



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

Commission du logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 22 JUIN 2023**

—

SESSION 2022-2023

—

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 22 JUNI 2023**

—

ZITTING 2022-2023

—

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

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

SPF - service public fédéral

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

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

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

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

Afkorting en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

kmo - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

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

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

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

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

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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Joëlle Maison 7

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

concernant les nouvelles conditions d'accès aux crédits hypothécaires du Fonds du logement.

Demande d'explications jointe de M. Arnaud Verstraete 7

concernant les prêts du Fonds du logement.

Discussion conjointe – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

M. Arnaud Verstraete (Groen)

Mme Gladys Kazadi (Les Engagés)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de Mme Françoise De Smedt 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 l'état des lieux des avantages octroyés aux propriétaires de logements gérés par des AIS.

Discussion – Orateurs :

Mme Françoise De Smedt (PTB)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison 7

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

betreffende de nieuwe voorwaarden om een lening van het Woningfonds te krijgen.

Toegevoegde vraag om uitleg van de heer Arnaud Verstraete 7

betreffende de leningen van het Woningfonds.

Samengevoegde bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

Mevrouw Gladys Kazadi (Les Engagés)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van mevrouw Françoise De Smedt 15

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

betreffende de stand van zaken van de voordelen voor eigenaars die hun woning ter beschikking stellen van een sociaal verhuurkantoor.

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État		Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Demande d'explications de M. Pierre-Yves Lux	20	Vraag om uitleg van de heer Pierre-Yves Lux	20
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant les recommandations liées au logement pour les jeunes en errance.		betreffende de adviezen over huisvesting voor jongeren op de dool.	
Discussion – Orateurs :		Bespreking – Sprekers:	
M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)		De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État		Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Demande d'explications de Mme Zoé Genot	23	Vraag om uitleg van mevrouw Zoé Genot	23
à M. Rudi Vervoort, ministre-président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional,		aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,	
et à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		en aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant la situation actuelle de l'Agence immobilière sociale étudiante.		betreffende de huidige toestand van het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten.	
Demande d'explications jointe de Mme Françoise De Smedt	23	Toegevoegde vraag om uitleg van mevrouw Françoise De Smedt	23
concernant l'explosion du prix des logements étudiants.		betreffende de sterke stijging van de prijs van studentenkamers.	
Discussion conjointe – Orateurs :		Samengevoegde bespreking – Sprekers:	
Mme Zoé Genot (Ecolo)		Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)	
Mme Françoise De Smedt (PTB)		Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)	
M. Martin Casier (PS)		De heer Martin Casier (PS)	
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)		De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État		Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Question orale de Mme Françoise De Smedt	31	Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt	31
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant la rénovation des tours Beekkant du Logement molenbeekoï.		betreffende de renovatie van de Beekkantorens van de Molenbeekse Haard.	
Question orale jointe de Mme Joëlle Maison	31	Toegevoegde mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	31
concernant la démolition des tours Beekkant.		betreffende de sloop van de Beekkantorens.	
Question orale de M. Vincent De Wolf	37	Mondelinge vraag van de heer Vincent De Wolf	37
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant la réduction énergétique en faveur des locataires sociaux.		betreffende de energiebesparingen die huurders van sociale woningen ten goede komen.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	39	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	39
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant les élections partielles des conseils consultatifs des locataires (Cocolo) et l'évaluation du dispositif.		betreffende de tussentijdse verkiezingen van de adviesraden van de huurders en de evaluatie van het systeem.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	42	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	42
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant les logements sociaux attribués sur la base de l'article 33 de l'arrêté locatif.		betreffende de sociale woningen toegewezen op basis van artikel 33 van het Huurbesluit.	

Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	47	Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	47
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant l'accès au logement des familles monoparentales.		betreffende de beschikbaarheid van huisvesting voor eenoudergezinnen.	
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	51	Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	51
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant la révision des normes d'occupation des logements sociaux.		betreffende de herziening van de bezettingsnormen voor sociale woningen.	

1101 Présidence : M. Petya Obolensky, président.

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

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

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

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

1105 concernant les nouvelles conditions d'accès aux crédits hypothécaires du Fonds du logement.

betreffende de nieuwe voorwaarden om een lening van het Woningfonds te krijgen.

1107 **DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE M. ARNAUD VERSTRAETE**

TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE

1107 concernant les prêts du Fonds du logement.

betreffende de leningen van het Woningfonds.

1109 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Après avoir maintenu les taux d'intérêt directeurs à un niveau historiquement bas tout au long de la période entre 2015 et 2021, les principales banques centrales, telles que la Réserve fédérale américaine ou la Banque centrale européenne, ont entamé, durant l'été 2022, un cycle de resserrement monétaire afin de juguler l'inflation. Ces institutions monétaires ont progressivement rehaussé leurs taux de manière à restreindre l'accès au crédit et à faire ainsi baisser la demande.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Nadat ze jarenlang de basisrente historisch laag hielden, verstrakten onder andere de Federale Reserve van de VS en de Europese Centrale Bank (ECB) in de zomer van 2022 hun monetair beleid via de verhoging van de rentevoeten om de inflatie te bestrijden. Sinds 21 juni 2023 liggen de drie basisrentevoeten van de ECB tussen 3,50 en 4,25%, niveaus die sinds 2008 niet meer werden gehaald.

Dat proces bracht een plotse stijging van de rentevoeten bij de commerciële banken op gang, in het bijzonder voor de woonleningen. Vandaag bedraagt de gemiddelde vaste rentevoet voor een woonlening bij een Belgische bank 3,5% tegenover 1,2% in december 2021, of een stijging met 2,3%, terwijl 1% extra volgens deskundigen een daling van de leningscapaciteit met ongeveer 10% teweegbrengt.

Als gevolg daarvan werden de leningen die het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan gezinnen met een bescheiden inkomen toekent, aantrekkelijker.

La Banque centrale européenne a relevé ses taux de référence à huit reprises au cours des onze derniers mois, entre juillet 2022 et juin 2023. Les trois taux directeurs ont encore été augmentés de 25 points de base (0,25 point de pourcentage) et se situent depuis hier, le 21 juin, dans une fourchette comprise entre 3,50 et 4,25 %, soit un niveau qui n'avait plus été atteint depuis la crise financière de 2008.

Ce processus a entraîné une remontée subite des taux d'intérêt pratiqués par les banques commerciales sur les différents types de crédit, notamment sur les crédits hypothécaires. Alors que les ménages désireux de contracter un emprunt hypothécaire pour acheter un logement avaient pu bénéficier de conditions de crédit très avantageuses entre 2015 et 2021, le « loyer de l'argent » a considérablement augmenté depuis le début de l'année 2022. Le taux fixe moyen pratiqué par les banques belges pour les crédits hypothécaires sur vingt ans s'élève aujourd'hui à 3,5 %, soit une hausse de 2,3 points de pourcentage par rapport à décembre 2021 (1,2 %). Or, les experts s'accordent à considérer qu'une augmentation d'un seul point de pourcentage du taux d'intérêt hypothécaire réduit la capacité d'emprunt d'environ 10 %.

La hausse des taux d'intérêt pratiqués par les banques traditionnelles a eu pour effet de rendre encore plus attractifs les crédits hypothécaires octroyés par le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Pour rappel, celui-ci peut accorder à des ménages disposant de revenus faibles, modestes et, antérieurement, moyens, des prêts hypothécaires à des conditions nettement plus favorables que celles qui leur sont proposées par le secteur bancaire commercial.

¹¹¹¹ En juillet 2022, le taux moyen pratiqué par le Fonds du logement pour les prêts hypothécaires d'une durée de remboursement supérieure à 25 ans était inférieur de 2 points de pourcentage au taux moyen des banques traditionnelles, si bien que l'organisme a enregistré une augmentation substantielle, de plus de 45 %, du nombre de demandes de crédit par rapport à la même période en 2021.

Victime de son succès, le Fonds du logement s'exposait à un réel risque de dérapage budgétaire et n'a, dès lors, pas eu d'autre alternative que de relever ses taux hypothécaires en septembre 2022 en les faisant passer d'une fourchette comprise entre 1,7 et 2,5 % à une fourchette comprise entre 3 et 4,5 %. Toutefois, cette mesure n'a manifestement pas suffi à ralentir la croissance de la demande de crédits, dans la mesure où le Fonds a annoncé, le mardi 2 mai, qu'il devait dorénavant restreindre les conditions d'accès à ses prêts hypothécaires acquisitifs, en les réservant exclusivement aux ménages satisfaisant aux conditions d'admission au logement social.

Comment le différentiel entre le taux d'intérêt hypothécaire moyen pratiqué par le Fonds du logement et les taux moyens proposés par les banques commerciales a-t-il évolué entre septembre 2022 et mai 2023 ?

Le nombre de demandes d'obtention d'un prêt hypothécaire introduites auprès du Fonds du logement a-t-il continué à croître au cours de cette période, malgré le relèvement des taux opéré par cet organisme en septembre 2022 ? Pourriez-vous nous indiquer le pourcentage d'emprunteurs ayant contracté un crédit hypothécaire auprès du Fonds en 2022, dont les revenus excédaient le plafond de revenus d'admission au logement social ?

Pourriez-vous nous exposer les raisons qui ont conduit le Fonds à restreindre l'accès à ses prêts hypothécaires, en les limitant aux seuls ménages satisfaisant aux conditions d'admission au logement social ?

Le gouvernement régional a-t-il pris des mesures compensatoires en faveur des ménages à revenus moyens qui ne peuvent désormais plus bénéficier d'un crédit du Fonds du logement ?

Quel montant le Fonds a-t-il pu emprunter sur les marchés en 2023 pour financer l'octroi de prêts hypothécaires ? D'après les projections établies par l'organisme, ce montant sera-t-il suffisant pour couvrir l'ensemble des demandes de prêt introduites cette année ?

¹¹¹³ **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Grâce à ses prêts à des taux avantageux, le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale facilite l'acquisition d'un logement par les ménages les plus vulnérables et augmente leur autonomie.*

Depuis l'année dernière, ses taux ont cependant fort augmenté. Dans son rapport annuel, le Fonds du logement précise qu'ils sont encore très attractifs par rapport à ceux du secteur bancaire et qu'en 2022, les demandes de prêts ont fort augmenté. En outre,

Het aantal aanvragen nam dan navenant toe met maar liefst 45%. Wegens het reëel risico op een budgettaire ontsporing kon het Woningfonds in september 2022 dan ook niet anders dan zijn rentevoeten optrekken tot een vork tussen 3% en 4,5%. Dat volstond echter niet om de vraag af te remmen, waarop het Woningfonds op 2 mei 2023 aankondigde dat het voortaan alleen nog hypothecaire leningen toekende aan gezinnen die voor een sociale woning in aanmerking komen.

Hoe evolueerde het verschil tussen de rentevoeten van de banken en die van het Woningfonds tussen september 2022 en mei 2023?

Bleven de aanvragen ondanks de renteverhoging toenemen? Welk percentage van de gezinnen die van het Woningfonds een hypothecaire lening kregen, had te hoge inkomsten voor een sociale woning?

Nam u compensatiemaatregelen voor gezinnen met een gemiddeld inkomen die bij het Woningfonds geen lening meer kunnen krijgen?

Hoeveel kon het Woningfonds in 2023 op de markten lenen? Volstaat dat voor alle aanvragen van dit jaar?

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is een belangrijk instrument dat gezinnen met een laag of gemiddeld inkomen in staat stelt eigenaar te worden van een woning dankzij een lening aan een lagere rentevoet dan die van de gewone banken. Dat vergemakkelijkt de toegang tot huisvesting voor een kwetsbare groep en vergroot de autonomie van die mensen. Het biedt hen

l'augmentation de ses taux permettrait d'éviter un épuisement prématuré de ses capacités d'investissement.

Pourtant, le Fonds flamand du logement continue à appliquer un taux d'intérêt nettement inférieur à celui du Fonds bruxellois. Par ailleurs, d'après Bruzz, le taux de ce dernier est plus élevé que le taux d'intérêt moyen de 2,58 % sur le marché ordinaire. Cela diminue pour le moins l'attrait du Fonds du logement.

¹¹¹⁵ *En outre, le Fonds du logement a récemment décidé de ne plus octroyer de prêts qu'aux ménages dont les revenus donnent accès au logement social. Selon le Fonds du logement, 80 % de son public remplit déjà cette condition. Cela a cependant pour conséquence que 20 % des personnes qui étaient éligibles ne le sont plus.*

Par ailleurs, le Fonds du logement a enregistré une baisse des demandes de crédits hypothécaires pour un achat et une augmentation de la demande de prêts Écoréno à partir de novembre 2022. Comment expliquez-vous cette diminution ? Est-ce dû aux taux d'intérêt ?

¹¹¹⁷ *Pourquoi le Fonds du logement applique-t-il des taux d'intérêt supérieurs à ceux du marché ? Pourquoi le taux d'intérêt augmente-t-il à Bruxelles alors qu'il reste inchangé en Flandre ? De quelle compensation des pouvoirs publics cette augmentation est-elle assortie ?*

de zekerheid dat ze een huis hebben waarin ze kunnen wonen, wat er ook gebeurt, en dat is een stevige basis.

Sinds eind vorig jaar heeft het fonds echter de rentevork voor de aankoopkredieten sterk verhoogd: van 1,70% naar 3% voor het minimumtarief en van 2,5 % naar 4,5% voor het maximumtarief. Dat zijn enorme stijgingen. In zijn jaarrapport stelt het Woningfonds dat de vraag naar kredieten in 2022 sterk is toegenomen en dat de rentetarieven nog aantrekkelijker zijn geworden in vergelijking met die van de bankensector, die in mei en juni 2022 aanzienlijk stegen. Door de rentevork te verhogen, wil het fonds een voortijdige uitputting van het investeringsvermogen voorkomen.

Dat is een opmerkelijk besluit, zeker als men weet dat het Vlaams Woningfonds een rente van 2,26% blijft hanteren. Dat is aanzienlijk lager dan die van het Brusselse fonds, dat daarmee ook een hogere rentevoet toepast dan de gemiddelde rentevoet van 2,58% op de reguliere markt. De aantrekkelijkheid van het fonds verdwijnt daarmee. Het cijfer van 2,58% komt uit een vergelijking die Bruzz maakte met cijfers van de Immotheek Finotheker en waaruit blijkt dat het goedkoper is om te lenen op de reguliere markt dan bij het Woningfonds.

Onlangs besliste het Woningfonds ook om strengere inkomenscriteria in te voeren voor het verkrijgen van een lening. Enkel de gezinnen die binnen de inkomensgrenzen voor de sociale huisvesting vallen, zullen nog in aanmerking komen voor een lening.

Volgens het Woningfonds is die maatregel niet zo ingrijpend omdat 80% van het publiek van het Woningfonds al aan die voorwaarde voldoet. De vraag rijst dan waarom die maatregel toch moest worden ingevoerd. Hij leidt ertoe dat 20% van de mensen die tot nu toe in aanmerking kwamen voor een lening van het fonds, plots uit de boot vallen.

In het jaarrapport van 2022 staat dat er vanaf november een daling van de vraag naar hypothecaire aankoopkredieten werd vastgesteld en een stijging van de vraag naar Ecorenokredieten. In december zei u in deze commissie nog dat "ondanks de stijging van de interestvoet het Woningfonds aantrekkelijk blijft in vergelijking met banken. Er is dan ook geen sprake van een daling van het aantal aanvragen." Nu geeft het Fonds zelf echter een dergelijke daling aan.

Is het Fonds slachtoffer van zijn eigen succes en is het te populair, waardoor het aantal leningen moet worden beperkt? Of zorgen de hoge rentes voor een vermindering van het aantal aanvragen? Wat is de stand van zaken?

Waarom hanteert het Woningfonds rentevoeten die boven de marktrente vallen?

Waarom stijgt de rentevoet in Brussel terwijl hij in Vlaanderen gelijk blijft? Die verhoging gaat waarschijnlijk gepaard met

Qu'est-ce qui justifie la conjonction de l'augmentation des taux d'intérêt et du resserrement des critères de revenu ? Pourquoi le Fonds pense-t-il pouvoir assouplir ces critères d'ici à la fin de l'année ?

Quels sont les derniers chiffres des demandes et des octrois de crédits ?

L'objectif reste-t-il d'aider les ménages vulnérables, et pas seulement ceux qui sont éligibles au logement social, à accéder à la propriété ?

¹¹¹⁹ **Mme Gladys Kazadi (Les Engagés)**.- Depuis le 2 mai dernier, les conditions d'accès au crédit hypothécaire du Fonds du logement ont été modifiées, avec l'accord du gouvernement bruxellois. Cette restriction, d'application jusqu'au 31 décembre 2023, exclut de nombreux ménages à moyens revenus, car ils n'entrent plus dans les conditions d'obtention de prêt hypothécaire par le Fonds du logement. Cet état de fait a des conséquences désastreuses pour de nombreuses familles bruxelloises, qui ne pourront plus compter sur le soutien du Fonds du logement pour acquérir un bien immobilier.

Le salaire perçu par les ménages à moyens revenus est effectivement plus élevé que celui des ménages à faibles revenus. Toutefois, la majorité des ménages à moyens revenus ne disposent pas de fonds propres suffisants au moment de leur projet d'achat de logement. Il est à noter que les montants des fonds propres réclamés comme condition indispensable pour toute acquisition de crédit hypothécaire auprès des banques sont généralement considérables. C'est d'ailleurs précisément pour cette raison que de nombreux ménages à moyens revenus se tournent vers le Fonds du logement. Ces prêts sont donc utiles pour les ménages à moyens revenus, au même titre que pour les ménages à faibles revenus.

Pour le groupe Les Engagés, il importe de garantir l'accès à un logement abordable à chaque Bruxelloise et Bruxellois, et de leur faciliter l'accès à l'acquisition hypothécaire. Nous devons éviter que les Bruxellois n'aient d'autres choix que celui de migrer vers des villes voisines, en raison des freins qu'ils rencontrent actuellement.

Le droit au logement constitue un droit humain fondamental. Tout gouvernement doit permettre à ses citoyens d'en jouir, et d'acquérir un bien immobilier. Le désir d'acquisition d'un logement doit être encouragé, au lieu d'être bridé.

een bijkomende inspanning van de overheid. Wat houdt die inspanning in?

Vanwaar de combinatie van een hogere rente met striktere inkomenscriteria? Werd de situatie in het verleden verkeerd ingeschat? Zijn er te veel wanbetalers? Wat rechtvaardigt die dubbele maatregel?

Waarom verwacht het Woningfonds dat het die striktere criteria tegen het einde van het jaar weer kan intrekken?

Wat zijn de recentste beschikbare cijfers over het aantal kredietaanvragen voor aankoopkredieten en het aantal toegekende kredieten? Hoe verklaart u de daling van het aantal aanvragen voor aankoopkredieten?

Blijft het een beleidskeuze om kwetsbare doelgroepen te helpen om een eigen woning te kopen? Met kwetsbare doelgroepen bedoel ik een ruimere groep dan uitsluitend de gezinnen die in aanmerking komen voor een sociale woning.

Mevrouw Gladys Kazadi (Les Engagés) (in het Frans).- *Het Woningfonds hanteert sinds 2 mei 2023 nieuwe voorwaarden, met instemming van de regering. Die gelden tot 31 december 2023 en sluiten heel wat gezinnen met middelgrote inkomens uit. Dat heeft voor veel Brusselse gezinnen rampzalige gevolgen.*

Het gaat om gezinnen die weliswaar een iets hoger inkomen hebben, maar over onvoldoende eigen middelen beschikken om een woning te kunnen kopen. Omdat de banken doorgaans een grote inbreng van eigen middelen eisen, richten veel gezinnen met een gemiddeld inkomen zich tot het Woningfonds.

Volgens Les Engagés moet iedere Brusselaar toegang krijgen tot een betaalbare woning. We moeten de stadsvlucht als gevolg van het gebrek aan betaalbare woningen tegengaan. Het recht op wonen is een grondrecht dat elke regering moet garanderen voor haar burgers.

Kan wie al een dossier voor een woonlening heeft lopen bij het Woningfonds, die lening alsnog krijgen?

Kunt u garanderen dat het Woningfonds zijn voorwaarden vanaf 1 januari 2024 weer versoepelt?

Les personnes ayant déjà un dossier d'obtention de crédit en cours avec le Fonds du logement avant cette restriction de conditions peuvent-elles toujours avoir accès à un tel crédit ?

Garantissez-vous que des dispositions sont prises afin que les conditions d'accès au crédit hypothécaire du Fonds du logement soient à nouveau élargies à partir du 1er janvier 2024 aux ménages à moyens revenus ?

¹¹²¹ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (*en néerlandais*).- *Il faudrait aussi parler de la stratégie de rénovation, puisque le Fonds du logement organise les prêts Écoréno.*

J'ai appris qu'il y avait de sérieux problèmes de paiement des primes à la rénovation par urban.brussels, car les budgets seraient insuffisants. Ce n'est bon ni pour la confiance des Bruxellois, ni pour le rythme des rénovations.

Le budget total de la stratégie Révolution pour 2023 est de 53 millions d'euros, dont urban.brussels gère 11 millions d'euros, qui étaient déjà épuisés début mai. Bruxelles Environnement gère les 42 millions d'euros restants.

¹¹²⁵ *Le Fonds du logement augmente-t-il les taux d'intérêt en raison d'un manque de budgets pour les crédits Écoréno ? Quel est l'impact de ce constat sur la capacité d'investissement du Fonds ?*

Quel est le budget disponible pour les crédits Écoréno ?

¹¹²⁷ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Je vais d'abord répondre aux questions relatives à l'évolution du différentiel entre le taux d'intérêt hypothécaire moyen pratiqué par le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et les taux moyens proposés par les banques commerciales.

Les taux du Fonds du logement ont évolué d'une fourchette de 1,7 % à 2,5 % vers 3 % à 4,5 %, à dater du 12 septembre 2022, et vers 3,25 % à 5 % à dater du 3 avril 2023.

À la date du 25 mai 2023, le taux moyen bancaire pour un emprunt de 250.000 euros sur 25 ans est de 3,67 % pour une

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik sluit mij aan bij de interessante vragen van mevrouw Maison en de heer Verstraete. Het doet me plezier dat de heer Verstraete Vlaanderen als referentie neemt.

(Glimlachjes)

Het lijkt me nuttig om de renovatiestrategie in het debat te betrekken. Ook daarin speelt het Woningfonds een belangrijke rol, aangezien het de Ecorenokredieten organiseert, een belangrijke financieringsbron voor renovatiewerken aan energieverslindende woningen in Brussel. Daarbij worden rentevoeten aangeboden die tussen 0% en 1% liggen.

Ik heb vernomen dat er zich ernstige problemen voordoen bij de uitbetaling van de renovatiepremies via urban.brussels. De medewerkers kunnen of mogen zelfs geen uitspraken meer doen over die uitbetaling, aangezien de budgetten ontoereikend zouden zijn. Er is dus sprake van rechtsonzekerheid, die natuurlijk nefast is voor het vertrouwen van de Brusselaars en voor het renovatietempo, dat vier keer hoger zou moeten liggen.

