem voor de toekenning van sociale woningen?

Welke mogelijkheden overweegt u? Kunt u de eerder genoemde oprichting van een zogenaamd 'Immoweb voor sociale woningen' toelichten?

valablement inscrits sur les listes d'attente à l'issue de la campagne de renouvellement ?

Où en est la réflexion de la SLRB et des SISP au sujet d'une éventuelle révision de la procédure de renouvellement des candidatures ? Quelles modifications avez-vous décidé d'apporter à cette procédure afin de la simplifier et d'alléger les démarches administratives qui doivent être entreprises par les candidats locataires ? Où en est l'élaboration de la réforme du système d'attribution des logements sociaux ?

Pourriez-vous nous présenter les pistes de réflexion actuellement explorées par le gouvernement ? Pourriez-vous nous fournir davantage de précisions à propos du projet de création d'un « Immoweb du logement social », évoqué au cours d'un précédent débat parlementaire ?

1199 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- À la suite du très faible taux de réponse dans le cadre du renouvellement des candidatures, dont les causes multiples sont notamment la non-réception du courrier, la mauvaise compréhension de ce qui est demandé et le caractère fastidieux des démarches, et eu égard à la sanction applicable, à savoir la radiation, nous avons pris plusieurs initiatives.

Tout d'abord, nous avons décidé d'accorder un délai supplémentaire de six mois aux candidats qui n'avaient pas répondu, malgré les rappels envoyés par courrier, par envoi simple et même par recommandé.

Nous avons également opté pour d'autres moyens de communication, comme l'envoi de textos aux candidats pour lesquels les SISP disposaient d'un numéro de téléphone portable. Comme précisé en réponse à une question orale de M. Mampaka Mankamba, posée récemment dans cette commission, 11.878 textos ont été envoyés à des candidats locataires qui n'avaient pas répondu à la lettre de renouvellement. Seuls 1.683 candidats ont répondu au message.

En septembre, nous avons décidé de geler les candidatures des non-répondants, et pas de les radier. Une analyse du profil socioéconomique des non-répondants a bien été lancée par la SLRB, pour mieux les cerner et mieux les atteindre à l'avenir. Les résultats montrent que plusieurs facteurs sont à prendre en considération : la taille du ménage, l'âge du chef de ménage, l'année d'inscription, le type de revenus et le fait d'avoir des enfants à charge.

Par ailleurs, il apparaît que ce sont les jeunes personnes isolées de moins de 30 ans et dont l'année d'inscription est récente, soit entre 2015 et 2018, qui enregistrent le taux de non-réponse le plus élevé. Ce taux est également plus élevé pour les personnes bénéficiaires du revenu d'intégration sociale. Enfin, les ménages sans enfant à charge affichent également un taux de non-réponse élevé par rapport aux personnes avec enfant à charge.

La suspension de six mois étant arrivée à son terme, nous avons gelé les dossiers des candidats n'ayant pas répondu au

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Omdat te weinig kandidaat-huurders op de uitnodiging om hun kandidatuur te hernieuwen ingingen, nam ik een aantal initiatieven.*

Om te beginnen kreeg iedereen die aanvankelijk niet reageerde zes maanden extra tijd om dat alsnog te doen. Daarnaast communiceerden de OVM's via bijkomende kanalen. Zo verzonden ze sms-berichten naar kandidaat-huurders van wie ze een telefoonnummer hadden. Op de 11.878 verzonden berichten kwamen echter slechts 1.683 reacties.

In september besliste ik om de kandidaturen van de kandidaten die niet reageerden on hold te zetten zonder ze te laten schrappen. Uit een onderzoek van de BGHM over het sociaal-economische profiel van kandidaten voor een sociale woning, blijkt dat meerdere factoren een rol spelen, zoals de grootte van het gezin, de leeftijd van het gezinshoofd, het jaar van inschrijving, het type inkomen en of er al dan niet kinderen ten laste zijn.

Binnen de groep alleenstaanden onder de dertig die tussen 2015 en 2018 een sociale woning aanvroegen, is het aantal kandidaten dat niet reageerde naar verhouding het grootst. Ook leefloners reageren vaak niet, net zoals kinderloze huishoudens.

Tegen 2024 wordt de hernieuwingsprocedure voor kandidaat-huurders vereenvoudigd, zodat de OVM's vlotter sociale woningen kunnen toekennen.

Kandidaten die niet reageerden, werden niet geschrapt. Die gezinnen staan dus nog steeds op de wachtlijst. Op 1 maart 2023 stonden er 50.359 kandidaat-huurders op die lijst.

renouvellement, et ce, jusqu'au 31 décembre 2023. Le prochain renouvellement des candidatures aura lieu en 2024. D'ici là, une modification de la réglementation simplifiera la procédure, tant pour les SISP que pour les candidats, l'objectif étant aussi d'accélérer les attributions.

En conclusion, il n'y a pas eu de radiation pour non-renouvellement, mais simplement un gel du dossier. Le ménage qui n'a pas renouvelé sa candidature reste valablement inscrit sur la liste d'attente. Au 1er mars 2023, 50.359 ménages étaient inscrits sur cette liste.

1203 Après passage au comité restreint de concertation, la réflexion relative à la révision de ce processus de renouvellement a abouti à une proposition de modification des dispositions de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, dans l'objectif de simplifier la procédure, tant pour les SISP que pour les candidats.

Concernant la réforme relative à l'attribution des logements, lors des négociations du contrat de gestion du niveau 2 entre la SLRB et les seize SISP, la SLRB s'est engagée à revoir les deux procédures suivantes : le renouvellement des candidatures - dont je viens d'exposer l'état d'avancement et les attributions - et la réforme de la procédure d'attribution.

Cette dernière étant plus complexe, ses conséquences doivent être correctement envisagées. C'est pourquoi la SLRB a décidé de mettre en place un processus approfondi d'analyse, dans le cadre duquel elle sera épaulée par des experts universitaires. L'objectif est de parvenir à un système plus efficace et plus clair, tant pour les SISP que pour les locataires. Une attention particulière sera accordée aux implications de la réforme dans le contexte de la fracture numérique.

Le projet lancé comporte deux phases. D'abord, une analyse du système actuel a été demandée. Ensuite, il conviendra, d'une part, de disposer d'une analyse comparative des systèmes d'attribution numériques à l'étranger et, d'autre part, de rechercher une réponse appropriée aux besoins de nos propres candidats locataires. Sur la base des informations recueillies, une nouvelle proposition du système devrait être formulée.

Concernant le calendrier de cette réforme, une proposition de projet sera présentée dans le courant de ce mois au secteur, au cabinet et au conseil d'administration de la SLRB. La phase de recherche est estimée, quant à elle, à six mois minimum. En fonction des conclusions, et lorsque tous les acteurs seront d'accord avec la proposition de projet, un appel d'offres sera lancé.

1205 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Les chiffres de non-renouvellement que vous nous donnez sont assez inquiétants et un peu contre-intuitifs. En effet, on ne s'attend pas à ce que ce soient les personnes récemment inscrites qui répondent le moins. Il me semble important que le gel soit maintenu jusqu'à la fin de 2023 pour continuer à les solliciter, et que les listes soient mises à jour. Une société immobilière de service public ne doit pas être

Om de toekenning van sociale woningen vlotter te laten verlopen, wil de BGHM de procedures voor de hernieuwing van de kandidaturen en de toekenningsprocedure herzien.

Die laatste is ingewikkeld. Er moet vooraf goed worden nagedacht over de gevolgen van een hervorming. Daarom werkt de BGHM samen met universitaire experten om tot een doeltreffender en duidelijker systeem voor zowel OVM's als kandidaat-huurders te komen. Ze besteden daarbij bijzondere aandacht aan de digitale kloof.

Het project verloopt in twee fasen. Om te beginnen wordt het huidige systeem geanalyseerd. Daarna volgen een vergelijking met buitenlandse toekenningssystemen en de uitwerking van een systeem dat beantwoordt aan de behoeften van de Brusselse kandidaat-huurders.

Ik verwacht in de loop van deze maand een voorstel. De onderzoeksfase zal minstens zes maanden duren. Op grond van de conclusies zal ik een offerte-oproep laten publiceren.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).- De cijfers die u verstrekt, zijn verontrustend en contra-intuïtief. Ik verwachtte niet dat recent ingeschreven kandidaten het minst vaak zouden reageren om hun inschrijving te verlengen. U moet die dossiers tot eind 2023 on hold zetten en trachten de betrokkenen ondertussen alsnog te bereiken, zodat de wachtlijst kan worden bijgewerkt. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat een*

contrainte, lorsqu'un logement se libère, d'appeler dix ou vingt candidats parce que les candidats intermédiaires ne répondent plus aux conditions.