Via het Renolutionplatform zijn 41 verschillende premies voor energiebesparende renovaties gebundeld. Het totale budget daarvoor voor 2023 bedraagt 53 miljoen euro en daarvan beheert Brussel Leefmilieu 42 miljoen euro en urban.brussels de overige 11 miljoen euro. Dat laatste budget was begin mei reeds uitgeput.

Verhoogt het Woningfonds de rentetarieven omdat er tekorten zijn in het kader van het Ecorenokrediet?

Wat is de impact van die vaststelling op het investeringsvermogen van het Woningfonds?

Welk budget is er nog beschikbaar voor de uitbetaling van Ecorenokredieten?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (*in het Frans*).- *De rentevoeten bij het Woningfonds evolueerden van 1,7% tot 2,5% naar 3,25% tot 5%.*

Op 25 mei 2023 bedroeg de gemiddelde rentevoet bij de banken voor een lening van 250.000 euro over 25 jaar 3,67% voor wie 80% tot 100% van de prijs van de woning leent. Voor een lening over dertig jaar is dat 4,14%. De gemiddelde rentevoet bij de banken voor wie minder dan 90% van de woningprijs leent, ligt op 3,9%.

quotité de 80 % à 100 %. Le taux moyen pour un emprunt en 30 ans d'un même montant pour une quotité similaire est de 4,14 %. Le taux moyen des banques pour une quotité moyenne estimée à moins de 90 % se situe donc à 3,9 %.

La durée moyenne des crédits hypothécaires du Fonds du logement est de 28 ans et environ la moitié des crédits y sont accordés pour une durée de 30 ans. Le nouveau taux moyen du Fonds du logement est estimé à 3,3 %. Or, la quotité médiane des crédits hypothécaires octroyés par le Fonds du logement est de 97 %.

1129 (poursuivant en néerlandais)

Le taux moyen du Fonds du logement est inférieur de plus de 0,5 % à celui des banques et la quotité moyenne est supérieure ; il est possible d'emprunter jusqu'à 120 % de la valeur du bien.

1131 (poursuivant en français)

J'ai transmis au secrétariat de la commission les graphiques relatifs à ces évolutions.

Par ailleurs, il m'a été demandé si les demandes d'obtention d'un prêt hypothécaire ont continué à croître ou si, au contraire, elles ont baissé, et quelles en étaient les raisons. Le Fonds du logement a constaté que la hausse de taux effectuée en septembre 2022 a entraîné une baisse des demandes de crédit d'acquisition lors du dernier trimestre, mais une reprise spectaculaire de la demande a été constatée entre janvier et mars 2023.

Par la suite, une baisse de la demande a été constatée en avril et en mai 2023 - bien que les chiffres ne soient pas encore définitifs - mais celle-ci pourrait être liée aux vacances scolaires. Une baisse identique avait déjà été constatée en avril 2022. Dans tous les cas, il est prématuré d'évaluer si la baisse de la demande est liée à la mesure de limitation des barèmes de revenus, entrée seulement en vigueur pour les nouvelles demandes de crédit introduites à partir du 2 mai 2023.

1133 (poursuivant en néerlandais)

J'ai transmis un tableau reprenant les chiffres les plus récents au secrétariat de la commission.

1135 (poursuivant en français)

Le pourcentage d'emprunteurs ayant contracté un crédit hypothécaire et dont les revenus excédaient le plafond pour bénéficier d'un logement social s'élevait à 22 % en 2022.

La hausse des taux des crédits répond à une demande du Fonds du logement, pour les raisons suivantes.

De gemiddelde looptijd bij het Woningfonds bedraagt 28 jaar en ongeveer de helft van de leningen loopt over 30 jaar. De nieuwe gemiddelde rentevoet bij het Woningfonds bedraagt 3,3% voor een mediane quotiteit van 97%.

(verder in het Nederlands)

Mijnheer Verstraete, de gemiddelde rentevoet van het Woningfonds ligt dus meer dan een half procentpunt lager dan die van de banken en de gemiddelde quotiteit veel hoger, aangezien die bij het Woningfonds kan oplopen tot 120% van de waarde van het goed.

(verder in het Frans)

Het Woningfonds zag het aantal aanvragen voor een lening na de verhoging van de rentevoeten in september 2022 dalen. Tussen januari en maart 2023 stegen ze echter opnieuw spectaculair, om in april en mei weer af te nemen. Die cijfers zijn echter nog niet definitief en het is dan ook te vroeg om met zekerheid te kunnen zeggen dat de vraag is afgenomen door de striktere inkomenscriteria.

(verder in het Nederlands)

Ik heb een overzichtstabel van de meest recente cijfers inzake het aantal toegekende kredietaanvragen bezorgd aan het secretariaat van de commissie.

(verder in het Frans)

In 2022 had 22% van de personen die een lening van het Woningfonds kreeg toegewezen, een te hoog inkomen voor een sociale woning.

1137 (poursuivant en néerlandais)

Chaque année, le Fonds du logement contracte des emprunts sur le marché bancaire pour financer son programme de crédits. Le différentiel entre le taux de ces emprunts et celui des crédits accordés est financé par une dotation régionale. Dès lors que les taux d'intérêt sur le marché bancaire ont augmenté de 3 % en un an, pour que cette dotation reste payable par la Région, le Fonds du logement a dû augmenter ses taux. Ceux-ci restent cependant inférieurs à ceux du marché.

1139 (poursuivant en français)

Concernant la restriction d'accès aux prêts hypothécaires, sachez qu'au contraire de l'évolution de l'activité de crédit en banque, le Fonds est confronté depuis un an à une très forte hausse de la demande. Déjà en 2022, cette dernière faisait planer un risque d'épuisement prématuré sur le pouvoir d'investissement du Fonds. Pour accorder des crédits durant toute l'année avec le pouvoir d'investissement imparti, le Fonds a décidé de se concentrer sur les publics aux moyens les plus faibles en limitant, pour 2023, les barèmes de plafond de revenus à ceux du logement social.

Ces mesures n'ont donc rien à voir avec une problématique de contentieux. Actuellement, la Région n'a pas les budgets nécessaires pour instaurer des mesures compensatoires en faveur des ménages à moyens revenus qui sont temporairement exclus de l'octroi de ces prêts hypothécaires.

S'agissant des montants empruntés par le Fonds, le 15 mars 2023, le Fonds a réalisé un emprunt de 200 millions d'euros à long terme, avec la garantie de la Région. Un second emprunt de 30 millions d'euros à long terme est prévu dans le courant du mois de juin 2023, également avec la garantie de la Région. Toutes les mesures ont été prises pour pérenniser l'activité du Fonds durant toute l'année 2023, dans le cadre de son pouvoir d'investissement.

1141 (poursuivant en néerlandais)

Quoi qu'il en soit, mon objectif et celui du Fonds reste de faciliter au maximum l'accès à la propriété pour les ménages disposant de faibles revenus.

1143 (poursuivant en français)

(verder in het Nederlands)

De verhoging van de rentevoeten is bedoeld om de continuïteit van het fonds te verzekeren, dat zichzelf ook moet financieren op de financiële markt. De rentevoeten op de financiële markt zijn in een jaar tijd met 3 procentpunt gestegen.

Het Woningfonds gaat elk jaar een of meer leningen aan om zijn kredietprogramma voor dat jaar te financieren. Het gewest geeft een dotatie om het verschil te financieren tussen de rente op die leningen en de tarieven van de leningen die het fonds verstrekt. Omdat de rente op de normale markt is gestegen, moest het Woningfonds ook zijn eigen rentetarieven aanpassen want anders zou de dotatie onbetaalbaar worden voor het gewest.

Zoals ik echter al zei, blijven de rentevoeten van het Woningfonds iets lager dan die op de financiële markt om gezinnen met een laag inkomen nog steeds de mogelijkheid te bieden een woning te verwerven.

(verder in het Frans)

Het Woningfonds zag echter de vraag naar leningen al een jaar fors stijgen, waardoor het risico ontstond dat zijn investeringsmiddelen voortijdig uitgeput raakten. Om het hele jaar door met een voldoende investeringscapaciteit leningen te kunnen toekennen, besliste het fonds om de inkomensgrens voor de toekenning van een lening voor 2023 te verstrengen en enkel leningen toe te kennen aan een doelpubliek dat ook in aanmerking komt voor een sociale woning.

Deze maatregelen hebben niets met geschillen te maken. Het gewest beschikt momenteel niet over het nodige budget om in compenserende maatregelen te voorzien voor gezinnen met een middelgroot inkomen.

Op 15 maart 2023 ging het Woningfonds met een waarborg van het gewest een langetermijnlening van 200 miljoen euro aan. In de loop van juni 2023 volgt een tweede lening, voor een bedrag van 30 miljoen euro. Dankzij die maatregelen kan het fonds zijn activiteiten voortzetten in 2023.

(verder in het Nederlands)

Mijnheer Verstraete, uiteraard is het de bedoeling om al het mogelijke te doen om de toegang tot eigendomsverwerving voor gezinnen met een laag inkomen te vergemakkelijken. Daar ijver ik voor en dat zal ik blijven doen.

(verder in het Frans)

Madame Kazadi, les dossiers en cours d'examen restent soumis aux conditions en vigueur au moment de l'introduction de la demande.

¹¹⁴⁵ **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - DéFI déplore évidemment cette situation. Vous avez indiqué que la baisse du nombre de demandes de crédit a été enregistrée lorsque le Fonds du logement a augmenté ses taux d'intérêt. Ensuite, en début d'année 2023, une nouvelle hausse du nombre de crédits est intervenue, laquelle s'est éteinte en avril 2023.

Quelles qu'en soient les raisons, la mesure de restriction de l'accès aux prêts hypothécaires du Fonds du logement aux personnes se trouvant dans les conditions de revenu d'accès au logement social me semble prématurée. De plus, vous nous confirmez que cette mesure n'est pas compensée pour les ménages de la classe moyenne inférieure.

La politique du logement est aussi une politique de choix, et dans le cas présent, nous retournons en arrière par rapport à la législation précédente. En effet, à l'époque, avec le soutien de ma formation politique, Mme Fremault avait élargi l'accès au crédit aux ménages de la classe moyenne inférieure. Comme nous venons de le constater dans votre réponse, la mesure touche 22 % des emprunteurs du Fonds du logement, autant de personnes qui n'auront plus accès à ces crédits.

Lorsqu'on réduit la voilure en matière de budget logement, c'est souvent, voire toujours, au détriment de processus d'acquisition, et toujours au détriment de la classe moyenne inférieure. M. Vanden Borre a évoqué l'épuisement de l'enveloppe Écoréno. Je crois qu'il s'agit plutôt de l'enveloppe Révolution. Mais, s'agissant de l'enveloppe Écoréno, une mesure similaire a été prise qui y restreint l'accès au public le plus précarisé.

Je ne peux que constater que ce n'est pas une mesure positive pour la classe moyenne inférieure. Cette mesure est-elle uniquement conjoncturelle ? J'espère qu'elle n'est pas structurelle.

¹¹⁴⁷ **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais). - *Je me réjouis d'entendre que le Fonds du logement et vous-même vous efforcez de faciliter l'accès à la propriété.*

Cependant, l'augmentation des taux d'intérêt et la restriction des emprunts aux personnes éligibles au logement social exclura d'ici la fin de l'année 22 % des ménages auparavant éligibles.

Quelle est l'ampleur de la diminution du nombre de demandes de crédit ? Quel est le rapport entre les coûts et les moyens disponibles ? Quel montant le Fonds du logement économise-t-il en excluant des personnes ?

Mevrouw Kazadi, voor de lopende dossiers gelden de voorwaarden die op het moment van indiening van kracht waren.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - *De beslissing van het Woningfonds om de toegang tot zijn woonleningen te beperken, lijkt mij voorbarig. Ze wordt bovendien niet gecompenseerd voor gezinnen uit de lagere middenklasse.*

Op deze manier gaat het huisvestingsbeleid erop achteruit in vergelijking met de vorige regeerperiode. Het gevolg van deze beperkende maatregel is immers dat 22% van de kandidaten niet langer een lening bij het Woningfonds kan krijgen. Veel gezinnen uit de lagere middenklasse zullen daardoor geen woning kunnen kopen.

Ik hoop dat de maatregel slechts tijdelijk is en niet definitief wordt ingevoerd.

De heer Arnaud Verstraete (Groen). - Het is goed nieuws dat u en het Woningfonds er blijven naar streven om de drempel tot de aankoop van een eigen woning laag te houden.

Het optrekken van de rentevoeten en de beperking van de leningen tot mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning, sluit tot het einde van het jaar echter 22% van de gezinnen uit die eerder wel in aanmerking kwamen. Het is me niet duidelijk waarom beide maatregelen nodig waren in plaats van slechts een van de twee. Ik begrijp dat het Woningfonds zijn rentevoet moet verhogen als de markttarieven stijgen, maar is het echt nodig om zoveel gezinnen uit te sluiten?

Ik zal de cijfers nog bekijken, al had ik al graag vernomen wat de algemene trend is. Sinds april daalt het aantal kredietaanvragen, maar hoe sterk? Hoe verhouden de kosten zich tot de beschikbare middelen? Door de toename van de tarieven op de markt zouden ook de kosten toenemen. Hoeveel zou het kosten om iedereen

1149 **Mme Gladys Kazadi (Les Engagés).**- Je regrette qu'aujourd'hui, à Bruxelles, la classe moyenne inférieure soit celle qui a le moins de chances de pouvoir devenir propriétaire. Le gouvernement bruxellois a délibérément choisi de la sacrifier. Je vous sais pourtant sensible aux questions d'injustice, Madame la Secrétaire d'État. J'espère dès lors que vous ferez le nécessaire pour pallier cette injustice manifeste à l'égard de la classe moyenne inférieure.

Vous n'avez pas répondu à ma question de savoir si la tranche des bénéficiaires de crédits hypothécaires serait à nouveau élargie à partir du 1er janvier 2024. Nous avons en effet appris par la presse que la mesure s'étendrait jusqu'au 31 décembre 2023. Confirmez-vous le retour à la normale à partir du 1er janvier 2024 ?

1151 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Je relève une contradiction dans vos propos : vous dites encourager l'accès à la propriété alors que vous excluez les revenus moyens inférieurs.*

Je me joins aux critiques de Mme Maison et de M. Verstraete sur cette politique antisociale, mais contrairement à eux, je ne fais pas partie de la majorité et n'ai donc pas le pouvoir de vous pousser dans la bonne direction.

Vous n'avez pas répondu à ma question sur le crédit Écoréno, alors que de nombreuses personnes comptent sur celui-ci pour effectuer une rénovation.

- Les incidents sont clos.

1155 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

1155 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1155 **concernant l'état des lieux des avantages octroyés aux propriétaires de logements gérés par des AIS.**

een lening bij het Woningfonds te laten aanvragen? Welk bedrag bespaart het fonds door mensen uit te sluiten?

Mevrouw Gladys Kazadi (Les Engagés) (in het Frans).- *Het is betreurenswaardig dat de lagere middenklasse steeds minder mogelijkheden heeft om een woning te verwerven. Ik hoop dat u die onrechtvaardigheid zo snel mogelijk wegwerkt.*

U antwoordde niet op mijn vraag of de groep die een lening kan krijgen, vanaf 1 januari 2024 opnieuw uitgebreid wordt. Kunt u dat bevestigen?

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik zal de cijfers bekijken, maar ik heb een grote kritische bedenking. Enerzijds zegt u dat het verwerven van een eigen woning wordt aangemoedigd, maar anderzijds dat lagere gemiddelde inkomens worden uitgesloten. Dat is tegenstrijdig. Op die manier wordt 22% van het doelpubliek uitgesloten. Dat is een sociaal beleid. U geeft daar ook geen verklaring voor. Het is een politieke keuze om die mensen niet meer te helpen bij het verwerven van een eigen woning.

Mevrouw Maison en de heer Verstraete vinden dat geen goed beleid. Ik ben het daarmee eens, maar het verschil is dat ik in de oppositie zit. Zij behoren tot de meerderheid en als ze niet akkoord gaan met het beleid van de staatssecretaris, moeten daar iets aan doen en haar in de juiste richting duwen. Ze moeten consequent zijn.

Ik heb geen antwoord gekregen op mijn vraag over het Ecorenokrediet. Ik herhaal mijn bedenkingen. Hopelijk krijgen we daarover duidelijkheid want er zijn signalen dat er paniek ontstaat. Veel mensen rekenen op dat krediet bij de uitvoering van een renovatie en ze weten niet of ze het geld zullen ontvangen, ook al hebben ze er recht op.

- De incidenten zijn gesloten.

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 de voordelen voor eigenaars die hun woning ter beschikking stellen van een sociaal verhuurkantoor.

1157 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Il existe à Bruxelles 24 agences immobilières sociales, dont une Agence immobilière sociale étudiante, pour environ 7.000 logements concernés.

Ce mécanisme a pour principe de mettre en gestion publique, via l'agence immobilière sociale, un bien locatif privé pour une durée minimum de neuf ans. Différents avantages sont octroyés au propriétaire, à condition qu'il demande un loyer abordable et propose un logement de qualité. En échange, il peut bénéficier notamment d'un loyer mensuel garanti, d'une gestion prise en charge par l' AIS, d'aides à la rénovation et d'avantages fiscaux divers.

Ces logements gérés par les AIS sont destinés aux publics fragilisés, comme les sans-abri, les personnes en situation de handicap, les victimes de violences conjugales, mais aussi aux ménages qui entrent dans les conditions pour avoir droit à un logement social.

Les intentions de ce système sont donc, au départ, tout à fait louables. Le constat établi depuis un moment par plusieurs associations et relayé par le PTB n'est malheureusement pas aussi louable. Tout d'abord, ce système ne répond pas de façon structurelle à la crise du logement abordable. En effet, il n'a qu'un rôle de pansement tant que les loyers ne sont pas plafonnés et que la création de logements sociaux n'avance pas plus. Mais le gros problème, c'est qu'avec l'évolution des avantages destinés à la base aux propriétaires particuliers, ce système a créé un appel d'air et attiré également de gros promoteurs privés.

L'intérêt du secteur privé pour ce capital garanti via des fonds publics a entraîné la hausse du nombre de logements gérés par des AIS ces dernières années. Dans le même temps, le transfert de fonds publics vers le marché privé est devenu beaucoup plus important.

L'augmentation du nombre d' AIS n'est donc en soi pas une victoire qui permet une solution de logement durable. De plus, sur les 400 logements du dispositif des AIS promis pour les sans-abri, seuls 19 ont pu être mis à disposition de ce public, soit à peine moins de 5 % de l'objectif.

Pour le PTB, il est essentiel de contrôler et de limiter le fonctionnement du système des AIS. Il ne peut en aucun cas permettre un plus grand rendement aux grosses sociétés immobilières privées. Il doit bénéficier aux propriétaires particuliers qui n'ont pas les moyens de mettre un bien de qualité en location à un loyer abordable, et cela dans le but d'offrir un logement abordable aux ménages fragilisés ou en attente d'un logement social.

Quels sont les chiffres pour l'année 2022, par commune, du nombre de logements privés gérés par les 24 AIS, en ce compris l'Agence immobilière sociale étudiante ? Quel est le montant total des avantages octroyés, au niveau régional ou au niveau communal ?

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- Er zijn 24 sociale verhuurkantoren (SVK) in Brussel. Samen bieden ze ongeveer 7.000 woningen aan.

Sociale verhuurkantoren plaatsen een private huurwoning onder openbaar beheer, voor een periode van minimaal negen jaar. Op voorwaarde dat de huur betaalbaar is en de woning van goede kwaliteit, genieten de eigenaars een gegarandeerde maandelijks huur, beheer door het SVK, renovatiepremies en belastingvoordelen. Die woningen zijn bedoeld voor kwetsbare personen.

Het systeem biedt echter geen structureel antwoord op de grote vraag naar betaalbare huurwoningen. In feite is het een pleister op een houten been zolang de huurprijzen niet beperkt worden en de bouw van sociale huurwoningen niet vordert. Het grote probleem is echter dat dit systeem ook projectontwikkelaars aantrekt.

De belangstelling van de privésector voor het kapitaal dat gegarandeerd wordt met overheidsgeld heeft de laatste jaren geleid tot een toename van het aantal woningen dat door SVK's wordt beheerd. Tegelijkertijd ging er steeds meer overheidsgeld naar de particuliere markt.

De toename van het aantal SVK's lost het tekort aan huisvesting niet op. Van de 400 woningen die aan daklozen waren beloofd, zijn er slechts 19 ter beschikking gesteld.

De PTB wil de werking van de SVK's controleren en beperken. Grote vastgoedbedrijven mogen er geen geld mee verdienen.

Hoeveel woningen werden in 2022 per gemeente door een SVK beheerd? Wat is de totale kost hiervan op gewestelijk en gemeentelijk niveau?

Gaat u de voorwaarden van de voordelen herzien, zodat overheidsgeld uitsluitend ten goede komt aan particuliere eigenaren? Hoeveel particuliere vastgoed- en colivingbedrijven genieten deze regeling?

Welke maatregelen gaat u nemen om het aantal woningen dat beheerd wordt door SVK's drastisch te verhogen voor mensen in noodsituaties, zoals daklozen, mensen met een handicap of vrouwen die het slachtoffer zijn van geweld?

Allez-vous revoir les conditions d'octroi de ces avantages, afin que les fonds publics dégagés ne bénéficient qu'à des propriétaires particuliers ?

Quel est le nombre de sociétés immobilières privées qui bénéficient de ce mécanisme ? Combien de sociétés de colocation collaborative (coliving) sont-elles concernées ? Qu'avez-vous prévu de faire vis-à-vis de celles-ci en particulier ?

Quelles mesures allez-vous mettre en place pour faire augmenter drastiquement le ratio de logements du dispositif des AIS dédiés aux publics en situation d'urgence tels que les sans-abri, les personnes en situation de handicap ou les femmes victimes de violences ?

1159 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Afin d'offrir un logement social aux 15.000 familles bruxelloises en attente, le plan d'urgence logement (PUL) compte notamment sur le développement de l'offre des agences immobilières sociales (AIS), et la mise en place d'un comité d'accompagnement pour les projets de promoteurs et investisseurs privés, dont la coopération est en effet indispensable. La centralisation de certains services des 24 AIS constitue un autre objectif.*

Nous attendons des AIS qu'elles mettent correctement à profit les moyens considérables dont elles bénéficient. En Flandre-Orientale, le logement social a été récemment discrédité par la révélation de fraudes, à la suite d'un audit.

Le comité d'accompagnement prévu en 2020 a-t-il analysé l'évolution des AIS ? Quelles sont les recommandations de l'audit annoncé pour 2021 ? Un organisme central régional a-t-il été mis en place pour soutenir la rénovation du parc locatif des 24 AIS ? Enfin, qu'en est-il de l'outil régional centralisant les listes d'attente des AIS ? Les quatre mesures précitées ont-elles bel et bien été mises en œuvre ?

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- In het Noodplan voor huisvesting noemt u de sociale verhuurkantoren (SVK) essentiële partners voor het bereiken van de doelstelling die inhoudt dat u een oplossing moet vinden voor de 15.000 Brusselse gezinnen, van wie sommige al decennia op een sociale woning wachten.