Je me réjouis que vous ayez entamé une réflexion sur un « immoweb » du logement social. J'entends que vous allez lancer un appel d'offres et que des universitaires se pencheront sur la question dans les prochains mois.

Je suis peut-être un peu pessimiste, mais j'imagine qu'il n'y aura pas de réforme de la procédure d'attribution sous la présente législature. En tout cas, je me réjouis du lancement des travaux.

- *L'incident est clos.*

1211 **QUESTION ORALE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

1211 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1211 **concernant le grand nombre de personnes vivant dans des squats à Bruxelles.**

1213 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).- D'après une enquête du New Samusocial, l'ancien squat de la rue des Palais ne serait que la partie émergée de l'iceberg : l'association a en effet visité treize squats, abritant entre 1.500 et 2.000 personnes dans des conditions précaires. L'étude ne reprend pas les petits squats, très nombreux.*

Il est inacceptable de tolérer les squatters et, plus encore, que les décisions judiciaires d'expulsion ne soient pas exécutées, aussi bien pour les propriétaires des lieux que pour les squatters.

Connaissez-vous l'enquête du New Samusocial ? Le gouvernement discute-t-il des conditions d'hébergement indignes dans les squats ? Comment aborde-t-il les risques pour la santé et la sécurité que cela génère ?

Travaille-t-on avec les communes pour avoir un aperçu des nombreux squats dans la Région ? L'administration dispose-t-elle d'études à ce sujet ?

Quelle est la politique du gouvernement par rapport aux squats ? Confirmez-vous qu'il existe une politique de tolérance ?

Comment conciliez-vous la proposition d'un moratoire sur les expulsions domiciliaires avec la protection du droit de propriété contre les squatters ?

huisvestingsmaatschappij voor elke vrijgekomen woning tot twintig kandidaten moet oproepen.

Het verheugt mij dat u werk maakt van een zogenaamd 'Immoweb voor sociale woningen'. Ik verwacht echter niet dat er nog tijdens deze regeerperiode een nieuwe procedure voor de toekenning van sociale woningen komt.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE

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

betreffende het grote aantal personen in Brusselse kraakpanden.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Recent berichtten de media over het onderzoek van New Samusocial naar personen in kraakpanden. Zo wilde New Samusocial de gezondheidsrisico's, en in het bijzonder uitbraken van schurft, tuberculose of difterie, bij de Brusselse daklozen inperken. Uit het onderzoek blijkt dat het voormalige kraakpand in de Paleizenstraat slechts het topje van de ijsberg is. In enkele maanden tijd heeft New Samusocial dertien grote kraakpanden bezocht, waarin tussen de 1.500 en 2.000 personen in precaire omstandigheden wonen. De vele andere, kleinere kraakpanden worden dus nog buiten beschouwing gelaten.

Ik ben van mening dat het onaanvaardbaar is om krakers te gedogen en, meer nog, te gedogen dat rechterlijke uitzettingsbevelen niet worden uitgevoerd in concrete zaken, maar ook aan de hand van allerhande moratoria. Dat is niet enkel onaanvaardbaar voor de eigenaar van het betrokken pand, maar nog meer voor de krakers zelf, die daar vaak in mensonwaardige omstandigheden verblijven. Hetzelfde wordt nu ook objectief vastgesteld door het onderzoek van New Samusocial.

Bent u op de hoogte van het onderzoek van New Samusocial over de vele personen die onderdak vinden in Brusselse kraakpanden? Bespreekt de regering de problematiek van mensonwaardige huisvesting in kraakpanden? Hoe pakt ze de gezondheids- en veiligheidsrisico’s aan die daarmee gepaard gaan? Welke acties onderneemt ze?

Wordt er samengewerkt met de gemeenten om een zicht te krijgen op de vele kraakpanden in dit gewest? Beschikt de administratie over studies in dat verband?

Welk beleid voert de regering ten aanzien van huisvesting in kraakpanden? Kunt u bevestigen dat er sprake is van een gedoogbeleid?

Hoe verzoent u het voorstel van een moratorium op uithuiszettingen met de bescherming van het eigendomsrecht tegen krakers? Dat laatste valt onder de federale bevoegdheden, zoals het Grondwettelijk Hof ook heeft bevestigd in het arrest nr. 39/2020 van 12 maart 2020.

1215 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** *(en néerlandais).- Vos questions sont surtout du ressort de MM. Vervoort et Maron. Je vous invite à leur adresser vos première et deuxième questions.*

D'après le ministre-président, il n'existe pas de politique relative aux squats à Bruxelles ni de cartographie de ceux-ci. Par ailleurs, le gouvernement tient compte de l'enquête du New Samusocial dans ses discussions sur la politique du logement.

Les mesures de protection et d'expulsion sont régies par des règles fédérales et incombent au propriétaire du bien squatté. Si le squat est dans un bien privé, comme c'est souvent le cas, le gouvernement n'a pas de compétence. Par contre, si le bâtiment appartient à la Région ou à un organisme public qui en dépend, ceux-ci peuvent mettre fin au squat. C'est ce qui a été fait rue des Palais. Concernant les problèmes de santé, dans ce dernier cas, le médecin-inspecteur d'hygiène a établi des rapports qui ont été utilisés pour planifier le suivi médical et le traitement des personnes concernées.

Enfin, c'est à la commune de déclarer inhabitable un bâtiment insalubre. Le bourgmestre a également des compétences en cas de trouble de l'ordre public.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Uw vragen vallen voornamelijk onder de bevoegdheid van minister-president Rudi Vervoort en GGC-collegelid Alain Maron. Ik verzoek u dan ook uw eerste en tweede vraag tot hen te richten.

De minister-president gaf me de volgende informatie. Voor zover de regering weet, is er geen specifiek beleid inzake gekraakte panden in Brussel en worden die ook niet in kaart gebracht. De regering is op de hoogte van het onderzoek van New Samusocial en houdt er zoveel mogelijk rekening mee als ze haar huisvestingsbeleid bespreekt.

U vraagt naar de maatregelen die worden genomen op het vlak van gezondheid en veiligheid in kraakpanden. Zoals u weet, gaat het bij het kraken van een gebouw in de meeste gevallen om een illegale bezetting van een privé-eigendom. De regering is dus niet bevoegd voor die private eigendommen. De beschermings- en uitzettingsmaatregelen die in toepassing van de federale regels worden genomen, blijven de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het goed. Uiteraard is het antwoord anders als het gaat om een eigendom van het gewest of van een openbare instelling onder gewestelijke bevoegdheid. In dat geval kan het gewest of de openbare instelling een einde maken aan de bezetting overeenkomstig de geldende wetgeving.

Dat is gebeurd bij het gebouw in de Paleizenstraat 48, waar er ernstige gezondheids- en veiligheidsproblemen waren. In dat geval stelde de gewestelijke arts-gezondheidsinspecteur verschillende verslagen op. Die werden in aanmerking genomen om een medische screening en een aangepaste behandeling te plannen. De bewoners kregen een oplossing aangeboden binnen de grenzen van de gewestelijke middelen en de voorafgaande ramingen.

Ik wijs erop dat het de taak van de gemeente is om een gebouw onbewoonbaar te verklaren als het ongezond is. Ook in geval van verstoring van de openbare orde beschikt de burgemeester over eigen bevoegdheden.

1217 *Quant à la collaboration avec les communes, il faudra vous adresser au membre du collège réuni Alain Maron pour obtenir une vue d'ensemble des squats.*

La politique en matière de squats ne relève pas du gouvernement bruxellois. Celui-ci soutient des occupations temporaires encadrées par des contrats et certains subsides, mais n'encourage pas les squats. Si le squat est dans un bâtiment public régional, le gouvernement cherche des solutions

Wat de samenwerking met de gemeenten betreft, heeft de Brusselse regering geen overzicht van de kraakpanden. GGC-collegelid Maron zal u daarover meer informatie kunnen geven.