Via actie 11 wilt u de uitbouw van het woningaanbod van de SVK's ondersteunen en tegelijkertijd projecten van projectontwikkelaars of vastgoedinvesteerders omkaderen. U zou een begeleidingscomité oprichten.

Daarnaast is het een van uw doelstellingen om de werking van de 24 verhuurkantoren efficiënter te maken door de praktijken te uniformiseren en bepaalde dienstverlening te centraliseren.

Ik ben het ermee eens dat de medewerking van de privésector onontbeerlijk is om het aantal woningen voor kwetsbare gezinnen te verhogen. Bovendien vloeien er veel middelen naar de SVK's, we mogen dan ook van hen verwachten dat ze die efficiënt en correct gebruiken.

Dat is echter niet altijd het geval, zoals deze maand bleek bij een doorlichting door Audit Vlaanderen, waarbij - in Vlaanderen weliswaar - zeer ernstige onregelmatigheden in de Denderstreek aan het licht kwamen. Er was sprake van fraude, persoonlijke verrijking en andere zaken die echt niet door de beugel kunnen. Het vertrouwen in de sociale huisvesting heeft daar eens te meer een knauw gekregen. Het is dan ook belangrijk dat u de vinger aan de pols houdt.

Volgens uw tijdschema zou er in 2020 een begeleidingscomité worden opgericht, dat de evolutie van de SVK's moet volgen. Is het comité intussen opgericht? Wat is zijn opdracht? Welke resultaten boekte het?

Voorts kondigde u voor 2021 een audit aan. U trok daar 139.000 euro voor uit. Vond die audit ondertussen plaats? Kunt u de belangrijkste aanbevelingen toelichten?

In 2022 zou er vervolgens een centrale instantie ter ondersteuning van de renovatie voor alle 24 SVK's worden opgericht. Daarvoor was een budget van 60.000

¹¹⁶¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- S'il est exact que des projets neufs, parfois d'envergure et portés par des promoteurs ou des investisseurs, ont fortement alimenté la croissance des agences immobilières sociales (AIS) ces dernières années, je tiens toutefois à replacer ce phénomène dans son contexte et à indiquer sa juste proportion.

Lors du dernier relevé, au 30 septembre 2022, les AIS comptaient 7.749 logements. Un tableau reprenant ces logements par commune a été envoyé au secrétariat de la commission. Environ 11 % de ces logements ont bénéficié d'une TVA réduite.

La hausse de projets neufs a effectivement été en partie alimentée par des effets d'aubaine. Cependant, nous constatons un net ralentissement de ce phénomène, en raison de la montée des taux d'intérêts et de l'envolée des prix des matériaux de construction.

Néanmoins, nous ne pouvons pas nous contenter d'une réponse conjoncturelle. C'est pourquoi, dans le cadre de la refonte de l'arrêté organisant les AIS, j'entends proposer pour ce type de contrat une durée minimale de mise en gestion sensiblement supérieure à celle imposée de manière générale. Cette révision permettra de dissuader les investisseurs opportunistes, motivés uniquement par la réduction de la TVA, tout en conservant les personnes morales déjà présentes dans le secteur avant l'entrée en vigueur de ces incitants fiscaux.

En effet, il convient de garder une approche critique, sans tomber dans une vision simpliste et manichéenne. La nature du propriétaire ou l'origine du projet ne sont pas les seuls gages de qualité du partenariat avec l'AIS ou de la sincérité de l'engagement social. On peut d'ailleurs rencontrer parmi les petits propriétaires privés des personnes essentiellement mues par le profit, et parmi les personnes morales des acteurs réellement investis dans leur projet et prêts à aller bien au-delà de ce qui est exigé dans le cadre des AIS.

Les subventions octroyées aux AIS pour l'année 2023 ont représenté un coût d'environ 25 millions d'euros pour la Région bruxelloise. Néanmoins, ce montant ne correspond en aucune manière à la somme des avantages perçus par les bailleurs. En effet, il s'agit d'une enveloppe globale, qui couvre le différentiel de loyer ou les remises en état, mais également les frais de fonctionnement de chaque AIS, en ce compris en matière d'accompagnement social.

Une question m'a été posée sur le nombre de logements AIS destinés à des sans-abri. Il convient de ne pas confondre l'action du plan d'urgence logement, auquel de nombreuses AIS ont

euro retirées. Is die gewestelijke renovatiecentrale daadwerkelijk opgericht? Kunt u uw beleid daaromtrent toelichten?

Ten slotte moet in 2023 volgens het Noodplan voor huisvesting een gecentraliseerd gewestelijk instrument voor verschillende wachtlijsten worden ingevoerd. Kunt u de evolutie op dat vlak toelichten?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Het klopt dat de sociale verhuurkantoren (SVK's) de afgelopen jaren hun aanbod behoorlijk konden uitbreiden met nieuwbouwprojecten.*

Op 30 september 2022 beschikten de SVK's over 7.749 woningen. Een tabel met het aantal woningen per gemeente is aan het commissiesecretariaat bezorgd. Voor ongeveer 11% van die woningen gold een verlaagd btw-tarief.

De toename van het aantal nieuwe projecten is inderdaad deels toe te schrijven aan het mattheuseffect. Dat effect neemt echter af door de stijging van de rente en de prijs van bouwmaterialen.

Ik wil het besluit dat de organisatie van de SVK vastlegt, herzien en de minimale contractperiode verhogen. Dat zou opportunistische investeerders ontmoedigen en rechtspersonen die al voor de fiscale stimulansen in de sector aanwezig waren, moeten behouden.

Het soort eigenaar en project zijn niet de enige garanties voor de kwaliteit van het partnerschap met het SVK of de oprechtheid van het sociale engagement.

In 2023 krijgen de SVK's 25 miljoen euro subsidie. Dat bedrag komt echter niet overeen met de som van de voordelen die de verhuurders hebben ontvangen. Het dekt niet alleen het huurverschil of de herstellingen, maar ook de werkingskosten van elke SVK, met inbegrip van de sociale begeleiding.

We mogen het Noodplan voor huisvesting, waaraan een aantal SVK's weigeren deel te nemen, niet verwarren met andere woningen voor daklozen en andere kwetsbare groepen.

Meer dan 90% van de SVK-woningen worden bewoond door huurders die recht hebben op sociale huisvesting, en bijna 600 woningen worden momenteel gebruikt voor transitopvang of daklozen.

Ik wil de subsidies voor de huisvesting van daklozen verhogen en ervoor zorgen dat andere bijzonder kwetsbare groepen zoals slachtoffers van huiselijk geweld, drugsverslaafden, ex-gedetineerden en mensen die onder toezicht staan vanwege psychische problemen er ook aanspraak op kunnen maken.

refusé de souscrire, et le reste des logements destinés à des sans-abri et à tous les autres publics vulnérables.

Comme déjà évoqué devant cette assemblée, plus de 90 % des logements issus des AIS sont occupés par des locataires dans les conditions du logement social, et près de 600 logements de ce type sont actuellement dévolus au logement de transit ou à des personnes sans abri.

Enfin, je compte renforcer cette dynamique non seulement en renforçant les subsides prévus pour le logement de sans-abri, mais aussi en l'élargissant à d'autres publics particulièrement vulnérables, tels que les victimes de violences intrafamiliales, les toxicomanes, les anciens détenus ou encore les personnes suivies pour des troubles de santé mentale.

¹¹⁶⁵ **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Il est possible que certains petits propriétaires visent le profit, mais donner de l'argent public à une société qui met plusieurs logements en location ou à une personne qui met un seul logement en location sont deux choses différentes. Ces grosses sociétés ne sont pas pauvres. Par ailleurs, elles sont soutenues par des banques, dont nous en avons déjà cité certaines au sein de cette commission dans le cadre de discussions relatives aux agences immobilières sociales.

Des sociétés de colocation collaborative (coliving) sont-elles dans cette situation ? Nous n'avons pas eu de réponse.

Quelles étaient les raisons du refus des AIS d'héberger des personnes sans abri ?

¹¹⁶⁷ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Les membres du gouvernement sont censés répondre aux questions des députés. Il est désagréable d'être ainsi ignoré, et ce n'est pas la première fois. Pouvez-vous répondre à mes quatre questions concernant le PUL ?*

¹¹⁶⁹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *Le règlement impose au député de respecter le cadre de la demande d'explications, lorsqu'il intervient dans le débat.*

La question de M. Vanden Borre concerne l'audit des AIS, qui n'a rien à voir avec la demande d'explications de Mme De Smedt. Je ne dispose pas actuellement des informations nécessaires pour y répondre.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *Het is mogelijk dat sommige kleine eigenaars op winst uit zijn, maar overheidsgeld geven aan een bedrijf dat meerdere huizen verhuurt of aan iemand die één huis verhuurt zijn twee verschillende dingen. Die grote bedrijven zijn niet arm en kunnen bij banken terecht.*

Bevinden colivingbedrijven zich in dezelfde situatie? Die vraag hebt u niet beantwoord.

Waarom weigerden sommige SVK's om daklozen te huisvesten?

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Ik stel u concrete vragen, maar niet voor het eerst doet u alsof ik lucht ben. Het is heel vervelend om te worden weggezet als iemand wiens mening er niet toe doet.

Van regeringsleden wordt verwacht dat ze de vragen van parlementsleden beantwoorden. Ik stel u vier concrete vragen over uw Noodplan voor huisvesting. U formuleert nog geen begin van antwoord. Daarom herhaal ik mijn vragen. Kunt u die alstublieft beantwoorden?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- De heer Vanden Borre heeft vragen gesteld over de audit van de sociale verhuurkantoren. Dat onderwerp heeft niets te maken met dat van de vraag om uitleg van mevrouw De Smedt. Volgens het reglement moet de volksvertegenwoordiger binnen dat kader blijven, maar dat doet hij niet. Ik beschik nu niet over de nodige informatie om op zijn vragen te antwoorden. Als hij een vraag stelt over hetzelfde onderwerp, zal ik het nodige doen om daarop te antwoorden.

Mijnheer de voorzitter, ik ga ervan uit dat het reglement niet gewijzigd is. Anders kan iedereen vragen stellen over een ander onderwerp en moet ik zomaar antwoorden bedenken.

¹¹⁷¹ **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (*en néerlandais*).- *Au lieu de répondre que vous allez vous renseigner, vous m'ignorez une nouvelle fois.*

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

Ma question concerne l'état d'avancement de votre plan d'urgence logement. Je peux comprendre que vous ne disposiez pas des informations pour répondre, mais pas que vous m'ignoriez.

- L'incident est clos.

¹¹⁷⁷ **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. PIERRE-YVES LUX**

¹¹⁷⁷ **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

¹¹⁷⁷ **concernant les recommandations liées au logement pour les jeunes en errance.**

¹¹⁷⁹ **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)**.- En mars 2021, le Parlement francophone bruxellois a approuvé une série de recommandations rédigées après un riche travail d'auditions et de discussions qui se sont tenues tout au long de l'année 2020, dans la foulée des jeudis de l'hémicycle consacrés à la problématique des jeunes en errance.

On peut se demander qui sont ces jeunes en errance, parfois également appelés « incasables » ou « à problématiques multiples ». Même s'il est difficile de donner une définition englobant l'ensemble des réalités que cette appellation recouvre, nous allons nous référer ici à celle que nous avait donnée Mme Fanny Laurent, du Forum Bruxelles contre les inégalités : « Il s'agit des jeunes de moins de 26 ans en situation de sans-abrisme ou à risque de s'y retrouver. Cette définition permet de toucher tout jeune éprouvant des difficultés susceptibles de créer une "errance", c'est-à-dire une instabilité sur différents aspects de sa vie, dont le logement. » Elle avait également ajouté ceci : « L'attention au risque de sans-abrisme est importante car il est nécessaire de penser la thématique en termes de prévention. »

Si le nombre exact de jeunes concernés est actuellement inconnu, le Forum Bruxelles contre les inégalités, dans le cadre de sa campagne #lesincasables, avait estimé que la Belgique francophone comptait plusieurs milliers de jeunes sans abri ou à risque de le devenir.

Il est aussi important de souligner que les causes de l'errance peuvent être très diverses : le genre, une grossesse, l'appartenance à une minorité visible, l'orientation sexuelle, les barrières à l'intégration en tant que migrant ou en tant que mineur étranger non accompagné, une difficulté scolaire ou

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- U zou kunnen antwoorden dat u meer informatie zult opvragen. U doet echter gewoon alsof ik niet besta en het is jammer genoeg niet de eerste keer dat dat gebeurt.

(Opmerkingen van staatssecretaris Ben Hamou)

Het gaat over sociale verhuurkantoren. Meer nog: ik citeer uit uw eigen Noodplan voor huisvesting en vraag u hoever het vandaag staat met de uitvoering daarvan. Als u zegt dat u vandaag niet over de nodige informatie beschikt, kan ik daar vrede mee nemen, maar ik heb het er wel moeilijk mee als u mij compleet negeert. Dat gebeurde overigens bij de vorige vraag ook al.

- Het incident is gesloten.

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX

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

betreffende de adviezen over huisvesting voor jongeren op de dool.

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (*in het Frans*).- *In maart 2021 keurde het Parlement francophone bruxellois een aantal aanbevelingen goed in verband met jongeren op de dool.*

Hun precieze aantal is onbekend, maar het Forum Bruxelles contre les inégalités schat dat in Franstalig België meerdere duizenden jongeren dakloos zijn of het dreigen te worden. Doordat jongeren om erg uiteenlopende redenen op de dool raken, wordt er beleidsmatig weinig voor hen ondernomen.

De drempel tot huisvesting is een belangrijke factor is en daarom gaan acht van de 47 aanbevelingen daarover.

un décrochage total, un handicap ou une maladie chronique, le fait de subir des violences ou des maltraitements physiques, psychiques, sexuelles, etc. Je me permets de les citer, car la diversité des facteurs de vulnérabilité était pointée en 2021 par la coalition bicommunautaire et intersectorielle A Way Home Brussels comme contribuant à rendre invisibles les jeunes en errance en matière de collecte de données scientifiques, ce qui mène à une relative absence d'actions politiques bruxelloises à leur égard.

Enfin, le nonaccès au logement figure au cœur même de la problématique des jeunes en errance à Bruxelles, raison pour laquelle, sur les 47 recommandations votées à l'unanimité au Parlement francophone bruxellois, huit sont exclusivement consacrées à l'accès au logement.

¹¹⁸¹ Celles-ci abordent notamment la création effective d'une coalition A Way Home Brussels à travers le rassemblement d'acteurs de terrain et d'acteurs publics et politiques pour appréhender, sur un territoire donné, la problématique qui nous concerne, le renforcement des capacités d'action et de coordination du monde associatif à l'égard du droit au logement, ou encore la diversification et l'augmentation des dispositifs permettant aux jeunes de se loger, en tenant compte de leurs besoins spécifiques et en leur permettant d'accéder aux dispositifs publics d'accès durable à un logement. Je pense évidemment au logement social ou au logement par le biais d'une agence immobilière sociale.

Je souhaiterais faire le point sur la situation actuelle et la manière dont les recommandations du Parlement francophone bruxellois ont pu être mises en œuvre dans le cadre des politiques du logement en Région Bruxelles-Capitale.

Avez-vous pris connaissance de ces recommandations ? Si oui, quelle analyse en tirez-vous ? À la suite de leur publication, des contacts ont-ils été pris entre votre cabinet ou votre administration et des associations de terrain qui dédient leur action au suivi des jeunes en errance et au droit au logement des jeunes ? Dans l'affirmative, quelles sont ces associations et quelles avancées ont-elles été engrangées à la suite de ces rencontres ?

Quelles actions concrètes découlant des recommandations ont-elles déjà pu être mises en place ? D'autres sont-elles programmées ? Dans l'affirmative, lesquelles ?

L'une des recommandations invite à renforcer les dispositifs associatifs, dont les associations d'insertion par le logement (AIPL), menant une action spécifique envers le public des jeunes en errance, tels que les dispositifs dits « capteurs de logement ». Pouvez-vous me dire si des AIPL mènent aujourd'hui des actions spécifiques envers ce public particulier ? Si oui, lesquelles ? Leurs actions ont-elles été renforcées à la suite du travail du Parlement francophone bruxellois ?

Avez-vous participé à des réunions de la coalition intersectorielle A Way Home Brussels, dont le but est de mettre fin au sans-

De aanbevelingen sturen aan op het samenbrengen van veldwerkers en overheidsinstellingen in A Way Home Brussels, een coalitie die de problematiek moet aanpakken.

Hebt u kennisgenomen van de aanbevelingen? Hebben de contacten met middenveldorganisaties die zich bekommeren om jongeren op de dool en het recht op huisvesting voor jongeren iets opgeleverd?

Wat is er na de aanbevelingen al ondernomen? Staat er nog meer op stapel?

Een van de aanbevelingen gaat over extra ondersteuning van middenveldorganisaties, waaronder verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's) die zich specifiek voor jongeren op de dool inzetten. Om welke VIH's gaat het?

Hebt u deelgenomen aan vergaderingen van A Way Home Brussels, dat de dakloosheid onder jongeren uit de wereld wil helpen?

abrisme des jeunes et de répondre aux multiples besoins des jeunes en errance en Région de Bruxelles-Capitale ? Si oui, pouvez-vous nous en dire plus sur les échanges et sur les conclusions tirées en matière de politique du logement ?

¹¹⁸³ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Vos questions et réflexions sont intéressantes. Il est évidemment important de s'atteler à la question des jeunes en errance et de comprendre leur réalité afin de les aider à s'intégrer au mieux dans la société et à envisager un avenir serein. Cependant, la plupart de vos questions sont de la compétence d'Alain Maron en tant que membre du Collège réuni de la Cocom. Je vous renvoie donc à cette assemblée pour le surplus.

Comme vous l'avez souligné, le logement est au cœur des problématiques des jeunes en errance. Comme pour toute personne en situation de précarité, le logement est la clé d'une vie digne. Vous savez que je suis déterminée à faire bouger les lignes sur ce sujet.

Pour ce qui concerne mes compétences, plusieurs projets sont financés. Il y a notamment l'association Maison Babel qui dispose de trois maisons divisées en logements de transit pour les mineurs étrangers non accompagnés (MENA). La dernière maison a d'ailleurs été inaugurée en mars dernier et permet d'accueillir davantage de MENA, dont un public plus féminin.

Concernant votre question sur les associations d'insertion par le logement (AIPL), plusieurs d'entre elles ont effectivement pour objet d'accompagner les personnes en grande précarité, dont les jeunes en errance.

L'association Centre d'éducation en milieu ouvert (CEMO) a mis en place le projet kot autonome provisoire (KAP), par lequel il met une quinzaine d'unités d'hébergement de transit, complètement équipées, à la disposition de jeunes en errance de 16 à 25 ans, pour les héberger pendant maximum un an. Un accompagnement psychosocial est également proposé pour soutenir les jeunes dans leurs perspectives. Cette association travaille en partenariat avec l'agence immobilière sociale (AIS) de Saint-Gilles, l'AIS Logement pour tous, l'AIS Habitat et Rénovation et La MAIS.

D'autres AIPL mènent des actions envers les jeunes en errance, mais aucune n'en a fait son seul objet social. Leurs actions sont plutôt dirigées vers le sans-abrisme tous âges confondus. Parmi elles, on retrouve L'Îlot. Cette AIPL a pour mission de construire des solutions dignes et durables pour permettre aux personnes de sortir définitivement du sans-abrisme. Il y a aussi l'association Diogènes qui accompagne des personnes sans abri dans leur sortie de la rue et poursuit cet accompagnement auprès des personnes relogées, pour leur permettre de s'approprier leur logement et éviter le retour à la rue. Mentionnons aussi l'association Infirmiers de rue qui vise à faire sortir de la rue les personnes prises en charge et à les reloger durablement.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *U stelt interessante vragen, maar het merendeel gaat over bevoegdheden van collegelid Maron.*

Huisvesting is een van de kernproblemen. Ik geef financiering voor meerdere projecten, zoals Maison Babel, dat drie huizen heeft ingericht als transitwoning voor niet-begeleide minderjarige vreemdelingen. Meerdere andere verenigingen voor integratie via huisvesting(VIH's) helpen uiterst kwetsbare mensen, onder wie jongeren op de dool.

Het Centre d'éducation en milieu ouvert heeft een project met de naam kot autonome provisoire waar vijftien jongeren op de dool maximaal een jaar kunnen verblijven. Er is ook psychosociale begeleiding.

Andere VIH's richten zich ook op jongeren op de dool, maar dat is nergens het enige maatschappelijke doel. Zo zoeken L'Îlot, Diogènes en Straatverplegers duurzame oplossingen zodat mensen voor eens en voor altijd uit de dakloosheid raken.

Les associations de terrain qui agissent pour reloger les personnes précarisées ne manquent pas et je continuerai bien évidemment à les soutenir.

1185 **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Je suis d'avis que l'un des véritables enjeux de la lutte pour le droit au logement est de cesser de fonctionner en vase clos. J'ai donc eu une frayeur lorsque vous avez commencé votre réponse en déclarant que cette question relevait de la compétence de votre collègue. L'une des ambitions de la coalition A Way Home Brussels consiste justement à travailler ensemble. Ce n'est pas en considérant que le logement durable constitue l'un des enjeux de la sortie du sans-abrisme que l'on pourra progresser.

J'ai ensuite apprécié que votre réponse démontre finalement que vous sortez du travail en vase clos à l'égard d'une série de compétences du logement. Je vous encourage à poursuivre en ce sens.

Les jeunes en errance constituent un public particulièrement vulnérable. S'il est toujours inacceptable qu'une personne soit contrainte de vivre en rue, cet état de fait est d'autant plus dramatique pour ces jeunes, car cette contrainte est très éloignée de leur volonté initiale. Ils subissent des conséquences multiples.

Vous mettez en avant une série de projets, et je note votre volonté de continuer à les soutenir. Il importe de travailler ensemble, main dans la main, dans les différentes compétences, en Région bruxelloise et au-delà, car la portée de la coalition A Way Home Brussels est plus vaste. Le droit au logement doit devenir une réalité, même pour ceux qui en sont les plus éloignés.

- *L'incident est clos.*

1189 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME ZOÉ GENOT**

1189 **à M. Rudi Vervoort, ministre-président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional,**

1189 **et à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1189 **concernant la situation actuelle de l'Agence immobilière sociale étudiante.**

1189 **DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

1189 **concernant l'explosion du prix des logements étudiants.**

1193 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Notre Région est celle qui, en Belgique, compte le plus grand nombre d'étudiants et qui affiche aussi les loyers les plus élevés. La situation est donc

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).- *De aanpak met tussenschotten moet op de schop als we het recht op huisvesting willen garanderen. Het verontrustte me dan ook dat u over de bevoegdheden van een collega begint. Een van de ambities van A Way Home Brussels is net om samen te werken.*

De rest van uw antwoord toonde echter uit dat u ook voor samenwerking gewonnen bent en dat stemt me hoopvol.

- *Het incident is gesloten.*

VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW ZOÉ GENOT

aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

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

betreffende de huidige toestand van het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten.

TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

betreffende de sterke stijging van de prijs van studentenkamers.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *Brussel heeft het hoogste aantal studenten van België en ook de hoogste*

particulièrement tendue. Les étudiants, confrontés à des loyers élevés et en difficulté, sont de plus en plus nombreux à demander des aides financières au CPAS pour se nourrir, payer leurs études et, bien sûr, se loger décemment.

Le nombre d'étudiants à Bruxelles ne cesse d'augmenter, mais l'offre de logements qui leur est destinée est globalement insuffisante, trop chère ou de piètre qualité. C'est pour pallier ce problème qu'avait été créée en 2016 l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE), sous l'impulsion du gouvernement. Depuis sa création, l'AISE a toujours bénéficié d'un subside régional annuel et de subsides complémentaires octroyés par la Région Bruxelles-Capitale, puisqu'elle n'est pas, comme les autres agences immobilières sociales (AIS), soutenue par une commune, par exemple.

Le 23 décembre dernier, en réponse à une question écrite de Mme Debaets, M. Vervoort a indiqué qu'« à ce jour, l'AISE gère un parc locatif de 388 logements, composé soit de studios, soit de chambres avec des espaces communs à partager ». Il a également souligné à cette occasion les difficultés qu'elle rencontrait et les besoins supplémentaires auxquels elle était confrontée.

Nous avons eu quelques retours de terrain inquiétants concernant la situation actuelle de l'AISE. Le rapport d'activités de 2019, le plus récent que nous ayons pu retrouver, fait état de nombreuses difficultés de gestion et de finances : « En 2019, à la clôture des comptes, le bilan affichait une perte de 72.844,92 €. Elle s'explique en majeure partie par le sous-financement structurel de l'AISE, les délais importants entre les paiements des tranches des subsides 2019 et surtout, une gestion défailante des rappels des impayés des locataires. »

Un autre souci serait la gestion des rappels de paiement qui aurait été défailante durant l'année 2019. Selon le rapport, « cette dernière était en charge exclusive du directeur. Elle explique en partie la perte accusée en 2019 et les problèmes de trésorerie. Toutefois, cela ne doit pas occulter le problème majeur qu'est le retard de financement de l'AISE en phase avec la croissance très rapide de son parc immobilier ». Le rapport mentionne également qu'au 17 décembre 2019, lors du renouvellement du conseil d'administration, la fonction de trésorier n'avait pas encore été attribuée.

Je souhaiterais faire le point concernant la situation actuelle de l'AISE. Disposez-vous des rapports d'activités de 2020, 2021 et 2022 ? Peuvent-ils être mis à disposition ?

Comment évaluez-vous la situation dans laquelle l'AISE se trouve actuellement du point de vue de la gestion interne et des finances ? Je n'ai en effet eu accès qu'au rapport de 2019 et les données dont je dispose sont donc assez anciennes. À quels obstacles l'AISE doit-elle faire face ?

Quelle évaluation quantitative et qualitative est faite des besoins supplémentaires par rapport aux autres AIS ? La fonction de trésorier est-elle depuis attribuée ?

huurprijzen. Steeds meer studenten vragen financiële hulp aan de OCMW's om eten te kopen en hun studies en huur te betalen.

Er zijn onvoldoende studentenkamers. Bovendien zijn ze vaak te duur en van slechte kwaliteit. Om dat probleem aan te pakken werd in 2016 het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) opgericht.

Het SVKS krijgt naast de jaarlijkse basissubsidie nog een aanvullende subsidie van het gewest, aangezien het niet zoals andere sociale verhuurkantoren wordt ondersteund door bijvoorbeeld een gemeente.

Op 23 december antwoordde de heer Vervoort op een schriftelijke vraag van mevrouw Debaets dat het SVKS 388 studentenkamers beheert. Hij benadrukte ook de moeilijkheden en de bijkomende behoeften waar het mee te maken krijgt.

In het activiteitenverslag van 2019 wordt melding gemaakt van talrijke problemen. Het SVKS leed een verlies van 72.844,92 euro. Dat komt door de structurele onderfinanciering, de lange periodes tussen uitbetalingen van subsidies en het slechte beheer van achterstallige huurbetalingen. Op 17 december 2019, bij de vernieuwing van de raad van bestuur, was bovendien de functie van penningmeester nog niet ingevuld.

Hebt u activiteitenverslagen voor 2020, 2021 en 2022? Kunt u ze ons bezorgen?

Wat is de huidige situatie van het SVKS op het gebied van intern beheer en financiën?

Welke kwantitatieve en kwalitatieve beoordeling is er gemaakt van de extra behoeften in vergelijking met andere sociale verhuurkantoren? Is de functie van penningmeester al ingevuld?

Hebt u onlangs vertegenwoordigers van het SVKS ontmoet? Is de ontoereikende financiering van het gewest aan bod gekomen? Hoe zult u de levensvatbaarheid van het SVKS garanderen?

Heeft het SVKS een aanzienlijke stijging vastgesteld van het aantal studenten dat moeite heeft om de huur te betalen? Wat is er gedaan om dat probleem te verlichten?

Avez-vous récemment rencontré les représentants de l'AISE ? Quelles concertations ont-elles eu lieu concernant la subvention complémentaire octroyée et le financement insuffisant de la Région ?

Qu'avez-vous mis en œuvre afin de réévaluer les moyens financiers, structurels et humains à disposition de l'AISE, afin de garantir sa viabilité ?

Au vu du contexte économique, l'AISE a-t-elle constaté une augmentation significative du nombre d'étudiants ayant du mal à payer leur loyer ? Dans l'affirmative, qu'a-t-il été entrepris pour pallier cette difficulté ?

¹¹⁹⁵ Plus globalement, eu égard aux difficultés rencontrées par les étudiants dans notre Région, quel est l'effort fourni pour augmenter l'offre ?

Quelle est l'évaluation de la situation actuelle, et quels sont les outils de suivi disponibles ?

Existe-t-il un plan de production de logements réservés aux étudiants ?

Je ne peux que regretter, en abordant cette question, que nous ne disposions toujours pas des arrêtés nécessaires à l'activation de l'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative (CPL) et à lutter contre les loyers abusifs. J'espère que les partis qui bloquent l'application de cette ordonnance arrêteront rapidement d'agir de la sorte, pour permettre de faire face à des situations comme celle-ci.

¹¹⁹⁷ **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Les loyers des logements étudiants à Bruxelles restent très préoccupants. Chaque année, le bureau immobilier Stadim et l'organisation Diggit Studentlife fournissent des données sur ces loyers. Force est de constater que Bruxelles reste la ville avec le plus d'étudiants, mais aussi avec les loyers les plus élevés de tout le pays : 435 euros par mois pour une chambre, 580 euros pour une chambre avec sanitaires et 605 euros pour un studio. Soit, en moyenne, 525 euros sans les charges.

Pour rappel également, c'est à Bruxelles que le manque de logements étudiants abordables est le plus criant. L'ULB ne peut ainsi proposer que 822 logements, pour une demande de 4.000 à 6.000 par an.

Or, actuellement, les logements étudiants qui sortent de terre sont principalement produits par des promoteurs privés, et se louent donc plus cher, puisqu'ils sont proposés comme produits d'investissement qui fournissent de la rentabilité aux acheteurs potentiels. On le remarque notamment sur le campus Érasme.

Cette situation est extrêmement pénalisante pour les étudiants et leurs familles. Lucie, étudiante, témoignait ainsi dans la presse : « C'est parfois exorbitant ! Avec mes parents, on s'attendait à environ 400 euros de loyer et à des charges de 100 à 150 euros ; c'est déjà un fameux budget ! Sauf que ce n'est pas

Hoe zal het aanbod voor studenten worden verbeterd? Wat is de huidige situatie en welke monitoringinstrumenten zijn er beschikbaar? Bestaat er een plan om meer studentenhuisvesting te creëren?

We wachten nog steeds op de besluiten om de ordonnantie te activeren waarmee een paritaire huurcommissie ingevoerd kan worden en waarmee oneerlijke huurprijzen tegengegaan kunnen worden. Ik hoop dat de partijen die de ordonnantie blokkeren daar snel mee stoppen.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *Uit gegevens van Stadim en Diggit Studentlife weten we dat Brussel de stad met de meeste studenten is, maar ook met de hoogste huurprijzen in België. Gemiddeld kost een studentenkamer 525 euro zonder kosten.*

De ULB biedt 822 studentenverblijven aan, maar krijgt jaarlijks 4.000 à 6.000 aanvragen. Het gebrek aan verblijven is dus groot.

Momenteel bouwen vooral particuliere projectontwikkelaars studentenverblijven, die ze tegen hogere prijzen verhuren aangezien ze worden aangeboden als investeringen die kopers veel rendement opleveren. Dat gebeurt vooral op de Erasmuscampus.

De prijs van studentenkamers mag geen barrière zijn voor hoger onderwijs. In een gewest met meer dan 100.000 studenten is het hoog tijd om betaalbare huisvesting te creëren voor de hele bevolking, en in het bijzonder voor jonge mensen die studeren.

Om die situatie aan te pakken heeft uw collega in het Waals Parlement een decreet ingediend om een rooster van indicatieve huurprijzen voor studentenverblijven in te voeren. Wij zijn ervan overtuigd dat een bindend rooster noodzakelijk is voor de hele huurmarkt.

encore suffisant. Pour une chambre avec une salle de bain, on me réclame 650 euros. Sur une autre annonce, plus de 800 euros. On n'a pas tous gagné à l'Euromillions ! On n'a pas tous des parents qui ont fait fortune ! Évidemment, les propriétaires en profitent parce qu'ils savent que ça va être loué, ils savent qu'il y a une forte demande, mais nous sommes des étudiants ! »

Les prix des kots ne doivent pas être un frein aux études supérieures. L'enseignement supérieur doit être accessible à toutes les couches de la population, et pas seulement à une élite qui est capable de payer. Dans une Région qui compte plus de 100.000 étudiants, il est donc grand temps de répondre aux besoins en logements abordables de l'ensemble de la population, et particulièrement des jeunes qui sont aux études.

Pour faire face à cette situation, votre homologue au Parlement wallon a déposé un décret visant à mettre en place une grille indicative pour les logements étudiants. Il faut s'en inspirer et aller plus loin ; nous sommes convaincus qu'une grille contraignante des loyers est indispensable pour profiter à l'ensemble du marché locatif, en ce compris le logement étudiant.

¹¹⁹⁹ Par ailleurs, à Louvain-la-Neuve, l'université possède un très grand nombre de kots et le marché est, de ce fait, resté plus stable. Cela montre l'importance d'avoir des logements étudiants publics en suffisance. Enfin, les colocations destinées à des étudiants sont aussi privilégiées par les propriétaires individuels, car les gains, pour eux, sont supérieurs. Cette logique pousse toutefois bien évidemment aussi les loyers vers le haut.

Où en est l'étude visant à déterminer les axes du suivi relatif au logement étudiant qui doit être lancée en 2023 par la cellule vie étudiante ?

Avez-vous pris contact avec le ministre-président afin de développer un plan de production de logements étudiants publics visant à freiner l'augmentation des prix et à offrir suffisamment de logements abordables aux étudiants, sans se contenter du projet des anciennes casernes ?

Au 30 septembre 2022, 306 logements étaient en gestion par l'Agence immobilière sociale étudiante. Combien le sont-ils à l'heure actuelle ?

Avez-vous prévu de mettre en place une grille indicative des loyers des logements étudiants, en vue de la rendre contraignante par la suite ? Si non, comment votre gouvernement a-t-il prévu d'agir pour apporter une réponse urgente à cette situation de plus en plus intenable pour les étudiants et leurs familles ?

¹²⁰¹ **M. Martin Casier (PS).**- Il y a une ou deux semaines, j'ai eu l'occasion, à la Fédération Wallonie-Bruxelles, d'interroger sur ce sujet la ministre de l'Enseignement supérieur, Mme Valérie Glatigny. Si les Régions sont compétentes en matière de logement, les Communautés le sont en matière d'accessibilité de l'enseignement supérieur. Cette question se situe donc au croisement des matières. J'ai invité la ministre à mettre en place

In Louvain-la-Neuve heeft de universiteit een groot aantal studentenverblijven en is de markt veel stabiel. Dat toont het belang van voldoende openbare studentenhuisvesting. Individuele eigenaars verkiezen vaak gedeelde huisvesting voor studenten, omdat dat meer winst oplevert. Die logica drijft evenwel de huurprijzen nog verder op.

Hoever staat de studie over de monitoring van de studentenhuisvesting?

Hebt u contact opgenomen met de minister-president om een plan op te stellen om meer openbare studentenhuisvesting te creëren?

Op 30 september 2022 beheerde het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten 306 verblijven. Hoeveel zijn dat er vandaag?

Bent u van plan een rooster van indicatieve huurprijzen in te voeren voor studentenverblijven met de bedoeling dat later bindend te maken? Zo niet, welke maatregelen zal de regering nemen om de situatie te verbeteren?

De heer Martin Casier (PS) *(in het Frans).*- *De gewesten zijn verantwoordelijk voor huisvesting en de gemeenschappen voor de toegankelijkheid van het hoger onderwijs. Enkele weken geleden heb ik minister Glatigny in de Federatie Wallonië-Brussel gevraagd om een gecoördineerd beleid te voeren met de gewesten en alle sociale actoren.*

une politique coordonnée avec les Régions et l'ensemble des acteurs sociaux sur cette question.

Pourquoi ? Parce que, comme l'ont rappelé mes collègues, Bruxelles est de loin la première ville étudiante du pays, avec plus de 120.000 étudiants inscrits sur son territoire. Par ailleurs, comme toutes les grandes villes, Bruxelles est la Région du pays où les loyers sont les plus élevés, et singulièrement les loyers des kots. Les chiffres cités par Mme De Smedt sont tout à fait exacts et indiquent une évolution inquiétante, puisque des augmentations de plus de 20 % sont enregistrées en moins de dix ans.

Ce phénomène est à mettre en parallèle avec la question de l'accessibilité de l'enseignement supérieur. La Fédération des étudiants francophones estimait il y a quelques années, avant la crise sanitaire, qu'une année d'enseignement supérieur représentait plus de 12.000 euros de loyer par an. L'inflation et la crise sanitaire étant passées par là, on se rend bien compte des montants gigantesques engagés. Depuis 2016, la Région n'est pas restée les bras croisés puisqu'elle a créé l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE), financé 380 logements et subventionné la Plateforme logement étudiant, qui vise à coordonner les acteurs. De plus, c'est la seule Région du pays ayant mis en place ces outils de coordination et de socialisation des logements.

Ce n'est pas assez, il est vrai. C'est d'ailleurs pour cela que nous avons tous et toutes voté en faveur d'une proposition de résolution interparlementaire visant à lutter contre la précarité étudiante et à améliorer les conditions de vie des étudiants, adoptée en Fédération Wallonie-Bruxelles, en Cocof, au Parlement bruxellois et au Parlement wallon. Celle-ci prévoit entre autres de cadastrer et d'objectiver les besoins en logements étudiants dans toutes les villes estudiantines, afin de développer un plan concret permettant aux pouvoirs publics de répondre aux besoins recensés.

Où en est le suivi relatif au logement étudiant ?

Une définition du logement étudiant est-elle en cours d'élaboration ? Son absence pose en effet un vrai problème légal et juridique. Le bail étudiant disponible aujourd'hui est complexe à mettre en œuvre. Quelles sont les prochaines phases de ce projet ? Quel est le calendrier ? Quand la version finale de ce suivi relatif au logement étudiant sera-t-elle disponible ?

Quelle est l'attention portée par votre administration à la situation de l'AISE ? Comme l'a souligné Mme Genot, celle-ci a rencontré certaines difficultés et manque de moyens pour se développer. Quelles sont les mesures mises en œuvre pour augmenter le soutien à l'AISE et permettre son développement ?

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais). - *L'Agence immobilière sociale étudiante a-t-elle déjà fait l'objet d'une évaluation ? Qu'en est-il des gros problèmes financiers rencontrés ? Quels objectifs vous êtes-vous fixés pour augmenter*

Dat is nodig omdat Brussel met 120.000 studenten de grootste studentenstad in België is en de huurprijzen hier het hoogst liggen. De prijzen stegen op tien jaar tijd met 20%.

De Fédération des étudiants francophones schatte dat voor een jaar hoger onderwijs de huurprijs van een studentenkamer 12.000 euro bedroeg. Sinds 2016 heeft het gewest het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) opgericht, 380 verblijven gefinancierd en het Plateforme logement étudiant gesubsidieerd.

Dat is evenwel niet genoeg. Daarom hebben we allemaal gestemd voor een voorstel van interparlementaire resolutie, dat door de Franse Gemeenschap, de Cocof, het Brussels Parlement en het Waals Parlement werd aangenomen. Daarin staat dat een kadaster moet worden opgesteld en dat de nood aan studentenverblijven in alle studentensteden moet worden geobjectiveerd om een concreet plan op te stellen waarmee de overheid op die behoeften kan inspelen.

Hoever staat de monitoring van de studentenhuisvesting? Wordt er een definitie van studentenhuisvesting opgesteld? Wat zijn de volgende fasen van het project? Hoe ziet het tijdschema eruit? Wanneer zal de definitieve versie van de monitoring beschikbaar zijn?

Welke maatregelen werden genomen om de steun voor het SVKS te vergroten en de uitbreiding ervan mogelijk te maken?

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA). - Een aantal commissieleden heeft het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten al uitgebreid toegelicht. Is dat kantoor sinds zijn oprichting al geëvalueerd? Er zouden aanzienlijke tekorten op de rekening zijn. Wat is de stand van zaken? Wat zijn uw doelstellingen inzake het verhogen van het aanbod aan

l'offre de logements étudiants abordables ? Avez-vous pris des initiatives à court terme avec des partenaires privés ?

Il faut s'attaquer aux réglementations qui ont un impact direct sur les prix. Ainsi, le délai de préavis fixé dans le Code bruxellois du logement n'est que de deux mois, ce qui entraîne une perte de deux à trois mois de loyers pour les bailleurs. Ces derniers répercutent inévitablement ce manque à gagner sur le prix de la chambre.

Par ailleurs, le nouveau règlement régional d'urbanisme va durcir certaines règles, y compris pour les logements étudiants, ce qui rendra l'investissement dans un tel logement beaucoup plus coûteux.

betaalbare studentenkamers? Hebt u daarvoor op korte termijn al initiatieven met privépartners genomen?

Een belangrijk probleem staat gewoon in de Brusselse Huisvestingscode, namelijk de opzegtermijn van twee maanden. Die bijzonder soepele opzegprocedure heeft tot gevolg dat studenten hun kamer voor de zomer opzeggen waardoor die twee tot drie maanden leegstaat. Dat betekent een grote kost voor de verhuurders, die die leegstand doorrekenen. Daardoor stijgt de prijs per kamer onvermijdelijk. Volgens mij is dat nergens anders het geval. Het lijkt me geen onoverkomelijk probleem de wetgeving op dat vlak aan te passen zodat studentenhuisvesting betaalbaar wordt.

Een ander element is de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening. Ik heb daarover aan de alarmbel getrokken bij voormalig staatssecretaris Pascal Smet. In de geplande aanpassing zijn immers bijzonder strenge regels opgenomen, ook voor studentenkamers, inzake minimale oppervlakte, de verhouding van kamers en gemeenschappelijke ruimtes, zoals douches, toiletten, uitzichten, private buitenruimtes, plafondhoogtes en dergelijke. Dat heeft tot gevolg dat investeren in studentenwoningen veel duurder wordt. Door de strenge normen zullen er veel minder kamers beschikbaar zijn. Als je de vergelijking met andere steden en gewesten maakt, zie je dat de regels nergens zo streng zijn als in Brussel. Aangezien de regelgeving een rechtstreekse impact heeft op de prijzen, is er ook op dat vlak nog werk aan de winkel.

¹²⁰⁷ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le ministre-président m'a communiqué que la mission relative à l'étude de suivi du logement étudiant était en cours de lancement. Les services de perspective.brussels sont en train de définir l'approche méthodologique pour mesurer l'offre et la demande de logements étudiants. Ils identifient également les sources de données mobilisables et celles qui devraient faire l'objet d'une collecte pour l'heure inexistante. Par ailleurs, une définition de ce qu'est un logement étudiant doit être élaborée et concertée. Après cette phase, il s'agira de déterminer si un accompagnement externe est nécessaire pour la mise en œuvre de l'étude de suivi, qui constitue un chantier prioritaire pour 2024 en tant qu'outil d'aide à la décision. L'objectif est de disposer d'un instrument opérationnel pour le début de l'année 2025.

De plus, je vous confirme qu'au sein du gouvernement, il n'existe pas de plan de production de logements étudiants publics.

L'Agence immobilière sociale étudiante (AISE) gérait 314 logements en avril 2023. D'ici au 30 septembre 2023, l'AISE estime qu'elle devrait avoir 374 logements. Par ailleurs, il est utile de préciser que la notion de logement recouvre les studios ainsi que les logements collectifs. Un logement collectif n'est ainsi considéré que comme un seul logement, peu importe son nombre de chambres. La capacité d'accueil de l'AISE est donc sensiblement plus importante que son nombre officiel de logements.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De studie over de monitoring van de studentenhuysvesting gaat binnenkort van start. Perspective.brussels bepaalt een aanpak om vraag en aanbod te meten. Het gaat ook na welke gegevensbronnen het kan aanspreken en welke nog nodig zijn. Daarnaast moet een definitie van studentenhuysvesting worden uitgewerkt. In een volgende fase moet worden nagegaan of externe steun voor de monitoring nodig is. Het doel is om begin 2025 over een operationeel instrument te beschikken.*

De regering heeft geen plan om meer studentenkamers te creëren. Het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) verwacht tegen 30 september 374 studentenverblijven te beheren. Zowel een studio als een collectieve woning telt als één studentenverblijf, ongeacht het aantal kamers. De capaciteit van het SVKS is dus aanzienlijk groter dan het officiële aantal verblijven.

De administratie kreeg de activiteitenverslagen en financiële verslagen van 2020 en 2021 ter verantwoording van de subsidies. Al die elementen werden aan het commissiesecretariaat bezorgd. Het verslag van 2022 verwacht ik in de loop van de komende maanden.

De financiële en interne situatie van het SVKS lijkt na de komst van de nieuwe directrice te verbeteren. De genomen maatregelen hebben een positief effect. Het SVKS kreeg dan ook een nieuwe erkenning voor drie jaar.

Les rapports d'activité et financiers de l'AISE pour les années 2020 et 2021 ont bien été réceptionnés par l'administration dans le cadre de la justification des subsides et ils ont été envoyés au secrétariat de la commission. Ils ne sont, en revanche, disponibles qu'en français. Pour 2022, le rapport devrait être transmis dans les mois à venir.

Quant à la situation financière et interne de l'AISE, après un démarrage difficile, elle semble s'améliorer. En effet, lors du renouvellement de son agrément, fin 2022, l'administration a examiné les mesures prises pour améliorer sa situation financière. L'arrivée de la nouvelle directrice semble avoir apporté à l'AISE une nouvelle dynamique et les mesures prises par l'AISE sont très nombreuses.