Zoals minister-president Vervoort aangaf, ontwikkelt de regering geen eigen beleid inzake kraakpanden aangezien de maatregelen daarover niet onder haar bevoegdheden vallen. Ze steunt weliswaar initiatieven van tijdelijke bewoning die tegemoetkomen aan de sociale behoeften en aan het gewestelijk

de relogement dignes et réoriente les personnes vers les réseaux adéquats.

Enfin, le moratoire dont nous venons de parler dans le cadre de la demande d'explications de Mme De Smedt ne s'applique qu'aux biens ayant fait l'objet d'un bail explicite d'habitation, donc pas aux squats.

beleid, en die omkaderd zijn door overeenkomsten en soms ad-hocsubsidies, maar ze moedigt het illegaal kraken van panden niet aan. Als het gekraakte pand een openbaar gebouw van het gewest is, streeft de regering naar herhuisvestingsoplossingen met inachtneming van het beginsel van menselijke waardigheid, waarbij de betrokkenen naar de juiste netwerken worden doorverwezen.

Wat ten slotte het moratorium op uithuiszettingen betreft, heeft de regering, zoals ik in het antwoord op de vraag om uitleg van mevrouw De Smedt toelichtte, op 17 maart in derde lezing een ontwerp van ordonnantie goedgekeurd tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het begrotingsfonds voor solidariteit.

Het wintermoratorium houdt in dat uithuiszettingen in de winter verboden zijn om onmenselijke situaties te voorkomen als er geen alternatieve huisvesting kan worden gevonden ondanks de sterkere bemiddeling van het OCMW. Het ontwerp geldt alleen voor woningen waarvoor een woninghuurovereenkomst of een handelshuurovereenkomst is gesloten. De regels van het wintermoratorium gelden dus niet voor bewoningen die plaatsvinden zonder huurovereenkomst en zonder toestemming of medeweten van de eigenaar of de houder van een eigendomstitel of recht op het betrokken goed.

1219 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais).- Je suis déçu par l'absence de politique et d'aperçu précis des squats. Ils présentent des risques considérables, notamment d'incendie, et il faut en assumer la responsabilité administrative.*

Vous dites que le gouvernement ne tolère pas les squats, mais certaines administrations locales le font. Des bourgmestres, notamment socialistes, ont déjà déclaré publiquement que des squatters étaient autorisés à rester dans certains biens, malgré les plaintes de riverains. C'est au gouvernement d'agir contre cette tolérance partielle et de rappeler les bourgmestres à l'ordre !

Allez à la rencontre de tous les propriétaires désemparés et faites preuve de fermeté à l'égard des squats !

- L'incident est clos.

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik ben teleurgesteld. U zegt namelijk letterlijk dat de regering geen specifiek beleid voor kraakpanden voert en dat het probleem niet in kaart wordt gebracht. Dat is bestuurlijk falen. Kraakpanden brengen enorme risico's met zich mee en daarvoor moet bestuurlijke verantwoordelijkheid worden genomen. Bijna wekelijks lezen we berichten over branden in kraakpanden of over andere grote problemen die in een stedelijke context leiden tot heel gevaarlijke situaties. In sommige wijken zijn er de laatste maanden meerdere gekraakte panden in brand gevlogen, opzettelijk of door een ongeval.

U zegt dat de regering dat niet tolereert, maar ik stel vast dat sommige lokale besturen dat wel doen. Burgemeesters, ook van uw partij, hebben al publiekelijk verklaard dat krakers in bepaalde panden gedoogd worden en dat ze daar mogen blijven zitten, ook al klagen veel buurtbewoners over overlast. Het is de taak van de regering om op te treden tegen dat gedeeltelijke gedoogbeleid en de betrokken burgemeesters tot de orde te roepen. Minister-president Vervoort moet die rol op zich nemen.

Ik roep op om een kraakpandenbeleid te voeren, waar mogelijk omkaderend te werken en zo nodig het verbod strenger af te dwingen. Ga in overleg met alle eigenaars die het slachtoffer van een bezetting zijn, want zij zitten vaak met de handen in het haar en krijgen hier in Brussel weinig hulp van de overheid.

- Het incident is gesloten.

1223 **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1223 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1223 **concernant le complément de loyer au profit des propriétaires bailleurs confiant des biens peu énergivores en gestion aux AIS.**

1225 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- La question de l'énergie a fait couler beaucoup d'encre récemment. En 2015, le gouvernement a souhaité introduire un complément de loyer au profit des propriétaires bailleurs confiant des biens peu énergivores en gestion aux agences immobilières sociales (AIS).

Ainsi, l'article 16/2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales dispose ce qui suit : « Par dérogation au paragraphe premier, lorsqu'un ménage occupe un logement passif, basse énergie ou très basse énergie, le loyer est majoré d'un complément.

Ce complément tient compte des performances énergétiques du logement et des gains que celles-ci devraient permettre en termes de chauffage. »

En ces temps d'inflation incontrôlable, de telles dispositions étaient bienvenues. Cependant, vous nous avez informés en commission que la mise en œuvre d'un complément de loyer soulevait plusieurs questions : difficulté d'utilisation des nouvelles technologies relatives aux hautes performances énergétiques des logements, hausse des charges d'entretien, équité entre locataires, charge administrative pour les AIS, qui manquent déjà de personnel.

Vous nous avez annoncé que des négociations étaient en cours sur la mise en œuvre de ce complément de loyer et, donc, sur la mise à jour dudit arrêté de 2015 organisant les AIS, qui en précisait les modalités. Je reconnais que votre charge de travail est immense et vous sais très attentive à ces questions.

Quelles sont les conclusions des rencontres entre les AIS - donc la Fédération des agences immobilières sociales - et l'administration ?

Rencontrez-vous des difficultés pratiques dans la mise en place de cette mesure ?

Quelles mesures alternatives sont-elles envisagées dans le cas où le complément de loyer n'entrerait pas en vigueur ? J'estime qu'il pourrait soulager beaucoup de clients des AIS.

1227 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Des discussions sont en cours avec les agences immobilières sociales (AIS) et l'administration en vue de la révision de l'arrêté de 2015 les organisant. Dans ce cadre, mon cabinet a eu l'occasion

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

betreffende de huurtoeslagen voor verhuurders die energiezuinige panden aan een sociaal verhuurkantoor toevertrouwen.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).- In 2015 heeft de regering een huurtoeslag willen invoeren voor verhuurders die een passiefwoning, lage-energiewoning of zeer lage-energiewoning in beheer geven aan een sociaal verhuurkantoor.*

U hebt ons in de commissie echter uitgelegd dat de uitvoering van de huurtoeslag verschillende problemen met zich meebrengt, die verband houden met het gebruik van nieuwe technologieën, hogere onderhoudskosten, de gelijke behandeling van de huurders en extra administratieve taken voor de sociale verhuurkantoren.

U hebt aangekondigd dat er onderhandelingen gaande waren over de aanpassing van het regeringsbesluit van 2015.

Welk resultaat leverden de vergaderingen tussen de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren en de administratie op?

Welke praktische problemen ondervindt u bij de uitvoering van de maatregel?

Welke alternatieven overweegt u indien de huurtoeslag niet in werking treedt?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- Er is inderdaad overleg gaande tussen de sociale*

d'interpeller les AIS sur la pertinence d'une éventuelle mise en œuvre de dispositions relatives à une majoration de loyer pour les locataires habitant un logement basse énergie, très basse énergie ou passif.

Il est très vite apparu que cette disposition ne figurait pas du tout dans les priorités des AIS et qu'elles ne souhaitaient pas y consacrer la moindre ressource. En l'état actuel de nos discussions, une modification des dispositions existantes n'est donc pas à l'ordre du jour.

Par ailleurs, comme j'ai déjà pu le mentionner à l'occasion de la question orale de Mme Maison sur le même sujet en commission du Logement du 10 novembre dernier, un relevé récent, même s'il est partiel, a mis en évidence que seuls 2 % des logements AIS bénéficient d'une PEB A, alors qu'à l'opposé du spectre, nous trouvons encore près de 50 % de logements AIS avec une PEB F ou G.

Concernant les obstacles à la mise en œuvre de ce complément de loyer, je me permets également de rappeler que nous avons connu récemment des années de croissance record pour les AIS et que cette croissance a été en bonne partie alimentée par des projets neufs ou de rénovation lourde. Ces projets ont abouti à la livraison de logements répondant aux normes les plus récentes, sans pour autant qu'une contribution supplémentaire du locataire n'ait été nécessaire.