Ses conclusions allaient d'ailleurs dans le même sens. De manière générale, l'administration estime que les mesures prises vont clairement dans la bonne direction : meilleure organisation du travail, professionnalisation et renforcement des équipes, autres sources de financement et assainissement du parc. Sur cette base, un renouvellement de l'agrément de l'AISE a été octroyé pour une durée de trois ans.

¹²⁰⁹ Par ailleurs, je peux vous confirmer que l'assemblée générale ordinaire du 20 mai 2022 a effectivement entériné la nomination d'un trésorier au sein de l'AISE.

Bruxelles Logement a réalisé une évaluation des besoins supplémentaires afin d'objectiver le manque structurel de financement de l'AISE par rapport aux autres AIS. Cette analyse a alimenté nos travaux dans le cadre de la révision de l'arrêté organisant les AIS. Elle est sans appel : l'AISE souffre bien d'un manque structurel de moyens.

En effet, même en faisant abstraction des spécificités de l'AISE, qui ont tendance à augmenter la charge de travail des équipes et les coûts par rapport aux autres AIS, et en se basant exclusivement sur les subsides engagés, Bruxelles Logement avait pu établir différents constats.

Ainsi, en se basant sur le subside total octroyé par logement, l'AISE avait bénéficié pour deux des trois années analysées d'un différentiel en sa défaveur par unité de logement. De plus, l'AISE a été particulièrement affectée par les conséquences de la crise sanitaire.

C'est notamment pour ces raisons que, dans le cadre de la révision de l'arrêté organisant les AIS, j'ai rencontré les représentants de l'AISE. Cette dernière a, par ailleurs, réalisé un exercice d'objectivation de ses difficultés et de ses besoins en matière de financement. Les constats de l'AISE ont été pris en considération dans l'élaboration du projet d'arrêté et, le 15 mai dernier, nous avons eu l'occasion d'échanger avec l'association sur les perspectives que la réforme de l'arrêté pourrait représenter pour elle.

À travers les mesures envisagées, l'idée est de permettre à l'AISE de bénéficier d'un soutien financier suffisant pour fonctionner

Voorts kan ik bevestigen dat de gewone algemene vergadering op 20 mei 2022 de benoeming van een penningmeester goedkeurde.

Brussel Huisvesting voerde een evaluatie uit om een objectief beeld te krijgen van de bijkomende behoeften van het SVKS. Daaruit bleek dat er wel degelijk een structurele onderfinanciering van het SVKS is. Zo kreeg het SVKS gedurende twee jaar minder subsidies per wooneenheid dan de overige sociale vastgoedkantoren. Het SVKS werd bovendien bijzonder hard getroffen door de gevolgen van de coronacrisis.

Met die elementen heb ik rekening gehouden bij de herziening van het besluit. Het is mijn bedoeling om ervoor te zorgen dat het SVKS over voldoende financiële steun beschikt om normaal te kunnen werken. Die steun moet overigens uit zijn activiteiten en zijn woningenbestand komen, en niet uit subsidies zoals vandaag het geval is.

normalement. Il faut en outre que ce soutien soit directement issu de ses activités et du profil de son parc de logements, plutôt que de compléments de subvention comme c'est le cas aujourd'hui.

¹²¹¹ Néanmoins, à plus court terme, et avant l'entrée en vigueur de cette réforme, l'AISE nous a expliqué qu'elle allait réintroduire d'ici peu une demande de subvention complémentaire pour l'année 2023. Cette demande devra être analysée par Bruxelles Logement avant que je l'examine.

Enfin, pour répondre à Mme De Smedt concernant une grille des loyers étudiants, nous nous concentrons sur la refonte de l'actuelle grille indicative des loyers. Néanmoins, les acquis méthodologiques qui seront engrangés dans le cadre du chantier en cours pourront toujours être exploités pour cartographier les loyers étudiants. Vu le calendrier actuel, il appartiendra au prochain gouvernement de se positionner sur la question.

¹²¹³ **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Nous n'en sommes qu'aux prémices de la prise en compte globale des besoins, plus précisément dans la phase de suivi, etc. S'il faut saluer un tel outil, il conviendra ensuite de se doter d'un véritable plan et d'évaluer l'opportunité de continuer à travailler dans le cadre des mécanismes actuels avec les étudiants qui sont le plus dans le besoin et qui font, bien souvent, partie du public des CPAS, ou d'agir dans un autre cadre. Nous en discuterons lorsque nous disposerons des résultats du suivi.

L'envolée des loyers constitue un vrai défi en Région bruxelloise. De plus en plus de familles sont en difficulté et ne peuvent plus aider leurs enfants aux études. Ces derniers doivent se débrouiller seuls ou avec l'aide des CPAS, ce qui est insuffisant.

Vos explications concernant l'AISE me font plaisir. Elle a en effet connu des années compliquées, mais elle semble aujourd'hui remise sur les rails. Vous avez rencontré ses responsables et avez travaillé pour évaluer au plus près leurs besoins particuliers, vu les spécificités au niveau des charges et de la durée des loyers.

J'aimerais avoir une précision au niveau des chiffres : dans sa réponse, le 23 décembre dernier, M. Vervoort évoquait 388 logements proposés par l'AISE, alors que vous nous parlez aujourd'hui de 314 logements, qui vont monter à 374. Je suis déçue, car j'espérais plutôt une augmentation des chiffres. Les données de M. Vervoort étaient-elles bien à jour ?

¹²¹³ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- M. Vervoort a peut-être fourni le nombre de chambres et non de logements. Un logement peut parfois contenir plusieurs chambres.

¹²¹⁷ **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Vos réponses m'inquiètent fortement. J'ai l'impression que vous ne vous attaquez pas du tout à la question des loyers des kots. La jeunesse est pourtant notre avenir. L'accès à un kot et à l'enseignement supérieur doit être une priorité transversale.

In afwachting van de hervorming zal het SVKS een bijkomende subsidieaanvraag voor 2023 indienen, die eerst door Brussel Huisvesting en vervolgens door mij zal worden onderzocht.

Mevrouw De Smedt, momenteel concentreer ik mij op de herziening van het huidige rooster van indicatieve huurprijzen. De volgende regering zal beslissen of er referentiehuurprijzen voor studentenverblijven nodig zijn.

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *U moet nagaan hoe het SVKS binnen het bestaande kader voor armere studenten van nut kan zijn. De stijgende huurprijzen zijn een probleem. Steeds meer ouders kunnen geen studies meer betalen voor hun kinderen, die zelf een oplossing moeten zoeken of bij het OCMW moeten aankloppen.*

Het verheugt mij dat de moeilijke jaren bij het SVKS achter de rug lijken.

Ten slotte heb ik nog een vraag over de cijfers. Op 23 december 2022 zei minister-president Vervoort dat het SVKS 388 woningen aanbod, terwijl u het hebt over 314 en een stijging tot 374. Waren de cijfers van de minister-president correct?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Hij had het wellicht over het aantal kamers in plaats van het aantal verblijven. Soms zijn er meer kamers in één verblijf.*

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *U lijkt zich helemaal niet te bekommeren over de huurprijzen van studentenkamers, terwijl het hele beleid zou moeten zijn gericht op het betaalbaar houden van hoger onderwijs en studentenverblijven.*

Vous répondez que vous n'allez pas vous attaquer à une grille des loyers des logements étudiants pour ne pas vous disperser. Il n'y a pas de plan de production de logements publics, mais force est de constater l'effet bénéfique, dans certaines universités, de posséder un vaste parc de logements. Je suis stupéfaite que vous en soyez encore à élaborer la définition d'un logement étudiant, alors qu'ils sont de plus en plus nombreux à appeler à l'aide parce qu'ils n'arrivent pas à se loger correctement et à accéder aux études. Il y a là un vide inadéquat.

¹²¹⁹ **M. Martin Casier (PS).**- J'ai bien entendu la remarque de Mme De Smedt, mais il faut rappeler qu'il n'est pas si simple de définir juridiquement ce qu'est un logement étudiant. Tout l'enjeu consiste à éviter de créer une concurrence sur le marché locatif et d'augmenter, au travers du logement étudiant, la pression qui s'exerce déjà sur lui. Des étudiants en colocation sont parfois capables de payer plus qu'une famille bruxelloise pour un même logement.

Cette difficulté avait poussé le gouvernement précédent à tenter d'encadrer la situation au moyen du bail étudiant. Force est de constater que cette décision de l'ancienne ministre bruxelloise du Logement Céline Fremault n'a pas porté ses fruits sur le terrain, puisque le bail étudiant ne démarre pas. Il reste encore du travail à accomplir et je me réjouis d'entendre que perspective.brussels a pris les choses en main.

La Région bruxelloise est la seule à s'être lancée dans cette voie. Bien sûr, il faudra aller plus loin et développer plus de projets publics de logements étudiants - outre Usquare.brussels -, à condition de ne pas concurrencer le logement social.

Je ne doute pas, Madame la Secrétaire d'État, que vous répondrez favorablement à une éventuelle invitation de Mme Glatigny, ministre de l'Enseignement supérieur de la Fédération Wallonie-Bruxelles, à participer à des travaux de coordination de cette action.

- *Les incidents sont clos.*

¹²²³ **QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

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 la rénovation des tours Beekkant du Logement molenbeekois.**

¹²²⁵ **QUESTION ORALE JOINTE DE MME JOËLLE MAISON**

¹²²⁵ **concernant la démolition des tours Beekkant.**

¹²²⁷ **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Dans un article de presse publié en mai 2023, nous apprenions que les tours Beekkant, qui abritent les logements sociaux du Logement molenbeekois,

Er is geen plan om openbare studentenhuysvesting te creëren. U moet zelfs nog omschrijven wat een studentenverblijf precies is, terwijl steeds meer studenten om hulp schreeuwen omdat ze het allemaal niet meer kunnen betalen. Daar kan mijn verstand niet bij.

De heer Martin Casier (PS) (in het Frans).- *Juridisch gezien is het niet zo eenvoudig om te omschrijven wat precies een studentenverblijf is. Het is belangrijk dat er geen concurrentie op de huurmarkt wordt gecreëerd, waardoor de druk nog toeneemt. Studenten die samenwonen kunnen soms meer betalen voor een vergelijkbare woning dan een gezin.*

De vorige regering wilde de situatie verbeteren door middel van een studentenhuurcontract. Dat leverde echter niet de verhoopte resultaten op. Er is met andere woorden nog werk aan de winkel. Gelukkig neemt perspective.brussels de zaak nu in handen.

- *De incidenten zijn gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

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

betreffende de renovatie van de Beekanttorens van de Molenbeekse Haard.

TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

betreffende de sloop van de Beekanttorens.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *De twee Beekanttorens, waarin sociale woningen van Le Logement*

vont subir de gros travaux de rénovation. Un tel chantier s'avère nécessaire, étant donné que ces deux immeubles ont été construits dans les années 1970.

Dans un premier temps, il était annoncé que les 196 ménages concernés pourraient rester dans leur logement durant les travaux, mais on parle désormais de relogement pour la totalité des habitants. Des rumeurs font même état d'une démolition totale des deux tours.

Pour le PTB, il importe de préciser en détail ce qui est envisagé à court, moyen et long termes pour ces familles. En effet, les conséquences psychosociales et financières d'un déménagement sont loin d'être anodines. L'article susmentionné évoque un plan de relogement établi par Le Logement molenbeekois, et « une intervention sur les trois premiers mois de loyer », mais il met également en lumière un manque de précisions pour les habitants. Dans un contexte de rénovation de grande ampleur, la concertation avec les habitants est pourtant fondamentale. Cela nous a d'ailleurs été rappelé lors d'une visite extérieure, organisée pour cette commission par Le Logement bruxellois, en février 2023.

Dans le cas des tours Beekant, on parle d'un accompagnement des locataires par des assistants sociaux pour identifier leurs besoins, sans toutefois préciser la durée de cet accompagnement, le soutien financier, logistique ou humain de la société immobilière de service public (SISP) par la Région, et sans indiquer la durée précise des travaux. Au niveau régional, il existe effectivement depuis 2001 un Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (SASLS), mais les 55 travailleurs qui le composent, répartis sur seize SISP, ont d'autres missions que cet accompagnement ponctuel. Il faut donc avant tout proposer un soutien concret à ces familles.

Que contient le plan de relogement établi par Le Logement molenbeekois ? Les habitants y ont-ils accès ? Confirmez-vous que les tours seront rénovées et non démolies ? Si la démolition est confirmée, quelles en sont les raisons précises ? Dans les deux cas, quel est le calendrier des prochaines étapes ?

De quelles garanties les locataires disposent-ils d'être relogés dans un logement équivalent, sans que leur vie sociale, l'accès aux équipements collectifs, la proximité avec les transports, l'école, etc. soient perturbés ?

Pouvez-vous garantir que les frais de déménagement des locataires pourront être entièrement pris en charge par la SISP et/ou la Région ?

Comment les habitants ont-ils été avertis du fait que ces rénovations ne pourront finalement pas se faire en site occupé ? Une cellule de communication a-t-elle été mise en place ?

Sur les 550 millions d'euros dégagés pour la rénovation des logements sociaux sous cette législature, quel montant sera dédié

molenbeekois zijn ondergebracht, dateren uit de jaren 1970 en zijn aan een grondige renovatie toe.

Aanvankelijk zouden de 196 gezinnen in hun woning kunnen blijven, maar nu moeten ze toch verhuizen. Het gerucht doet de ronde dat beide torens worden afgebroken.

De PTB vindt het belangrijk dat de bewoners weten waar ze aan toe zijn. Een verhuizing heeft immers een grote psychosociale en financiële impact. Er is sprake van begeleiding door maatschappelijk werkers, maar hoelang die of de financiële, logistieke of menselijke ondersteuning zal duren, is niet duidelijk. Hoeveel tijd de werkzaamheden in beslag zullen nemen, weten we evenmin. Het gewest heeft sinds 2001 een Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders, maar die heeft het bijzonder druk.

Wat houdt het herhuisvestingsprogramma van Le Logement molenbeekois in? Kunnen de bewoners het inzien? Worden de torens gerenoveerd of afgebroken? Als ze toch worden afgebroken, om welke reden gebeurt dat dan? Wat is in beide gevallen het tijdschema?

Welke garantie biedt u de huurders dat ze naar een vergelijkbare woning kunnen verhuizen met behoud van hun sociale contacten en een vlotte toegang tot openbare voorzieningen?

Neemt de openbare vastgoedmaatschappij of het gewest de verhuizingskosten op zich?

Hoe werden de bewoners ervan op de hoogte gebracht dat ze niet in hun woning kunnen blijven? Is er een communicatiecel opgericht?

Hoeveel van de 550 miljoen euro voor de renovatie van sociale woningen gaat naar de Beekantorens? Hoeveel draagt Beliris bij?

aux tours Beekkant ? Quelle est la contribution de Beliris dans le cadre de ces travaux ?

¹²²⁹ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Dans un article publié le 3 mai dernier dans La Dernière Heure, nous apprenions que Le Logement molenbeekois devrait reloger temporairement les habitants des 196 logements sociaux des tours Beekkant. À l'origine, la SISP avait décidé d'entreprendre une rénovation lourde en site occupé, ce qui signifiait que les locataires sociaux pouvaient rester dans leur appartement pendant la réalisation de ces travaux de grande envergure. Cependant, à la suite de différents sondages des bâtiments, il est apparu que la résistance de leurs structures et de leur béton ne permettrait pas d'exécuter les travaux de rénovation en présence des occupants et que ces derniers devraient dès lors être relogés durant le chantier.

Le Logement molenbeekois a ainsi dû élaborer un plan de relogement, qui a été approuvé par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Ce plan consiste à vider progressivement les appartements des étages supérieurs dans les deux tours Beekkant, en faisant déménager les locataires les uns après les autres, à mesure que se libèrent d'autres logements sociaux appartenant à la SISP. Celle-ci devrait également concevoir un second plan de relogement dans le courant de l'année 2024, afin d'organiser le déménagement des locataires occupant les étages inférieurs des tours.

Trois jours plus tard, dans son édition du 6 mai, La Dernière Heure nous informait que Le Logement molenbeekois devait finalement renoncer à rénover les deux immeubles de logements sociaux en raison de problèmes liés à la stabilité des bâtiments, qui rendraient pratiquement impossible une remise à neuf sans aucun risque. À défaut de pouvoir entreprendre cette rénovation indispensable, la SISP étudierait désormais la possibilité de démolir les tours.

Interrogé par La Dernière Heure, le directeur du Logement molenbeekois a indiqué que des incertitudes subsistaient quant au caractère partiel ou total de la démolition. De même, on ignore encore si, en cas de démolition complète des tours, la SLRB et Le Logement molenbeekois envisagent de reconstruire un ou plusieurs immeubles de logements sociaux sur le site.

¹²³¹ Pourriez-vous nous décrire l'état général des tours Beekkant et de leurs 196 logements sociaux ?

Pouvez-vous nous confirmer que le projet de rénovation lourde de ces immeubles a été définitivement abandonné à cause de la fragilité de la structure des bâtiments ?

Pouvez-vous nous assurer qu'en dépit des problèmes de stabilité évoqués, ces tours offrent encore toutes les garanties de sécurité nécessaires et que les occupants des 196 appartements ne courent aucun risque à court terme ?

Pourriez-vous faire le point sur l'avancement du processus de relogement des locataires sociaux occupant les étages supérieurs des deux immeubles ? Ces ménages pourront-ils être relogés

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Via de pers vernam ik dat de bewoners van de 196 sociale woningen tijdens de renovatie van de Beekantorens moeten verhuizen, in tegenstelling tot wat eerder was gezegd. Dat zou te maken hebben met de structuur en de toestand van het beton in de gebouwen.*

Le Logement molenbeekois moest dan ook een herhuisvestingsplan opstellen, dat door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij is goedgekeurd. Volgens het plan verhuizen eerst de bewoners van de bovenste verdiepingen. In 2024 volgt dan een tweede plan voor de herhuisvesting van de bewoners van de overige verdiepingen.

Drie dagen later verscheen er een krantenbericht waarin te lezen was dat een renovatie wegens stabiliteitsproblemen onmogelijk was. De openbare vastgoedmaatschappij zou dan ook een afbraak overwegen, al staat dat nog niet vast. Ook over een eventuele wederopbouw van sociale woningen op de site is er nog geen zekerheid.

Kunt u de algemene toestand van de Beekantorens en van de sociale woningen beschrijven?

Zijn de renovatieplannen definitief afgevoerd omdat de structuur te instabiel is?

Zijn de torens ondanks de stabiliteitsproblemen nog veilig om in te wonen?

Hoever staat de herhuisvesting van de bewoners van de bovenste verdiepingen? Kunnen zij naar de onlangs gerenoveerde Brunfautoren verhuizen?

dans la tour Brunfaut qui, après être restée inoccupée pendant plusieurs années, a récemment fait l'objet d'une rénovation complète et devrait pouvoir accueillir de nouveaux locataires ?

Quelles mesures d'accompagnement social Le Logement molenbeekois a-t-il prises en vue de soutenir les locataires contraints de quitter les tours Beekkant ?

Où en est la réflexion de la SISP et de la SLRB au sujet de l'avenir du site Beekkant ? Le Logement molenbeekois a-t-il déjà commandé une étude de faisabilité pour analyser l'opportunité des différents scénarios pouvant être envisagés pour le devenir de ces immeubles de logements sociaux ?

La SISP privilégie-t-elle la piste d'une démolition totale des tours ou penche-t-elle plutôt pour une démolition partielle ? En cas de démolition totale, le gouvernement bruxellois, la SLRB et Le Logement molenbeekois ont-ils déjà prévu d'ériger un ou plusieurs immeubles en lieu et place des tours, pour conserver un nombre significatif de logements sociaux sur le site ? Si oui, combien de nouveaux logements sociaux pourraient être construits sur cette parcelle ? Comment concevez-vous l'articulation entre cet hypothétique projet de démolition-reconstruction des tours et le projet de réaménagement de la place Beekkant porté par les autorités communales et régionales dans le cadre du plan d'aménagement directeur de la gare de l'Ouest ?

¹²³³ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Pour votre information, le bâtiment a été construit en 1972 dans le respect des normes de l'époque.

L'objet initial de la mission attribuée aux auteurs de projet consistait en « la rénovation et l'amélioration des performances énergétiques des façades des immeubles situés boulevard Edmond Machtens 1 et 3 et rue Jules Vieujant 24-26 ». Les façades, en plus de devoir être traitées, sécurisées et améliorées au niveau de leurs performances thermiques, devaient être équipées d'issues de secours complémentaires pour permettre une meilleure évacuation des habitants en cas d'incendie.

Malheureusement, la stratégie initiale de rénovation en site occupé a dû être abandonnée en raison de la masse de matériaux devant être ajoutés pour que le bâtiment puisse répondre aux normes actuelles en matière de sécurité et d'enjeux climatiques, ainsi qu'en raison du coût de cette rénovation lourde. Je rappelle que le Siamu recommande, à Bruxelles, l'application de la norme la plus stricte, même dans les rénovations, soit une résistance au feu de 120 minutes, ce qui n'était pas le cas jusqu'ici. Et si, bien évidemment, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les sociétés immobilières de service public (SISP) veillent au respect de cette recommandation, celle-ci a un impact sur les projets de rénovation : d'abord, elle n'est pas toujours facile à mettre en œuvre, surtout dans des bâtiments anciens ; ensuite, elle engendre un surcoût qui peut devenir aussi élevé qu'une démolition-reconstruction.

Welke maatregelen nam Le Logement molenbeekois om de huurders die moeten verhuizen te ondersteunen?

Hoe ziet de toekomst van de Beekkantsite eruit? Bestelde Le Logement molenbeekois een haalbaarheidsstudie naar de verschillende scenario's?

Geeft de openbare vastgoedmaatschappij de voorkeur aan een volledige of een gedeeltelijke afbraak? Komt er bij een volledige afbraak een nieuw gebouw met sociale woningen? Hoeveel sociale woningen kunnen er op het stuk grond worden gebouwd? Hoe sluit de mogelijke afbraak en wederopbouw aan op het plan voor de heraanleg van het Beekantplein?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Het gebouw werd opgetrokken in 1972 en beantwoordt aan de normen die toen van kracht waren.*

Het was oorspronkelijk de bedoeling om de energieprestatie van de gevels te verbeteren en ze uit te rusten met bijkomende nooduitgangen.

Helaas blijkt het onmogelijk om de bewoners in het gebouw te laten wonen tijdens de zware renovatiewerken, zoals oorspronkelijk gepland. De Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) wil de meest strikte normen laten toepassen. Dit heeft gevolgen voor de renovatiewerken en de kostprijs.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) bevestigt dat er geen gekende stabiliteitsproblemen zijn.

De openbare vastgoedmaatschappij gaat in de eerste plaats op zoek naar aangepaste woningen voor de getroffen gezinnen. De toekenningsprocedure werd met dit doel voor ogen herzien.

Zodra geweten was dat bewoning tijdens de renovatie niet mogelijk was, ontvingen de huurders een persoonlijke brief over het herhuisvestingsplan. Tijdens een informatievergadering de week erna kregen de meer dan honderd aanwezigen een brochure waarin het herhuisvestingsplan wordt toegelicht.