Les consultations menées me confortent dans l'idée que la priorité, aussi bien pour les AIS que pour nous, ne doit pas être les 2 % les plus vertueux du parc, mais bien les 50 % de passoires énergétiques. En outre, en matière d'incitation à la rénovation, les montants valorisés des primes Rénolution pour les logements AIS me semblent être un outil bien plus efficace et structurel qu'une hausse des loyers des logements passifs ou basse énergie.

C'est pourquoi j'entends me concentrer sur les éléments les plus susceptibles d'influencer positivement le développement des AIS, ainsi que leur professionnalisation.

1229 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Votre réponse est très complète et j'apprécie que vous puissiez réorienter les priorités de la sorte.

Il faut toutefois rester attentif au fait que les petits propriétaires, que nous défendons, possèdent généralement un bien nécessitant certaines rénovations. Ils ne doivent pas être exclus du processus. Les propriétaires qui mettent leur bien en location par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale sont souvent des personnes qui n'ont pas les moyens de faire réaliser les rénovations nécessaires afin que ce logement réponde aux nouvelles normes énergétiques.

- *L'incident est clos.*

1233 **QUESTION ORALE DE MME ARIANE DE LOBKOWICZ**

verhuurkantoren (SVK's) en de administratie met het oog op de herziening van het regeringsbesluit van 2015.

Tijdens dat overleg is al snel gebleken dat een huurtoeslag voor huurders van een energiezuinige woning geen prioriteit is voor de SVK's en dat zij daar geen middelen wensen aan te besteden. In het huidige stadium staat een wijziging van het regeringsbesluit dus niet op de agenda.

Bovendien blijkt uit een recent onderzoek dat slechts 2% van de SVK-woningen een EPB-waarde A heeft en nog steeds bijna de helft van de SVK-woningen een EPB-waarde F of G heeft.

De SVK's hebben de afgelopen jaren een recordgroei gekend, die grotendeels te danken is aan nieuwbouwprojecten of grote renovatieprojecten. Die woningen voldoen aan de nieuwste normen, zonder dat een extra bijdrage van de huurders nodig was.

Het overleg heeft mijn standpunt bevestigd dat de prioriteit niet bij de meest deugdzame 2% van het SVK-woningbestand moet liggen, maar bij de 50% energieverslindende woningen. De verhoogde Renolutionpremies voor SVK-woningen lijken mij dus een veel doeltreffender en structureler instrument dan een huurtoeslag voor energiezuinige woningen.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).- Ik waardeer dat u de prioriteiten bijstuurt. We mogen echter niet uit het oog verliezen dat veel eigenaars die hun woning via een sociaal verhuurkantoor verhuren, het zich niet kunnen veroorloven de nodige renovaties te laten uitvoeren om de woning energiezuiniger te maken.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ARIANE DE LOBKOWICZ

1233 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1233 **concernant les maisons conteneurs.**

1235 **Mme Ariane de Lobkowicz (DéFI)**.- Ces dernières années, une nouvelle forme de maison est apparue à Bruxelles et dans d'autres villes du monde entier, suscitant de plus en plus d'intérêt. Plusieurs entreprises bruxelloises, telles que Think Outside, CBOX ou Tiny House Belgium, proposent désormais des maisons conteneurs. En raison de leur design moderne, de leur coût abordable et de leur durabilité, les maisons conteneurs sont de plus en plus considérées comme une alternative aux méthodes de construction traditionnelles.

Toutefois, la construction de ce type de maison peut poser un problème en matière de réglementation et de permis de construire, car les normes de sécurité et de qualité peuvent fortement varier en fonction du lieu où la maison est construite. Par conséquent, il est primordial de comprendre l'état actuel de la réglementation relative à la construction de maisons conteneurs à Bruxelles, ainsi que les mesures incitatives, les opportunités et les défis pour les promoteurs immobiliers qui souhaitent construire ce type de logement en Région bruxelloise.

En outre, il convient de comprendre comment le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale encourage l'utilisation de matériaux de construction durables et écologiques dans les projets de construction et comment il soutient l'innovation dans la construction, y compris les nouvelles technologies telles que les maisons conteneurs.

Existe-t-il des mesures incitatives pour encourager la construction de maisons conteneurs à Bruxelles ?