Pour répondre plus particulièrement à Mme Maison, la SLRB nous confirme qu'il n'y a aucun problème de stabilité connu dans les bâtiments actuels.

Concernant le relogement des locataires, le processus prévoit un suivi individuel par le service social afin d'analyser la situation de chaque ménage et de leur proposer un logement adapté à leurs besoins. Les SISP mettent tout en œuvre pour perturber le moins possible la vie sociale des familles. Maintenant, l'objectif prioritaire est de reloger les familles concernées dans un logement adapté et qui réponde à de meilleures normes de sécurité et de confort. La SISP a, par conséquent, revu sa procédure d'attribution des logements en donnant la priorité à ce plan de relogement.

Au niveau des mesures d'accompagnement social, les locataires ont été informés dès le moment où la société a appris que la rénovation en site occupé n'était plus envisageable. En effet, en date du 10 mars 2023, Le Logement molenbeekois a adressé un courrier nominatif à chaque ménage concerné par le plan de relogement.

De plus, les ménages concernés ont été conviés à une réunion d'information avec la direction du Logement molenbeekois. Cette réunion a eu lieu le jeudi 16 mars 2023 à 17h à l'école primaire Ket & Co. Plus d'une centaine d'habitants y ont participé et la brochure explicative du plan de relogement a été distribuée.

¹²³⁵ Des affiches ont également été accrochées dans les bâtiments.

En date du 5 mai, un second courrier personnalisé rappelant les modalités du plan de relogement ainsi que la possibilité de reconstruction des tours a été transmis à chaque locataire.

Les services technique et social se tiennent aussi à disposition pour répondre aux questions des locataires. La direction s'est par ailleurs engagée à communiquer sur l'avancement du projet.

Concernant l'intervention financière dans les frais de déménagement, Madame De Smedt, une intervention financière sur les trois premiers mois de loyers (hors charges locatives) du nouveau logement pourra être octroyée, sauf si les revenus du ménage se situent au-dessus du revenu de référence, ou si le ménage bénéficie d'une allocation de relogement de la Région de Bruxelles-Capitale.

En outre, le service social prévoit une aide pour les ménages éprouvant des difficultés à organiser leur déménagement.

Concernant l'avenir du site, une étude de faisabilité du scénario de démolition complète déjà soumis pour avis préalable à urban.brussels est en cours. Ce travail est réalisé en collaboration avec Le Logement molenbeekois, la SLRB et l'équipe du maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale. La démolition partielle n'est pas envisageable pour des raisons structurelles

Er werden ook affiches opgehangen in de gebouwen.

Op 5 mei werd er een tweede brief verstuurd naar alle huurders waarin alle informatie over de renovatie en het herhuisvestingsplan nogmaals uit de doeken gedaan werd. Huurders kunnen ook steeds bij de technische en sociale diensten terecht met vragen en zullen ingelicht worden over de vorderingen van het project.

Afhankelijk van hun inkomen komen huurders ook in aanmerking voor een financiële tegemoetkoming voor de eerste drie maanden huur voor hun nieuwe woning. Daarnaast kan de sociale dienst gezinnen helpen bij hun verhuizing.

Le Logement molenbeekois, de BGHM en de bouwmeester onderzoeken samen de haalbaarheid van een volledige afbraak. Een gedeeltelijke afbraak bleek om structurele redenen onmogelijk. Daarom heeft het bestuur van de openbare vastgoedmaatschappij ermee ingestemd dat de torens volledig afgebroken en vervolgens heropgebouwd worden.

Op basis van de resultaten van de haalbaarheidsstudie zal de BGHM de volgende stappen kunnen plannen, waaronder de goedkeuring van het definitieve project. Daarbij is het de bedoeling om zo veel mogelijk sociale woningen van goede kwaliteit te bouwen. Het precieze aantal zal ingeschat worden op basis van de studie. Bovendien hangt dat ook af van de stedenbouwkundige vergunning.

et la démolition totale avec reconstruction a été validée par le conseil d'administration de la SISP.

En fonction du résultat de l'étude de faisabilité, la SLRB établira le planning des prochaines étapes : désignation des auteurs du projet, approbation ultérieure du projet définitif, introduction du permis d'urbanisme et désignation de l'entreprise générale qui exécutera les travaux.

Comme vous le savez, tant la SLRB que la SISP et moi-même sommes soucieuses de garder et de construire un maximum de logements sociaux de qualité, au vu des besoins.

La question du nombre précis de logements qui pourront être reconstruits est prématurée. Les études de faisabilité seront déterminantes pour estimer ce nombre. De plus, comme vous le savez, les projets de la SLRB dépendent du processus de demande de permis d'urbanisme.

Madame De Smedt, étant donné que les études sont en cours, il est également prématuré de s'avancer sur le montant du projet. Toutefois, la SLRB et la SISP veillent à prévoir dans le plan stratégique de rénovation durable les budgets nécessaires pour réaliser la future opération.

Par ailleurs, il n'est pas prévu que Beliris contribue à l'exécution de ce projet.

Enfin, concernant le réaménagement de la place Beekkant, la SLRB et la SISP sont soucieuses d'une qualité de bâti intégré à l'environnement existant, lequel sera amélioré à tous les niveaux. Cette question fait d'ailleurs partie de l'étude de faisabilité en cours et des marchés d'architecture qui en découleront.

¹²³⁷ **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- J'ai un peu de mal à vous suivre. Vous dites que la rénovation en site occupé ne pouvait pas avoir lieu, que le Siamu impose des normes strictes, qu'il n'y a pas de problème de stabilité, mais qu'en définitive, il faut malgré tout procéder à une démolition-reconstruction. Je ne comprends pas la logique. Dans la première partie de votre réponse, j'avais cru comprendre que la rénovation était possible, au besoin en relogant les habitants. Chacun connaît les conséquences écologiques que peut avoir une démolition-reconstruction.

Un autre point inquiète mon groupe, à savoir le nombre de logements sociaux qui seront produits. Y en aura-t-il autant qu'initialement ? Vous ne donnez aucune garantie à cet égard.

¹²³⁹ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- N'étant pas ingénieure, il vous est peut-être compliqué de répondre aux questions relatives aux détails techniques. Nous sommes passés de la possibilité d'une démolition partielle à la décision d'une démolition totale, conjuguée - fort heureusement - à l'affirmation que les 196 personnes concernées n'encourent aucun risque à court terme, même à cause des problèmes de stabilité. Ces derniers sont apparemment jugulés, mais cela produit tout de même un peu d'incertitude.

Aangezien de onderzoeken nog lopen, kan ik nog geen precieze kostprijs meedelen. De BGHM en Le Logement molenbeekoïes zullen in ieder geval in voldoende middelen voorzien in het strategisch plan voor duurzame renovatie.

Beliris zal niet bijdragen aan de kosten voor de uitvoering van dit project.

Ten slotte zullen de BGHM en Le Logement molenbeekoïes er ook op toezien dat de gebouwen goed geïntegreerd zijn in de omgeving. In de haalbaarheidsstudie wordt er uiteraard rekening gehouden met de herinrichting van het Beekantplein.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *Ik begrijp u niet goed. In het eerste deel van uw antwoord lijkt het alsof renovatie mogelijk is, maar vervolgens concludeert u dat de torens toch volledig afgebroken moeten worden. De ecologische impact daarvan is niet gering.*

Ten slotte is het verontrustend dat u niet kunt garanderen dat er minstens evenveel sociale woningen gebouwd zullen worden.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Het feit dat er eerst uitgegaan werd van een gedeeltelijke afbraak en dat er vervolgens besloten werd om toch over te gaan tot een volledige afbraak, veroorzaakt enige onzekerheid, ook al zijn de stabiliteitsproblemen onder controle.*

Het verheugt me wel dat er individuele sociale begeleiding geboden wordt en dat de openbare vastgoedmaatschappij

Je relève des éléments positifs : un suivi social individuel est assuré par vos soins et vous avez confirmé que la SISP avait décidé de donner une priorité au plan de relogement, ce qui est de nature à apaiser les personnes qui résident sur le site aujourd'hui.

J'imagine que nous reviendrons sur l'avenir de ce site dès que nous aurons des éléments d'information complémentaires.

- *Les incidents sont clos.*

1243 **QUESTION ORALE DE M. VINCENT DE WOLF**

1243 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1243 **concernant la réduction énergétique en faveur des locataires sociaux.**

1245 **M. Vincent De Wolf (MR).**- Madame la Secrétaire d'État, je pars du principe que vous répondrez de façon adéquate et que ma question ne sera pas vaine. Chacun joue son rôle, dans l'opposition comme dans la majorité.

Voici quelques mois, le Parlement a adopté une ordonnance limitant, en 2023, l'indexation des loyers pour les logements les plus énergivores sur la base du certificat PEB. Lors des discussions parlementaires, j'avais évoqué la difficulté d'adopter un mécanisme qui n'allait pas bénéficier aux locataires des sociétés immobilières de service public.

Depuis lors, vous avez travaillé, aux côtés de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et des sociétés immobilières de service public (SISP), à l'instauration d'une réduction forfaitaire des charges relatives aux logements sociaux à faible performance énergétique.

Fin 2022, les discussions menées au sein du Comité restreint de concertation entre le secteur du logement social et l'exécutif portaient sur une réduction énergétique mensuelle de 10 euros par mois à la faveur des locataires occupant un logement disposant d'un certificat de performance énergétique E, F ou G. À ce stade, cette réduction était à la charge des SISPs.

En février dernier, vous avez annoncé, par voie de presse, l'introduction d'une prime énergie annuelle de 300 euros, soit 25 euros par mois, à déduire du décompte de charges annuel. Cette réduction serait supportée à la fois par la Région (180 euros) et par les SISPs (120 euros).

Des informations qui me parviennent, la principale difficulté qui entoure l'octroi de cette prime est relative à l'absence de certificat PEB pour un grand nombre de logements du parc social. Or, l'existence d'un tel certificat est nécessaire pour identifier les logements éligibles et le sera aussi pour assurer le

voorrang geeft aan het herhuisvestingsplan. Dat zal de huurders enigszins geruststellen.

- *De incidenten zijn gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER VINCENT DE WOLF

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

betreffende de energiebesparingen die huurders van sociale woningen ten goede komen.

De heer Vincent De Wolf (MR) (*in het Frans*).- *Enkele maanden geleden besliste het parlement om de indexering van de huurprijs voor woningen met een slechte energieprestatie te beperken.*

Sindsdien werkte u aan de invoering van een forfaitaire korting op de lasten voor sociale woningen met een slechte energieprestatie.

Eind 2022 besprak het beperkt overlegcomité een maandelijks korting van 10 euro voor de huurders van een woning met een energieprestatie E, F of G. Op dat moment zou de korting ten laste van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) zijn.

In februari 2023 kondigde u in de pers aan dat u een jaarpremie van 300 euro zou invoeren. Dat is 25 euro per maand. Het bedrag zou van de jaarlijkse afrekening worden afgehouden en door het gewest (180 euro) en de OVM's (120 euro) worden betaald.

Het probleem is dat er voor een groot deel van de sociale woningen geen EPB-certificaat is, terwijl dat nodig is om uit te maken welke huurders voor de premie in aanmerking komen.

Hoeveel van de woningen die bij een OVM in beheer zijn, hebben een EPB-certificaat? Hoeveel woningen of gezinnen komen naar schatting in aanmerking voor de premie? Hoe zorgt u ervoor dat alle woningen een EPB-certificaat krijgen?

Begin 2023 indexeerde de OVM's de reële huur en pasten ze de sociale huurprijzen aan de inkomens van hun huurders aan. Ook de voorschotten voor lasten werden opgetrokken, soms zelfs met 40%. Om ervoor te zorgen dat de sociale huurders de hogere energieprijzen en de inflatie aankunnen, moeten ze hun energiepremie zo snel mogelijk krijgen.

financement par le Fonds européen de développement régional de la part régionale.

Quel est le taux de certification PEB des logements appartenant aux SISP ? Quelle est l'estimation actuelle du nombre de logements/ménages éligibles à la prime ? Quelles mesures sont mises en œuvre pour attribuer des certificats aux logements qui n'en disposent pas encore ?

À l'inverse des locataires privés qui ont directement bénéficié des avantages de la limitation ou de l'interdiction d'indexation des loyers, les locataires sociaux ne bénéficieront pas, avant plusieurs mois, des avantages de la prime énergie en négociation depuis fin 2022. C'est choquant !

Dans l'intervalle, avec effet au 1er janvier dernier, les locataires des SISP ont vu leur loyer réel indexé et leur loyer social adapté à leurs revenus. Par ailleurs, leurs provisions de charges ont le plus souvent été revues à la hausse, parfois de 30 à 40 %.

Afin d'accompagner les locataires sociaux face aux effets de la crise énergétique et de l'inflation, il est souhaitable que la prime énergie puisse, dès à présent, sortir ses effets.

Les SISP sont-elles autorisées à ventiler mensuellement le montant de la prime énergie afin d'immédiatement réduire les provisions de charges demandées aux locataires ?

Les SISP auront-elles une date butoir pour allouer ladite prime ? On sait, en effet, que la date du 30 juin fixée dans les recommandations du Parlement est dépourvue de tout caractère impératif et qu'elle ne correspond pas à la réalité du secteur.

Un arrêté ministériel viendra-t-il organiser la prime énergie ?

¹²⁴⁷ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le taux de certification de performance énergétique des bâtiments (PEB) des logements sociaux est d'environ 40 %. Le nombre de logements éligibles à la prime, c'est-à-dire qui ont un PEB E, F ou G, est, quant à lui, estimé à 25.848 unités.

Les mesures mises en œuvre afin d'accélérer la certification PEB des logements sont les suivantes :

- augmenter d'un équivalent temps plein les capacités de l'équipe PEB de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) qui dispose de six certificateurs ;

- certifier l'ensemble des logements d'un bâtiment sur la base de logements-types : cette action est testée par Bruxelles Environnement ;

- enfin, et sous réserve de l'accord de Bruxelles Environnement, certifier les logements sur la base des données reprises dans le cadastre technique.

Mogen de OVM's maandelijks een deel van de energiepemie van de voorschotten aftrekken? Is er een uiterste datum waarop ze de premie moeten hebben toegekend?

Komt er een ministerieel besluit betreffende de toekenning van de energiepemie?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Voor ongeveer 40% van de sociale woningen is een energieprestatiecertificaat opgesteld. De huurders van naar schatting 25.848 woningen komen in aanmerking voor de energiepemie.*

Om sneller EPB-certificaten te kunnen toekennen, werft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een extra voltijdsequivalent aan. Daarnaast test Leefmilieu Brussel de toekenning van certificaten aan alle woningen in één gebouw op basis van een modelwoning en op basis van de gegevens in het technische kadaster.

De premie wordt in één keer toegekend door ze van de jaarlijkse lasten voor de huurders af te trekken. Elke openbare vastgoedmaatschappij (OVM) doet dat bij het opmaken van de jaarfreceningen.

De OVM's dragen 120 euro bij aan de premie, terwijl het gewest 180 euro voor zijn rekening neemt. Voor het gedeelte van de OVM's is geen regeringsbesluit nodig. Over het besluit met

Concernant la prime et son versement par les sociétés immobilières de service public (SISP), c'est le comité restreint de concertation qui a convenu de verser la prime en une fois, et ce, sous la forme d'une réduction des charges annuelles des locataires. Il n'y a donc pas de date butoir à proprement parler : c'est au moment du décompte annuel réalisé et envoyé par chaque SISP que cette réduction doit intervenir pour les ménages concernés.

Enfin, la prime dont le montant est de 300 euros est composée d'une intervention des SISP, à concurrence de 120 euros, et de la Région, pour 180 euros. Pour la partie de la prime des SISP de 120 euros convenue par le comité restreint de concertation, il n'est pas nécessaire de rédiger un arrêté ministériel. En effet, les SISP la versent à leurs frais. Quant aux 180 euros d'intervention de la Région, l'arrêté du gouvernement, nécessaire, est en discussion.

1249 **M. Vincent De Wolf (MR).**- J'ai noté le taux de certification de 40 % ainsi que l'introduction d'un équivalent temps plein dans le cadre de l'équipe. Je note également le système à l'essai. Ce dernier reste donc approximatif, mais cela vaut mieux que rien, ce qui serait catastrophique.

Il est de votre devoir social de veiller à ce que ces réductions interviennent au plus vite, afin d'éviter de désavantager les locataires sociaux par rapport aux locataires privés, ce qui n'est sûrement pas votre vocation première.

- *L'incident est clos.*

1253 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1253 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1253 **concernant les élections partielles des conseils consultatifs des locataires (Cocolo) et l'évaluation du dispositif.**

1255 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Tous les quatre ans, les locataires sociaux bruxellois sont appelés aux urnes pour élire les membres des Conseils consultatifs des locataires (Cocolo). Pour rappel, le Cocolo est un organe consultatif composé de cinq à quinze locataires sociaux élus par leurs pairs, qui a vocation à représenter les locataires auprès de leur société immobilière de service public (SISP). Ce dispositif de participation citoyenne offre aux locataires sociaux la possibilité de faire entendre leur voix au sein de leur SISP et d'être associés aux prises de décisions importantes ayant un impact sur leur cadre de vie.

Les Cocolo se sont vus attribuer plusieurs missions : informer les locataires sociaux des décisions prises par la SISP, tenir le bailleur public informé des attentes et des préoccupations des locataires, émettre obligatoirement des avis sur des questions particulières (programmes d'entretien, de rénovation et d'aménagement des immeubles), rendre des avis d'initiative

betrekking tot het gedeelte dat het gewest voor zijn rekening neemt, lopen de gesprekken nog.

De heer Vincent De Wolf (MR) (in het Frans).- *Ik stel vast dat u een aantal maatregelen neemt.*

Om te vermijden dat sociale huurders benadeeld worden ten opzichte van privéhuurders, moet u ervoor zorgen dat ze de premie zo snel mogelijk krijgen.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de tussentijdse verkiezingen van de adviesraden van de huurders en de evaluatie van het systeem.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Om de vier jaar kunnen de Brusselse sociale huurders de leden verkiezen van de adviesraden van de huurders, die de huurders vertegenwoordigen bij hun openbare vastgoedmaatschappij (OVM). De adviesraden moeten de huurders informeren over de beslissingen van de OVM en de verwachtingen van de huurders aan de OVM overmaken. Ze kunnen over alle beslissingen een advies uitbrengen (in sommige gevallen is dat advies verplicht), hebben een stem in de raad van bestuur van de OVM en organiseren evenementen om het sociale contact tussen de huurders te versterken.*

Een OVM kan pas een verkiezing organiseren voor een adviesraad van de huurders als minstens vijf huurders een geldige kandidatuur hebben ingediend en de verkiezingen zijn pas geldig als minstens 5% van de huurders gestemd heeft.

sur tout autre enjeu collectif susceptible d'intéresser les locataires, siéger au conseil d'administration de la SISP avec voix délibérative ou organiser des événements festifs et conviviaux destinés à tisser des liens sociaux entre les locataires.

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

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

Après avoir été reportées de dix-huit mois en raison de la crise sanitaire, les élections des membres des Cocolo ont enfin pu se tenir le 17 septembre 2022. Quatre SISP ont toutefois dû renoncer à organiser le scrutin, faute d'avoir enregistré un nombre suffisant de candidatures.

Le 17 septembre 2022, le taux de participation électorale ne s'est élevé qu'à 4,91 %, soit un niveau largement inférieur à celui observé lors des précédentes élections des Cocolo organisées en mars 2017 (9,63 %). Le seuil minimal de 5 % n'a pas été atteint dans cinq SISP. Partant, seules sept sociétés ont été dotées d'un nouveau Cocolo à la suite du scrutin.

L'article 83 du Code bruxellois du logement prévoit néanmoins que, dans les SISP où les résultats des élections des Cocolo n'ont pu être validés, un nouveau scrutin doit être convoqué dans un délai de douze mois.

¹²⁵⁷ Le gouvernement régional a-t-il bien fixé la date des nouvelles élections des membres des Cocolo dans les SISP où le taux de participation électorale n'avait pas atteint le seuil de 5 % en septembre 2022 ? Dans l'affirmative, pourriez-vous faire le point sur l'avancement de ce nouveau processus électoral ?

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a-t-elle lancé une campagne de communication visant à inciter les locataires des SISP concernées à participer à ces élections de rattrapage ? Si oui, en quoi devraient consister les actions menées dans le cadre de cette campagne ?

Où en est le processus d'évaluation du dispositif des Cocolo ? En réponse à une précédente question parlementaire, vous avez précisé que cette évaluation devrait s'intégrer dans une réflexion plus globale au sujet du « développement d'une stratégie d'action sociale transversale ».

Rappelons à cet égard que le contrat de gestion de niveau 1 (2021-2025) liant la Région à la SLRB prévoit la constitution d'un panel d'experts chargé de repenser l'ensemble de la stratégie du travail social de la SLRB et des SISP, en ce compris le dispositif Cocolo. La SLRB a-t-elle bien mis sur pied ce panel d'experts ? Si oui, pourriez-vous nous en décrire la composition ? Ces experts ont-ils entamé leurs

Na uitstel door de covidcrisis konden er eindelijk verkiezingen worden georganiseerd op 17 september 2022. Bij vier OVM's waren er onvoldoende kandidaten. Slechts 4,91% van de huurders bracht een stem uit (tegen 9,63% in 2017) en in vijf OVM's werd de drempel van 5% niet gehaald. Kortom, in slechts zeven OVM's kon een nieuwe adviesraad van de huurders gevormd worden. In de overige moeten binnen de twaalf maanden nieuwe verkiezingen georganiseerd worden.

Heeft de regering al een datum bepaald voor die nieuwe verkiezingen? Voert de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een communicatiecampagne om de huurders aan te sporen deel te nemen aan de verkiezingen? Wat houdt die campagne precies in?

Hoever staat de evaluatie van de adviesraden van de huurders? Volgens het beheerscontract 2021-2025 met de BGHM moet een werkgroep van experts de strategie rond sociaal werk van de BGHM en de OVM's herdenken. Is die werkgroep al samengesteld en wie maakt er deel van uit? Zijn er al voorlopige resultaten? Welke maatregelen bevelen de experts aan?

travaux ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous présenter les résultats intermédiaires de leur évaluation du fonctionnement des Cocolo ? Quelles mesures le panel d'experts recommande-t-il d'adopter en vue de réformer ce dispositif participatif ?

1259 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Conformément à la réglementation, la date des nouvelles élections des membres des Conseils consultatifs des locataires (Cocolo) ne doit pas être fixée par le gouvernement. Après consultation des cinq sociétés immobilières de service public (SISP) concernées, deux d'entre elles ont opté pour des élections le samedi 7 octobre 2023 et les trois autres, pour le mercredi 11 octobre 2023. La SLRB a accepté cette proposition de deux dates différentes, étant donné qu'elle n'est pas interdite par la réglementation et qu'elle permet, selon les SISP, une plus grande participation des locataires.

Concernant l'état d'avancement du processus électoral, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a rédigé une brochure informative, qu'elle a envoyée à chaque électeur des cinq SISP concernées. Une affiche mentionnant la date d'introduction des candidatures a également été réalisée dans le but d'être publiée par les SISP, notamment dans les halls d'immeubles.

Par ailleurs, en 2022, une mission d'appui aux SISP pour la sensibilisation à effectuer dans le cadre du processus électoral avait été confiée, par une procédure de marché public, par la SLRB à un organisme tiers, à savoir la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement (Fébul). La Fébul s'est également vu confier une mission dans le cadre des élections de 2023. Les sites internet de la SISP et de la SLRB contiennent les informations relatives à ces élections. Des réunions d'information des locataires-électeurs sont aussi organisées par les SISP, éventuellement avec l'aide de la Fébul, ou en partenariat avec des projets de cohésion sociale.

Concernant vos questions relatives à l'évaluation du dispositif des Cocolo et à la mise en place du panel d'experts, je rappelle que les contrats de gestion de niveaux 1 et 2 prévoient de redéfinir la stratégie d'action sociale en vue de l'améliorer. Pour y parvenir, différentes études doivent être réalisées sur les dispositifs d'action sociale : une cartographie socioéconomique des réalités des habitants, un état des lieux des actions menées sur le terrain et un état des lieux des besoins des SISP.

La SLRB dispose d'un nombre très important de documents et de données. Elle a souhaité réaliser ces études elle-même pour exploiter ces documents et garder toutes les connaissances en interne. Par ailleurs, dans un souci d'efficacité et afin de rester le plus en phase possible avec les réalités de terrain, la SLRB a décidé d'organiser ce travail en deux phases.

Une première phase d'analyse et de rencontre inclut la réappropriation de toutes les études et documents transmis par les SISP et la rencontre des responsables de chacune d'entre elles. Au cours de ces réunions, la SLRB passe en revue les ressources à disposition, le contexte socioéconomique des différents quartiers et les actions menées sur le terrain. Cette première phase devrait

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *De datum van de verkiezingen wordt niet door de regering bepaald. Twee openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) hebben ervoor gekozen om de verkiezingen op 7 oktober 2023 te organiseren, de andere drie houden ze op 11 oktober 2023. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft die data aanvaard.*

De BGHM heeft een informatiebrochure bezorgd aan elke kiesgerechtigde huurder in de vijf OVM's. De OVM's zullen ook affiches ophangen waarop de datum vermeld staat. Op de sites van de OVM's en de BGHM is alle informatie te vinden, de OVM's organiseren informatievergaderingen met de huurders en de BGHM heeft via een aanbesteding de opdracht voor een bewustmakingscampagne toegekend aan de Brusselse Federatie van de Unie voor de Huisvesting.

Voor de eigenlijke evaluatie door de werkgroep van experts van start gaat, heeft de BGHM in een eerste fase de gegevens waarover ze zelf beschikt verzameld, de verantwoordelijken van de OVM's ontmoet en alle door de OVM's uitgevoerde studies geanalyseerd. Die fase wordt deze zomer afgerond.

se clôturer cet été. Toutes les rencontres ont à présent eu lieu et un rapport final sera rédigé qui fera la synthèse de toutes les rencontres et dressera la cartographie par quartier, ainsi que l'état des lieux des missions et besoins.

¹²⁶¹ La seconde phase vise la coconstruction d'une vision stratégique de l'action sociale avec les acteurs du secteur, les mondes académique, associatif et institutionnel bruxellois, soit le « panel d'experts ». Il s'agira ici de travailler en intelligence collective pour construire la vision de demain de l'action sociale. Cette seconde phase, que prépare actuellement la SLRB, devrait se tenir entre le mois de septembre 2023 et le mois de mars 2024.

Ces deux phases qui mobilisent les équipes de la SLRB et des SISP vont donc déboucher sur une vision nouvelle de ce que doit être l'action sociale. Ce n'est qu'à partir de là que la SLRB pourra entamer la réflexion concernant l'article 32 du contrat de gestion de niveau 1 : « développer de nouveaux modes de participation des locataires sociaux afin de favoriser l'implication et la mobilisation des citoyens dans la gestion des initiatives d'actions sociales. » La vision stratégique devrait également questionner la relation des SISP aux Cocolo et favoriser un fonctionnement en bonne intelligence entre le bailleur social et ses locataires.

¹²⁶³ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je remercie la secrétaire d'État pour les perspectives très détaillées qu'elle a fournies. J'ai pris note des deux dates auxquelles auront lieu les futures élections.

Il importe en effet de fixer un nouveau cadre, car la différence entre les taux de participation électorale de 2017 et de 2022 est préoccupante, pas seulement au niveau des Cocolo, mais aussi au niveau de la participation citoyenne en général. Ne pourrions-nous pas envisager de leur octroyer des jetons de présence, symboliques, pour donner quelque importance à leur fonction ? Les représentants élus coordonnent, consultant, organisent, remettent des avis. Ce défraiement pourrait être utile, sans requérir un grand engagement financier.

- *L'incident est clos.*

¹²⁶⁷ **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

¹²⁶⁷ **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

¹²⁶⁷ **concernant les logements sociaux attribués sur la base de l'article 33 de l'arrêté locatif.**

¹²⁶⁹ **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Lorsqu'une société immobilière de service public (SISP) procède à l'attribution de logements sociaux, elle est, en principe, tenue de les proposer, en priorité, aux candidats locataires qui se trouvent en tête de la liste d'attente. Pour rappel, la position qu'un candidat locataire occupe dans la file d'attente est déterminée en fonction de deux

In de tweede fase zal de werkgroep van experts, waaronder vertegenwoordigers van de sector, de academische wereld, de verenigingen en de overheden, een strategische visie op de sociale maatregelen uitwerken. Die fase is gepland tussen september 2023 en maart 2024. Op basis daarvan zal de BGHM de adviesraden van de huurders evalueren en eventueel herorganiseren.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Het is zorgwekkend dat zo weinig mensen geïnteresseerd zijn in verkiezingen, niet alleen voor de adviesraden van de huurders, maar ook daarbuiten. Is het niet mogelijk om de leden van de adviesraden een symbolische zitpenning te geven?*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de sociale woningen toegewezen op basis van artikel 33 van het Huurbesluit.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Wanneer een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) sociale woningen toewijst, moet ze zich in principe houden aan de volgorde van de wachtlijst, maar in bepaalde omstandigheden kan ze daarvan afwijken.*

De vier mogelijke redenen voor een afwijking staan in het besluit van 26 september 1996, meer bepaald in artikel

paramètres : le nombre de titres de priorité dont il dispose et la date de son inscription.

Dans certaines circonstances, la SISIP peut toutefois attribuer une partie de ses logements en dérogeant à l'ordre de la liste d'attente. En effet, 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 SISIP (« l'arrêté locatif ») prévoit plusieurs cas de figure dans lesquels il est permis d'octroyer un logement social par dérogation à l'ordre de la file d'attente.

Ces cas - au nombre de quatre - sont énumérés à l'article 33 (« circonstances exceptionnelles et urgentes »), à l'article 35 (« convention d'attribution prioritaire avec un CPAS »), à l'article 36 qui vise un quota de conventions d'attributions prioritaires au bénéfice de personnes victimes de violences conjugales ou intrafamiliales, et à l'article 37 qui offre la possibilité à une SISIP dont le coefficient de revenus est inférieur à 1 de conclure une convention d'attribution avec la SLRB. Il est à noter que la part cumulée des attributions dérogatoires effectuées par une SISIP sur la base des articles précités ne peut, en aucun cas, excéder 40 % du total des attributions réalisées durant l'année précédente.

Mes questions portent sur les dérogations accordées en vertu de l'article 33 de l'arrêté locatif, lequel dispose qu'une SISIP peut, pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger à l'ordre de la liste d'attente sur la base d'une décision motivée prise après accord du délégué social.

En examinant les statistiques relatives aux attributions de logements sociaux, on s'aperçoit que les SISIP font rarement usage de la faculté qui leur est offerte par cet article 33. Le nombre de logements attribués sur la base de cette disposition s'élevait à 93 en 2020, à 101 en 2021 et à 69 en 2022.

¹²⁷¹ Par ailleurs, on constate que le nombre d'attributions effectuées par dérogation à l'ordre de la liste d'attente pour circonstances urgentes et exceptionnelles varie sensiblement d'une société à l'autre. Si Le Foyer anderlechtois et Everecity en ont accordé respectivement 12 et 13, Le Logis-Floréal n'en a alloué aucune.

À cet égard, il importe de rappeler que les SISIP jouissent d'une réelle autonomie dans le domaine des attributions et qu'elles peuvent, dès lors, établir de façon souveraine leurs priorités en la matière en déterminant librement leur pourcentage d'attributions en ordre utile, ainsi que leur pourcentage d'attributions dérogeant à l'ordre de la liste d'attente, pour autant qu'elles respectent les balises fixées par la réglementation.

Êtes-vous en mesure de nous expliquer pourquoi le nombre de logements sociaux attribués par dérogation à l'ordre de la liste d'attente pour cause de circonstances urgentes et exceptionnelles a baissé de manière significative en 2022 par rapport aux années précédentes ?

33 (uitzonderlijke en dringende omstandigheden), artikel 35 (overeenkomst voor prioritaire toewijzing met een OCMW), artikel 36 (quota voor slachtoffers van partnergeweld of intrafamiliaal geweld) en artikel 37 (waarbij een OVM met een lage inkomenscoëfficiënt een overeenkomst kan sluiten met de BGHM). Al die afwijkingen samen mogen nooit meer dan 40% van het totale aantal toewijzingen vertegenwoordigen.

Mijn vraag betreft artikel 33, dat zegt dat een OVM iemand om uitzonderlijke en dringende redenen voorrang kan geven, op basis van een gemotiveerde beslissing en met het akkoord van de sociale afgevaardigde. De OVM's maken daar zelden gebruik van: 93 keer in 2020, 101 keer in 2021 en 69 keer in 2022.

Er bestaan grote verschillen tussen de OVM's. De Anderlechtse Haard en Everecity maakten respectievelijk twaalf en dertien keer gebruik van artikel 33, terwijl Le Logis-Floréal dat nooit deed. Zolang ze de regelgeving naleven, beschikken de OVM's op dit vlak over een grote autonomie.

Hoe komt het dat er in 2022 veel minder vaak een beroep werd gedaan op artikel 33? Waarom gebruiken de OVM's dat artikel sowieso niet vaker?

Wat is het sociaal-demografische profiel van de mensen die een sociale woning kregen op basis van artikel 33? Wat beschouwden de OVM's als uitzonderlijke en dringende omstandigheden? Plant de regering een omzendbrief om dat begrip te verduidelijken?

Hebben de vertegenwoordigers van de sector voorgesteld om de regeling inzake de afwijkingen aan te passen in het kader van de herziening van de toewijzingsprocedure voor sociale woningen?

De manière plus générale, pour quelles raisons les SISP n'ont-elles pas plus fréquemment recours au dispositif d'attribution dérogatoire prévu par l'article 33 de l'« arrêté locatif » ?

Pourriez-vous nous fournir des précisions au sujet des dérogations à l'article 33 qui ont été accordées au cours des dernières années ? Pourriez-vous nous décrire le profil sociodémographique des candidats locataires ayant bénéficié de ces dérogations ?

Pourriez-vous présenter les circonstances urgentes et exceptionnelles qui ont amené les SISP à attribuer un certain nombre de logements sociaux en dérogeant à l'ordre de la liste d'attente ?

Le gouvernement régional a-t-il déjà édicté, ou prévu d'édicter, une circulaire interprétative visant à clarifier ce que recouvre la notion de circonstances urgentes et exceptionnelles en vue d'harmoniser la jurisprudence des SISP à l'égard des demandes de dérogations à l'article 33 ?

Vous nous avez récemment informés que la SLRB et les SISP planchaient sur une révision de la procédure d'attribution des logements sociaux. Dans le cadre de cette réflexion, les représentants du secteur ont-ils proposé d'apporter des modifications aux articles de l'« arrêté locatif » autorisant les SISP à attribuer une partie de leurs logements en dérogeant à l'ordre de la liste d'attente ?

¹²⁷³ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Pour rappel, conformément à l'arrêté du 26 septembre 1996, l'application de l'article 33, qui permet une attribution prioritaire par dérogation à la liste d'attente, doit remplir plusieurs conditions :

- concerner un cas individuel dans des circonstances exceptionnelles et urgentes ;
- obtenir l'avis du délégué social ;
- ne pas excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente pour la catégorie des logements sociaux.

Bien évidemment, la société immobilière de service public (SISP) doit avant tout disposer de logements disponibles et adéquats.

Par ailleurs, l'article 33 a un caractère facultatif. Comme vous le savez, il ne constitue pas la seule possibilité de dérogation à l'ordre de la liste d'attente, puisqu'il y a également :

- l'article 32# 6° et 7° : lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes reconnues handicapées ou lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques ;

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - Volgens artikel 33 van het besluit van 26 september 1996 mag een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) bij de toewijzing van een woning afwijken van de volgorde van de wachtlijst op voorwaarde dat het gaat om een uitzonderlijke en dringende situatie, dat de sociale afgevaardigde zijn akkoord gegeven heeft en dat de afwijkingen niet meer dan 40% vertegenwoordigen van het totale aantal toewijzingen in een bepaald jaar.

Overigens vermeldt het besluit nog een hele reeks andere gevallen waarin kan worden afgeweken van de volgorde van de wachtlijst (artikelen 32 tot 38). Dat is echter niet verplicht, tenzij als het gaat om slachtoffers van partnergeweld of intrafamiliaal geweld (artikel 36). De OVM's maken niet allemaal evenveel gebruik van de mogelijkheden.

- l'article 34 : en cas d'augmentation du patrimoine locatif de la SISP ;

- l'article 35 : il détermine que la SISP peut conclure avec un CPAS une convention d'attribution prioritaire portant au maximum sur 10 % des logements disponibles à la location ;

- l'article 36 : il autorise la SISP à conclure une ou plusieurs conventions d'attribution prioritaire de logements, portant sur 3 % minimum du total des attributions de l'année précédente, avec des maisons d'accueil agréées hébergeant des personnes du chef de faits de violence entre partenaires ou de violences intrafamiliales ;

- l'article 37 : la SISP dont le coefficient de revenus est inférieur à 1 peut conclure avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale une convention portant sur l'attribution des logements.

Quant à l'article 38 de l'arrêté, il dispose qu'en aucun cas la part cumulée des logements attribués sur la base de ces articles ne peut excéder 40 % du total des attributions des logements sociaux effectuées pendant l'année précédente.

De plus, toutes les SISP ne font pas appel à ces différents dispositifs dans les mêmes proportions. À l'exception de l'article 36, les articles 33, 35 et 37 n'ont pas de caractère obligatoire. Comme je viens de le dire, leur utilisation relève par conséquent de l'autonomie des SISP, au regard de toutes les contraintes auxquelles elles doivent faire face.

¹²⁷⁵ En analysant les chiffres de 2021 et 2022, SISP par SISP, force est de constater que le nombre d'attributions effectuées par ce biais est relativement stable entre les deux années pour quatorze SISP sur seize. La quasi-totalité de la baisse d'une année à l'autre s'explique par les statistiques de seulement deux sociétés. En effet, 24 des 30 attributions de moins en 2022 par rapport à 2021 ne sont dues qu'à Lojega et Log'iris. Les déléguées sociales des deux SISP concernées ont été interrogées afin de savoir si elles disposaient d'éléments qui permettent d'expliquer ce phénomène.

Celle de Lojega a répondu qu'effectivement, le nombre de dossiers qui lui ont été présentés était en très forte diminution.

La déléguée de Log'iris a, quant à elle, donné les explications suivantes :

- soit les situations n'étaient pas jugées assez urgentes et exceptionnelles par la SISP ;

- soit la SISP ne disposait pas de logement adéquat lorsqu'une situation urgente et exceptionnelle se présentait.

Comme je l'ai dit, la fréquence des recours au dispositif d'attribution dérogatoire prévu par l'article 33 dépend des éléments suivants :

Veertien van de zestien OVM's gebruiken artikel 33 elk jaar ongeveer even vaak. De grote terugval van het totale aantal in 2022 ligt vooral aan de OVM's Lojega en Log'iris. Ik heb de sociale afgevaardigden gevraagd hoe dat komt. Die van Lojega antwoordde dat ze gewoon minder aanvragen had ontvangen. Die van Log'iris zei dat de OVM ofwel de omstandigheden onvoldoende dringend en uitzonderlijk vond, ofwel niet over een adequate woning beschikte.

De hele kwestie van de afwijkingen is erg complex en de OVM's moeten met heel wat factoren rekening houden, wat de verschillen kan verklaren.

Bij het beoordelen van een aanvraag op basis van artikel 33 hanteren de sociale afgevaardigden doorgaans vier criteria:

- Is de kandidaat buiten zijn eigen wil om zijn woning verloren?

- Zal de kandidaat binnen de drie maanden buiten zijn eigen wil om zijn woning verliezen?

- Zal de toewijzing van de woning er fundamenteel toe bijdragen dat de kandidaat uit een moeilijke sociale en financiële situatie geraakt?

- les dossiers qui doivent être soumis aux SISP ;
- les circonstances exceptionnelles et urgentes qui doivent être motivées et confirmées ;
- les logements disponibles ;
- les autres articles dérogatoires (35, 36 et 37) qui sont également appliqués par les sociétés.

À cela s'ajoutent les besoins en logements des SISP pour les plans de relogement parfois urgents en cas de chantier de rénovation, pour les mutations et pour les attributions aux candidats locataires sur liste d'attente. J'attire l'attention sur cette question des attributions et dérogations, qui est loin d'être simple pour les SISP et qui doit être analysée en tenant compte de toutes les contraintes du secteur.

S'agissant des dérogations prévues à l'article 33 qui ont été accordées au cours des dernières années, précisons que quatre critères sont communément utilisés par les délégués sociaux lors de l'évaluation d'un dossier de dérogation :

- le candidat proposé par la SISP se retrouve-t-il sans logement, et cela, indépendamment de sa volonté ?
- Le candidat proposé par la SISP va-t-il perdre son logement actuel dans un avenir proche (trois mois), et cela, indépendamment de sa volonté ?
- Le candidat proposé par la SISP se trouve-t-il dans une situation tellement précaire, tant d'un point de vue social que sur le plan financier, que l'attribution d'un logement social sera de nature à contribuer, de manière fondamentale, à le sortir définitivement de cette situation sociale précaire ?
- La situation financière précaire du candidat proposé par la SISP se distingue-t-elle fondamentalement de la situation des autres candidats classés avant lui sur la liste d'attente ?

¹²⁷⁷ Le profil sociodémographique des personnes ayant bénéficié de l'article 33 n'a malheureusement pas fait l'objet d'une étude.

Concernant votre demande d'avoir un exemple de circonstances urgentes et exceptionnelles, l'article 33 a notamment été appliqué pour régulariser la situation de personnes non signataires du bail qui étaient restées dans le logement à la suite du décès du signataire.

La circulaire interprétative n'est pas à l'ordre du jour, puisque les délégués sociaux appliquent les quatre critères énoncés ci-avant. De plus, il ne faudrait pas s'enfermer dans une interprétation restrictive ou exhaustive qui pourrait conduire à l'exclusion de situations imprévisibles, mais néanmoins urgentes.

Enfin, s'agissant de votre dernière question relative à la révision des critères d'attribution, elle ne porte pas sur ces articles

- Is de precare situatie van de kandidaat fundamenteel verschillend van die van de kandidaten die hoger op de wachtlijst staan?

We beschikken helaas niet over een studie over het sociaal-demografische profiel van de personen die via artikel 33 een woning gekregen hebben.

U vraagt wat dringende en uitzonderlijke omstandigheden precies inhouden. Vaak gaat het bij artikel 33 om familieleden die zelf het huurcontract niet ondertekend hadden, maar in de woning waren blijven wonen na het overlijden van de ondertekenaar van het contract.

Een omzendbrief over de interpretatie van het artikel is niet nodig, omdat de sociale afgevaardigden correcte criteria hanteren en omdat een zekere interpretatieve vrijheid nodig is voor onvoorziene situaties.

De aanpassing van de toewijzingscriteria zal geen invloed hebben op de genoemde artikelen over de afwijkingen. Het doel

dérogatoires. L'un des objectifs de cette révision est de libérer plus rapidement les grands logements occupés par des ménages dont les enfants ont quitté le nid familial, en vue de les attribuer aux familles nombreuses qui, malheureusement, doivent trop souvent habiter dans des logements sociaux trop petits au regard de la composition familiale.

1279 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je remercie la secrétaire d'État pour sa réponse très étayée. A priori, mon groupe et moi-même ne sommes pas très favorables aux mécanismes dérogatoires, qui provoquent souvent une suspicion de favoritisme. Mais, en l'occurrence, il ne s'agit pas du tout de cela, car ces articles sont clairement délimités et prévus par l'arrêté locatif.

Certes, comme vous l'avez dit, j'ai proposé une circulaire interprétative. Mais vous avez rappelé les quatre critères qui, pour ce qui regarde l'article 33 en tout cas, sont très clairs et n'offrent guère la possibilité de désigner une personne n'entrant pas dans les conditions requises.

Les critères que vous avez rappelés - être sans logement ou l'avoir perdu, se trouver dans une situation sociale et/ou financière plus précaire qu'une personne mieux classée dans la liste d'attente - paraissent s'appliquer aux sans-abri. C'est la raison pour laquelle je vous ai interrogée sur le profil sociodémographique des bénéficiaires de l'article 33. Pourquoi ne pas y inclure les sans-abri, dans la mesure où ceux-ci pourraient avoir la faculté - même théorique - de passer outre la file d'attente ? Plus de 5.000 personnes sont sans abri à Bruxelles et l'on peut donc légitimement se demander si nombre d'entre elles ne répondent pas aux critères que je viens de rappeler.

Nous pourrions donc élargir la réflexion en déterminant un quota de personnes sans abri qui serait imposé à chaque société de logement social en vertu de l'article 33. Ce serait là une solution qui s'ajouterait à celle préconisant l'ouverture des agences immobilières sociales aux très petits logements, afin de pouvoir accueillir des personnes sans abri. Cette première solution, que vous avez rappelée, a été votée à la quasi-unanimité par notre assemblée il y a un an et demi. Je soumets la seconde possibilité - qui implique cette fois les sociétés de logement social - à votre réflexion.

- *L'incident est clos.*

1283 **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1283 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1283 **concernant l'accès au logement des familles monoparentales.**

1285 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Je m'inquiète de l'ampleur croissante des difficultés que connaissent les familles

van de aanpassing is om grote woningen gemakkelijker vrij te maken wanneer de kinderen van een gezin de woning verlaten.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Ik ben op zich geen voorstander van afwijkingen, maar de toepassing van deze artikelen is duidelijk afgebakend. De vier criteria die u opsomde, maken een omzendbrief inderdaad overbodig.*

De criteria lijken vooral van toepassing op daklozen. Daarom vroeg ik naar het sociaal-demografische profiel van de begunstigden. Kunnen de daklozen niet apart en expliciet toegevoegd worden aan het besluit als categorie die voorrang kan krijgen? Ze voldoen in principe toch al aan de criteria en het zou hen helpen.