Comment le gouvernement bruxellois encourage-t-il l'utilisation de matériaux de construction durables et écologiques dans les projets de construction, y compris pour les maisons conteneurs et les nouvelles technologies ?

Enfin, comment soutient-il l'innovation et les nouvelles technologies dans le domaine de la construction ?

1237 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Vous n'êtes pas sans savoir que le gouvernement a approuvé en première lecture, en novembre 2022, le futur règlement régional d'urbanisme (RRU) élaboré par mon homologue M. Pascal Smet. Ce dispositif constitue un tournant dans la manière d'aborder l'encadrement des constructions. Je n'entrerai pas dans les détails de ce règlement, M. Smet en ayant déjà fait l'exposé complet. J'en rappellerai toutefois quelques éléments, communiqués par ce dernier, qui font particulièrement écho à votre question.

Ce RRU est résilient et orienté sur ses objectifs. L'idée est d'ouvrir le champ des possibles, notamment en matière de

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

betreffende containerwoningen.

Mevrouw Ariane de Lobkowicz (DéFI) *(in het Frans).- De laatste jaren doken in de meeste wereldsteden plots containerwoningen op. Zo ook in Brussel. Ze zijn modern, duurzaam en betaalbaar. De vraag is natuurlijk of ze wel voldoen aan alle regels inzake bouwvergunning, veiligheid en kwaliteit. We moeten grondig nadenken hoe we duurzaamheid en nieuwe technologieën met eisen inzake gezondheid en ruimtelijke ordening kunnen verzoenen.*

Wordt de bouw van containerwoningen aangemoedigd in het gewest? Hoe moedigt de regering het gebruik van duurzame en ecologische materialen aan in de Brusselse bouwsector? Hoe moedigt ze innovatie en nieuwe technologieën aan?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).- In november heeft de regering de nieuwe Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) in eerste lezing goedgekeurd. De heer Smet heeft dat eerder al toegelicht in deze commissie. Uit de nieuwe GSV blijkt dat we openstaan voor technologische vernieuwing en dat er bijzondere aandacht gaat naar het hergebruik van materialen.*

Containerwoningen zien vooral het licht in het kader van tijdelijke of dringende projecten, en dat willen we faciliteren.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij startte in 2018 al een proefproject rond de studie, levering en

nouvelles technologies, plutôt que de contraindre avec des moyens précis potentiellement dépassés dans quelques années.

Il accorde une attention particulière aux matériaux utilisés, notamment en prévision d'un démontage et d'une réutilisation éventuels. Son champ d'application a été révisé afin d'en extraire les projets à durée limitée. Cela permet notamment d'écarter certaines contraintes pour les maisons conteneurs majoritairement utilisées dans le cadre de projets temporaires ou urgents.

Pour ce qui relève plus particulièrement de mes compétences, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas attendu le nouveau RRU. En 2018 déjà, elle a lancé un marché pilote relatif à l'étude, la fourniture et l'installation de logements modulaires permettant d'accélérer la rénovation du patrimoine et de maintenir les locataires sociaux dans leur quartier, le temps de la rénovation de leur immeuble.

Cet appel à projets visait à susciter à court terme la production de logements modulaires ou légers, à développer des projets innovants susceptibles de faire émerger les bonnes pratiques, à promouvoir ce type d'habitat et à améliorer sa visibilité en Région de Bruxelles-Capitale.

À ce jour, deux projets ont vu le jour, à savoir les trois logements du projet du Dries et les vingt logements des pavillons de la Cité Modèle.

1239 **Mme Ariane de Lobkowicz (DéFI)**.- Je vous remercie pour l'intérêt que vous portez aux projets de maisons conteneurs. Le fait que le gouvernement encourage l'emploi de matériaux durables et écologiques dans la construction est vraiment positif.

- L'incident est clos.

plaatsing van modulaire woningen, om de renovatie van het woningbestand te versnellen en sociale huurders de kans te bieden tijdens de renovatiewerkzaamheden in hun wijk te blijven wonen. Twee projecten werden ondertussen gerealiseerd: drie woningen in de Drieswijk en twintig in de Modelwijk.

Mevrouw Ariane de Lobkowicz (DéFI) *(in het Frans).- Ik ben blij dat de regering inzet op containerwoningen en duurzame materialen.*

- Het incident is gesloten.