- *Het incident is gesloten.*

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 beschikbaarheid van huisvesting voor eenoudergezinnen.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- *Op 15 juli 2021 keurde de Brusselse regering haar eerste Plan ter ondersteuning van eenoudergezinnen goed. Het omvat 31*

monoparentales de notre Région, et dans certaines communautés plus particulièrement, à accéder au logement.

Le 15 juillet 2021, le gouvernement bruxellois a adopté son premier plan régional de soutien aux familles monoparentales. Il prévoit 31 mesures, parmi lesquelles l'information, l'accès au logement, la mise à l'emploi et la formation professionnelle, l'urbanisme et enfin la mobilité.

L'action 11 de ce plan régional prévoit :

- l'intégration de la responsabilité familiale (et par extension la monoparentalité) comme critère de discrimination dans le Code bruxellois du logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination au logement sur la base de la monoparentalité (notamment par le biais des tests de discrimination) ;

- l'organisation de la formation des acteurs du logement (notamment les agences immobilières sociales) au Code bruxellois du logement dans ses aspects de non-discrimination, avec une attention spécifique à la question de la monoparentalité ;

- le lancement d'un appel à projets destiné aux associations d'insertion par le logement (AIPL) pour la réalisation de tests de discrimination (via un agrément spécifique). Je me réjouis d'ailleurs que les moyens alloués aux AIPL soient plus élevés ;

- la rédaction d'un projet de fiche standard d'information pour les locataires qui ne reprendrait que les critères d'information autorisés en vertu du Code bruxellois du logement.

Le lancement de l'appel à projets était prévu initialement pour 2022, cependant vous nous avez déjà informés qu'il serait lancé en 2023. L'appel à projets a-t-il été communiqué aux associations d'insertion par le logement ? Dans l'affirmative, a-t-il suscité de l'enthousiasme, contrairement à d'autres appels à projets intéressants lancés précédemment ? Combien d'associations y ont-elles répondu ? Quel a été le projet retenu ?

Combien de familles monoparentales bénéficient-elles d'un logement social ? Combien de familles monoparentales sont-elles en souffrance parmi les 52.000 familles en attente ? Quel est aujourd'hui le délai d'attente pour ces familles, par rapport à une famille moyenne ?

Pouvez-vous dresser le bilan des actions effectivement mises en œuvre concernant le volet logement du plan monoparentalité ? Quelles sont les mesures à venir visant à faciliter l'accès au logement pour les familles monoparentales ?

Nous devons, à travers toutes nos dispositions, mesures et compétences, nous montrer attentifs à ce public cible, qui ne cesse de grandir, afin de répondre à ses besoins spécifiques.

maatregelen, waaronder informatie, toegang tot huisvesting, werkgelegenheid en beroepsopleiding, stedenbouw en mobiliteit.

In actie 11 staat dat de gezinslast als discriminatiecriterium in de Brusselse Huisvestingscode wordt opgenomen om de discriminatie van alleenstaande ouders tegen te gaan. Voorts moet de huisvestingssector een opleiding over de antidiscriminatieaspecten van de Brusselse Huisvestingscode krijgen. Er zou een projectoproep komen aan het adres van de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH) voor de uitvoering van discriminatietesten en er zouden standaard informatiefiches komen voor huurders met de informatiecriteria die volgens de Brusselse Huisvestingscode zijn toegestaan.

De oorspronkelijk voor 2022 geplande projectoproep werd naar 2023 verschoven. Communiqueerde u over de oproep met de VIH's? Zo ja, reageerden ze enthousiast? Hoeveel verenigingen reageerden? Welk project werd geselecteerd?

Hoeveel eenoudergezinnen hebben een sociale woning? Hoeveel van de 52.000 gezinnen op de wachtlijst zijn eenoudergezinnen? Hoe lang moeten zij in vergelijking met een gemiddeld gezin wachten?

Wat leverden de acties rond huisvesting voor eenoudergezinnen op? Welke maatregelen neemt u nog om de toegang tot een woning voor eenoudergezinnen te vergemakkelijken?

¹²⁸⁷ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Trop souvent, des femmes à la tête de familles monoparentales subissent encore des

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - Ik heb van bij mijn aantreden veel aandacht besteed aan eenoudergezinnen en legde het allereerste actieplan voor

discriminations au logement, lesquelles sont, comme toute forme de discrimination, inadmissibles.

J'ai fait de la monoparentalité une priorité dès le début de mon mandat en proposant au gouvernement bruxellois le premier plan d'action relatif à la monoparentalité. Pour la première fois à Bruxelles, la monoparentalité a fait l'objet de toutes les attentions nécessaires et est au cœur de l'action du gouvernement.

Ce plan aborde des questions fondamentales, comme le soutien financier aux associations de terrain, mais également spécifiques, telles que l'accès au logement des familles monoparentales.

Concernant le bilan de ces actions et de celles à venir, permettez-moi de vous en dresser un topo détaillé. L'action 9 du plan, concernant l'allocation loyer majorée pour les familles monoparentales, est bien en marche. Le nombre de demandes que nous avons reçues depuis le lancement de cette allocation nous démontre sa nécessité. En effet, en mai 2023, plus de 9.300 allocations ont été attribuées, dont plus de 2.700 à des familles monoparentales.

J'ai également tenu à renforcer, par l'action 11 du plan, la lutte contre la discrimination au logement que trop de parents solos vivent encore au quotidien. Depuis l'année dernière, le Code du logement interdit la discrimination sur la base des responsabilités familiales. Enfin, la monoparentalité est reprise spécifiquement comme un critère de discrimination.

Concernant les arrêtés d'exécution de l'ordonnance de lutte contre la discrimination, je suis heureuse de vous annoncer leur approbation définitive par le gouvernement le 15 juin dernier. Dès leur entrée en vigueur, le formulaire standardisé reprenant les informations qui peuvent être demandées par le bailleur et l'agent immobilier sera disponible. L'appel à manifestation d'intérêt pourra également être lancé et des associations d'insertion par le logement, ainsi que des comédiens, pourront être agréés afin de réaliser des tests antidiscrimination à la demande de l'administration.

Concernant l'action 12 du plan, j'ai également mis en place des formations afin de sensibiliser et éviter toute discrimination ou traitement défavorable lié à la situation de monoparentalité des familles. La Maison des parents solos a reçu un budget de 98.000 euros. Avec ce subside, elle peut offrir un accompagnement personnalisé aux familles monoparentales pour leur permettre de trouver un logement stable. Par ailleurs, l'association organise des formations à destination de divers publics pour les sensibiliser à la problématique du logement pour familles monoparentales.

¹²⁸⁹ La formation des acteurs de première et seconde lignes du logement est soutenue financièrement par l'intermédiaire de la Maison des parents solos, qui a été sélectionnée pour cette mission. Informer les parents solos sur leurs droits et les aides disponibles est également essentiel. Nous avons ainsi développé le site parentsolo.brussels, que nous améliorons au quotidien.

eenoudergezinnen aan de regering voor. Dat gaat over steun aan verenigingen, maar ook over huisvesting voor alleenstaande ouders.

De hogere huurtoelage voor alleenstaande ouders, die onder actie 9 van het plan valt, is ondertussen een feit. Sinds mei 2023 kregen meer dan 2.700 gezinnen een dergelijke verhoogde toelage.

Daarnaast wilde ik via actie 11 de strijd tegen discriminatie bij huisvesting aanpakken. In 2022 is in de Brusselse Huisvestingscode een verbod op discriminatie op basis van de gezinslast opgenomen.

Voorts keurde de regering op 15 juni 2023 de uitvoeringsbesluiten bij de ordonnantie betreffende de strijd tegen discriminatie goed. Zodra ze van kracht worden, kunnen verhuurders en vastgoedkantoren het standaardformulier met standaardvragen gebruiken. Op dat moment kan ik ook de oproep voor de uitvoering van antidiscriminatietesten doen.

In het kader van actie 12 lopen er opleidingen om benadeling van eenoudergezinnen te voorkomen. De vzw Eenoudergezinnen 'thuis kreeg in dat kader een subsidie van 98.000 euro.

Om alleenstaande ouders goed te informeren, liet ik de website parentsolo.brussels ontwikkelen.

Actie 13 moet ertoe leiden dat alleenstaande ouders vlotter een woning kunnen kopen. Care and Living in Community heeft op basis van een proefproject bepaald wat de behoeften van

L'action 13 du plan consiste à favoriser l'accès à la propriété pour les familles monoparentales. Le Community Land Trust Bruxelles étudie encore le projet de logements de la rue Gray, notamment quant à l'aspect financier et à la dimension de monoparentalité comme caractéristique principale du projet.

Au sein du projet Care and Living in Community, un projet pilote a été mené afin d'identifier les besoins des familles monoparentales. Il servira au développement du projet monoparentalité de la rue Gray.

Par ailleurs, les associations d'insertion par le logement, qui proposent un hébergement à un large panel d'occupants précarisés, offrent un accompagnement social personnalisé à long terme à tous les ménages, dont les familles monoparentales.

D'autres actions sont en cours de réalisation, comme un label « kids friendly » pour les lieux publics et infrastructures proposant des dispositifs accueillants pour les enfants et les familles.

Enfin, la monoparentalité sera le thème de notre prochaine grande campagne de communication. Le but est le même : informer les familles monoparentales sur les différentes aides mises en place. La campagne sera diffusée à partir de la rentrée scolaire de septembre et visera également à déconstruire les stéréotypes qui entourent les situations des parents solos.

Nous ne disposons pas encore des chiffres actualisés concernant le nombre de familles monoparentales bénéficiant d'un logement social, mais la mise en place du suivi genré des données en matière de logement prévue par l'action 10 du plan permettra de répondre en partie à ces questions. Le projet, présenté par l'UCLouvain, est en cours de finalisation et sera bientôt publié. Il se divise en quatre phases :

- détermination des variables utiles pour l'évaluation genrée de chacune des six dimensions ;
- identification des sources disponibles ;
- traitement et analyse des données pour évaluer les six dimensions d'un point de vue genré ;
- interprétations des analyses et conclusions chiffrées pour chaque dimension.

La monoparentalité est une priorité pour moi, et je continuerai à faire en sorte qu'elle soit au centre de nos actions.

¹²⁹¹ **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Je vous félicite pour ce premier plan d'action relatif à la monoparentalité et votre attention constante pour ce sujet. Le fait que 2.700 des 9.300 bénéficiaires de l'allocation loyer sont des familles monoparentales est interpellant. Ce public mérité donc toute notre attention.

eenoudergezinnen zijn. Met die kennis ontwikkelt het een project voor alleenstaande ouders in de Graystraat.

Daarnaast bieden de verenigingen voor integratie via huisvesting langetermijnbegeleiding aan alle gezinnen.

Voorts komt er een kidsfriendly-label voor openbare ruimten en infrastructuur.

Eenoudergezinnen staan in mijn volgende communicatiecampagne centraal. Het is mijn bedoeling ze over de bestaande steun te informeren. De campagne start bij het begin van het schooljaar en moet helpen om stereotypen rond alleenstaande ouders weg te werken.

Ik heb geen recente cijfers over het aantal eenoudergezinnen dat in een sociale woning woont. De gendergerichte follow-up waar UCLouvain momenteel aan werkt, zal deels een antwoord op die vraag kunnen bieden. De resultaten van dat project worden binnenkort bekendgemaakt.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *Uw actieplan is een goede zaak voor eenoudergezinnen, die u moet blijven steunen.*

Kunt u de campagne die in september start verder toelichten?

Pouvez-vous en dire plus sur la campagne qui sera lancée en septembre ?

1291 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Elle visera la déconstruction des stéréotypes liés aux familles monoparentales et mettra en évidence les aides à leur disposition, pour lutter contre le non-recours au droit. Je vous fournirai ultérieurement davantage de détails sur son calendrier.

- *L'incident est clos.*

1297 **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1297 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1297 **concernant la révision des normes d'occupation des logements sociaux.**

1297 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- J'aimerais aborder avec vous un grand chantier dont les priorités évoluent en fonction des aléas de la pression sur le logement public.

Dans un article publié dans le journal *Le Soir* en février dernier, on apprenait que le délai d'attente pour un logement social à Bruxelles était de sept à dix-neuf ans, parfois même plus selon la composition du ménage.

Malgré la progression de l'offre de logements sociaux, force est de constater que des dizaines de milliers de personnes restent coincées dans des logements toujours trop chers, souvent trop petits ou insalubres. Les marchands de sommeil n'ont pas disparu de la Région bruxelloise. Les plus précarisés de notre société sont les plus mal logés et investissent une trop grande part de leur budget dans le logement, quand ils en ont un.

Dans votre déclaration de politique générale, vous annoncez vouloir procéder à une révision des critères d'attribution des logements sociaux « pour garantir les mêmes délais moyens d'obtention d'un logement, quelle que soit la structure familiale des ménages concernés ». Concrètement, l'exécutif envisage d'établir de nouvelles normes d'occupation des habitations sociales en modifiant la définition du concept de logement adapté énoncée à l'article 3 de l'arrêté dit locatif. Tout comme Mme Maison, je suis très attentif à ce point depuis des années.

Par ailleurs, l'action 8 de votre plan d'urgence logement prévoit la mise en place d'un groupe de travail, chargé de proposer « de nouvelles normes en termes de nombre et de taille des chambres pour les familles nombreuses afin de par exemple permettre aux familles de se voir attribuer un logement qui n'ait pas forcément une chambre par enfant de plus de quinze ans, ou d'augmenter la limite de deux enfants par chambre, quand la superficie de l'appartement et des chambres le permet ».

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Ze is gericht op het weerleggen van stereotypen over eenoudergezinnen en belicht de steunmaatregelen.*

- *Het incident is gesloten.*

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 herziening van de bezettingsnormen voor sociale woningen.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- *Le Soir meldde in februari dat de wachttijd voor sociale woningen in Brussel tussen zeven en negentien jaar bedraagt, soms zelfs langer afhankelijk van de samenstelling van het gezin.*

Ondanks de toename van het aanbod aan sociale woningen wonen tienduizenden kwetsbare mensen nog steeds in te dure, vaak te kleine of onbewoonbare woningen.

In het regeerakkoord kondigde u aan de criteria voor de toewijzing van sociale woningen te willen herzien, zodat het voor iedereen gemiddeld even lang duurt om een woning te krijgen. De regering wil nieuwe bezettingsnormen voor sociale woningen vastleggen door de definitie van het begrip aangepaste woning in artikel 3 van het huurbesluit te wijzigen.

Actie 8 van het Noodplan voor huisvesting voorzag in de oprichting van een werkgroep die nieuwe normen moest voorstellen met betrekking tot het aantal en de grootte van de kamers voor grote gezinnen.

¹²⁹⁹ Lors des législatures précédentes, j'ai bataillé à ce sujet et les membres Ecolo du gouvernement ont dû modifier une disposition du Code pour augmenter l'âge. Je constate votre intérêt pour cette matière et vous encourage à poursuivre sur cette voie.

En octobre dernier, vous nous informiez que le groupe de travail avait remis ses recommandations, qui serviront à l'élaboration des projets d'ordonnance et d'arrêté. Pouvez-vous nous informer sur l'état d'avancement des travaux ? Quelles sont les recommandations ? Un projet d'ordonnance et d'arrêté est-il en cours ? En le réalisant avant la fin de la législature, vous ajouteriez une plume supplémentaire à votre chapeau.

Quels sont les mécanismes envisagés visant à augmenter le nombre de mutations ? Pourriez-vous nous fournir une estimation de leur impact potentiel sur le délai moyen d'attente ?

Pour réduire le délai d'attente sans créer de surpopulation dans ces logements, comme dirait Jean-Louis Pirotin, un de mes anciens amis, nous devons assouplir ces normes là où c'est possible. L'objectif est que les plus nécessiteux ne soient pas victimes de marchands de sommeil.

¹³⁰¹ **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- S'agissant de l'avancement des travaux, le groupe de travail composé de représentants des sociétés immobilières de service public (SISP) et de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), des fédérations et d'un membre de mon cabinet s'est réuni entre mars et juin 2021.

Parallèlement au travail de ce groupe, une enquête étudiant toutes les pistes envisagées pour atteindre l'objectif a été envoyée aux seize SISP par la SLRB. Le rapport et les résultats de l'enquête ont été présentés aux membres du groupe de travail en décembre 2021. Les pistes retenues ont ensuite été analysées par la SLRB, mon cabinet et la coordination du plan d'urgence logement (PUL), entre janvier et mars 2022, afin d'en déterminer la faisabilité.

Le processus s'est poursuivi par la présentation d'une note relative aux différentes pistes au comité restreint de concertation (CRC) SISP-SLRB en mai 2022. Le CRC a validé les principales pistes proposées.

Le groupe de travail a également demandé de simuler les effets de ces propositions sur le parc de logements des SISP. Des simulations chiffrées de ces différents scénarios ont été réalisées sur la base des données des seize SISP, entre novembre 2022 et février 2023.

Le travail effectué avec le groupe de travail et la SLRB a permis d'étendre l'objectif initial de l'action 8 à une meilleure adaptation des logements aux besoins des familles nombreuses déjà locataires sociales. En effet, tout ce travail a permis de prendre la mesure des contraintes internes aux SISP en matière

In oktober deelde u mee dat de werkgroep zijn aanbevelingen had uitgebracht en dat die zouden worden gebruikt om de ordonnantie en het besluit op te stellen. Wat zijn de aanbevelingen? Wordt er al aan een ordonnantie en besluit gewerkt?

Hoe wilt u het aantal mutaties verhogen? Welke impact kunnen mutaties op de gemiddelde wachttijd hebben?

Om de wachttijden te verkorten zonder overbevolking in de woningen te creëren, moeten we de normen waar mogelijk versoepelen. Het doel is ervoor te zorgen dat de meest behoeftigen niet het slachtoffer worden van huisjesmelkers.

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De werkgroep die bestaat uit vertegenwoordigers van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) en van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), federaties en een medewerker van mijn kabinet, kwam tussen maart en juni 2021 bijeen.*

De BGHM stuurde een enquête naar zestien OVM's waarin alle manieren om de doelstelling te bereiken werden onderzocht. De opties werden geanalyseerd door de BGHM, mijn kabinet en de coördinatieceel van het Noodplan voor huisvesting om de haalbaarheid ervan te bepalen.

Een nota over de verschillende opties werd aan het beperkte overlegcomité OVM-BGHM voorgesteld, dat de beste opties heeft goedgekeurd.

De werkgroep vroeg ook om de effecten ervan op het woningbestand van de OVM's te simuleren. Dit gebeurde op basis van gegevens van de zestien OVM's tussen november 2022 en februari 2023.

Het werk van de werkgroep en de BGHM heeft het mogelijk gemaakt om de oorspronkelijke doelstelling van actie 8 uit te breiden en de huisvesting beter aan te passen aan de behoeften van grote gezinnen die al sociale huurders zijn. De beperkingen van de OVM's op het vlak van mutatie en herhuisvesting werden geëvalueerd om die gegevens zo doeltreffend mogelijk te verwerken.

In 2021 kregen 134 grote gezinnen een sociale huurwoning. In 2022 was hun aantal gestegen tot 208. Dit is het resultaat van

de plans de mutation et de relogement, pour intégrer au mieux ces données.

En 2021, 134 familles nombreuses se sont vu accorder un logement social. En 2022, ce chiffre est passé à 208, soit une augmentation de 55 % par rapport à 2021. Cette évolution positive du nombre de familles nombreuses découle de plusieurs facteurs, comme l'augmentation du nombre de logements disponibles et un plan de mutation renforcé pour la récupération des logements sous-occupés, qui témoignent de la bonne dynamique à l'œuvre au sein des SISP.

Par ailleurs, 246 familles nombreuses ont bénéficié en interne d'une mutation vers un logement mieux adapté à leur composition de ménage en 2022. Elles étaient 227 en 2021.

Si ces chiffres sont en légère évolution, ce n'est clairement pas suffisant à mes yeux : je suis trop souvent interpellée par des familles nombreuses entassées dans des logements beaucoup trop petits, alors que certains ménages dont les enfants ont grandi et sont partis, refusent de changer de logement pour céder leur appartement ou maison de trois chambres et plus. Dès lors, comme j'ai déjà pu le dire devant cette commission, plusieurs pistes sont à l'étude. Je les soumettrai au gouvernement à l'automne, une fois qu'elles auront été validées par les acteurs concernés.

Les locataires devront faire preuve de solidarité : ceux qui ont eu la chance de bénéficier d'un grand logement au moment où leurs enfants étaient encore jeunes devront permettre à d'autres de bénéficier de ce logement, car de nombreuses familles attendent une habitation correspondant à leur réalité sociale.

1305 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Concrètement, pour quand est attendu le texte modifiant la législation existante ?

1305 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je présenterai d'abord toutes les pistes possibles à mes collègues du gouvernement. C'est prévu pour l'automne prochain. S'ensuivront les discussions au cours desquelles j'espère trouver un accord politique.

1305 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Pensez-vous que tout cela sera encore possible avant le mois de juin 2024 ?

1305 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je ne veux pas m'enfermer dans un calendrier. Le nécessaire sera fait pour que les textes soient déposés à l'automne 2023. Comme toujours, vous pouvez compter sur moi pour mener les combats et porter haut et fort ce projet au sein du gouvernement. Je ne pense pas qu'il y aura lieu de polémiquer à propos de cette manière de travailler.

1305 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Les SISP ne sont pas enthousiastes.

1305 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- C'est un travail de collaboration entre les SISP et la SLRB. Nous n'avons pas

de toename van het aantal beschikbare woningen en een beter mutatieplan voor het opvorderen van onderbezette woningen.

Daarnaast konden in 2022 246 grote gezinnen verhuizen naar een woning die beter bij hun gezinssamenstelling past. In 2021 waren dat er 227.

Hoewel deze cijfers lichtjes verbeterd zijn, is dit niet voldoende. Er worden nog een aantal mogelijkheden onderzocht. Ik zal ze in het najaar aan de regering voorleggen. Huurders zullen solidair moeten zijn.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *Wanneer is de tekst die de wetgeving wijzigt klaar?*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Ik stel in het najaar eerst alle mogelijkheden voor aan de regering. Daarna hoop ik een politiek akkoord te vinden.*

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *Denkt u dat dit nog voor juni 2024 kan?*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Ik wil de teksten indienen in het najaar van 2023. U kunt op mij rekenen om dit project te verdedigen in de regering.*

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *De OVM's lijken niet enthousiast.*

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).*- *De OVM's hebben hier samen met de BGHM aan meegewerkt.*

avancé seuls dans notre coin et avons voulu travailler avec tout le monde. Il s'agit d'un équilibre qu'il faut préserver et d'un compromis qu'il a fallu trouver. Vous comprendrez que je ne peux détailler aujourd'hui toutes les pistes que je présenterai d'abord aux collègues du gouvernement.

- *L'incident est clos.*

We moeten een evenwicht zien te vinden, maar eerst moet ik de mogelijkheden aan de regering voorstellen.

- *Het incident is gesloten.*