



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

**Commission du logement**

—

**RÉUNION DU  
JEUDI 6 JUILLET 2023**

—

**SESSION 2022-2023**

—

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

—

**Commissie voor de Huisvesting**

—

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 6 JULI 2023**

—

**ZITTING 2022-2023**

—

### *Sigles et abréviations*

PIB - produit intérieur brut  
BECEI - Brussels Enterprises Commerce and Industry  
Cocof - Commission communautaire française  
Siamu - Service d'incendie et d'aide médicale urgente  
  
SPF - service public fédéral  
Forem - Office wallon de la formation professionnelle et de l'emploi  
Cocom - Commission communautaire commune  
PME - petites et moyennes entreprises  
STIB - Société de transport intercommunal bruxellois  
  
ONG - organisation non gouvernementale  
SNCB - Société nationale des chemins de fer belges  
  
CPAS - centre public d'action sociale  
  
Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité  
  
ONEM - Office national de l'emploi  
VDAB - Office flamand de l'emploi et de la formation professionnelle  
VGC - Commission communautaire flamande  
ULB - Université libre de Bruxelles

### *Afkortingen en letterwoorden*

bbp - bruto binnenlands product  
BECEI - Brussels Enterprises Commerce and Industry  
Cocof - Franse Gemeenschapscommissie  
DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp  
FOD - Federale Overheidsdienst  
Forem - Waals tewerkstellingsagentschap  
GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie  
kmo - kleine en middelgrote ondernemingen  
MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel  
ngo - niet-gouvernementele organisatie  
NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen  
OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn  
Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering  
RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening  
VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding  
VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie  
VUB - Vrije Universiteit Brussel

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

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

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

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

Publicatie uitgegeven door het  
Brussels Hoofdstedelijk Parlement  
Directie Verslaggeving  
Tel. 02 549 68 00  
E-mail [criv@parlement.brussels](mailto:criv@parlement.brussels)

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

## SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Françoise De Smedt 6

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

concernant l'état d'avancement de la socialisation des logements publics.

Discussion – Oratrices :

Mme Françoise De Smedt (PTB)

Mme Latifa Aït Baala (MR)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de M. Arnaud Verstraete 11

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 panneaux solaires pour des logements sociaux.

Demande d'explications jointe de M. Bertin Mampaka Mankamba 11

concernant l'installation de panneaux solaires sur les toits des logements sociaux.

Discussion conjointe – Orateurs :

M. Arnaud Verstraete (Groen)

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)

M. Martin Casier (PS)

Mme Carla Dejonghe (Open Vld)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

## INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Françoise De Smedt 6

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

betreffende de vordering van de sociale invulling van openbare woningen.

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)

Mevrouw Latifa Aït Baala (MR)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van de heer Arnaud Verstraete 11

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

betreffende de zonnepanelen op sociale woningen.

Toegevoegde vraag om uitleg van de heer Bertin Mampaka Mankamba 11

betreffende de installatie van zonnepanelen op daken van sociale woningen.

Samengevoegde bespreking – Sprekers:

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)

De heer Martin Casier (PS)

Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

<p>Question orale de Mme Joëlle Maison</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,</p> <p>concernant le deuxième rapport annuel de la cellule de coordination du PUL.</p>	<p>18</p>	<p>Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende het tweede jaarverslag van de cel die het Noodplan voor huisvesting coördineert.</p>	<p>18</p>
<p>Question orale de M. Fouad Ahidar</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,</p> <p>concernant l'installation obligatoire de détecteurs de fumée dans les immeubles en location à Bruxelles.</p>	<p>21</p>	<p>Mondelinge vraag van de heer Fouad Ahidar</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende het verplicht installeren van rookmelders in huurwoningen in Brussel.</p>	<p>21</p>
<p>Question orale de Mme Joëlle Maison</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,</p> <p>concernant l'étude d'Isis Consult visant à évaluer le processus de fusion des SISF.</p>	<p>24</p>	<p>Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende de evaluatie van de fusie van de openbare vastgoedmaatschappijen door Isis Consult.</p>	<p>24</p>
<p>Question orale de Mme Joëlle Maison</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,</p> <p>concernant l'évaluation et la révision des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.</p>	<p>27</p>	<p>Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende de beoordeling en herziening van de basisnormen voor veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen.</p>	<p>27</p>
<p>Question orale de M. Pepijn Kennis</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,</p>	<p>30</p>	<p>Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels</p>	<p>30</p>

---

concernant l'accord-cadre relatif aux travaux de rénovation dans les logements insalubres et inoccupés.		Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	33	betreffende de raamovereenkomst voor renovatiewerken in ongezonde en leegstaande woningen.
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba
concernant la politique de location des logements moyens par les SISP.		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	35	betreffende de verhuring van woningen voor middeninkomens door openbare vastgoedmaatschappijen.
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba
concernant la gestion des logements communaux et des CPAS assimilés aux logements sociaux.		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,
		betreffende het beheer van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van gemeenten en OCMW's.

1103 Présidence : M. Petya Obolensky, président.

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

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

1105 concernant l'état d'avancement de la socialisation des logements publics.

1107 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Afin d'offrir une solution de logement aux familles en attente d'un logement social, le gouvernement s'était engagé, en début de législature, à socialiser le parc de logements publics. Cela devait se faire, d'une part, à travers l'établissement de contrats logement entre les communes et la Région et, d'autre part, par la socialisation des logements appartenant aux communes et CPAS pour les locataires répondant aux critères d'accès à un logement social.

Au début de la législature, vous vous étiez engagée à socialiser quelque 5.000 logements. Au vu des nombreux freins, pourtant prévisibles pour la plupart, pouvez-vous nous communiquer l'état d'avancement de ce processus ?

Les chiffres que vous nous avez communiqués en mars dernier ont révélé, par exemple, que seuls 120 logements avaient été socialisés, soit à peine 70 unités supplémentaires en un an !

Le PTB estime que la socialisation des logements publics fait partie de toutes ces mesures « rustines », même si elle est bénéfique pour les locataires qui peuvent l'obtenir. Cette mesure semble lourde à mettre en œuvre administrativement et est évaluée au compte-gouttes au lieu d'être envisagée en amont. La situation montre bien à quel point une grille contraignante des loyers à Bruxelles fait défaut et devient urgente. En effet, cet outil permettrait de réduire de façon structurelle le montant des loyers bruxellois et éviterait de démultiplier les mesures longues à mettre en place et trop peu efficaces pour de nombreuses familles. Tous les leviers existants doivent être activés pour permettre aux Bruxellois de trouver un logement de qualité à des prix abordables.

Quels sont les chiffres actualisés relatifs au nombre de logements socialisés, comprenant notamment les 30 dossiers en attente évoqués en mars dernier ?

Confirmez-vous qu'en cas de socialisation du loyer, il ne sera pas procédé à la radiation du ménage de la liste d'attente pour l'obtention d'un logement social et que l'arrêté a bien été modifié dans ce sens ? La socialisation des loyers s'appliquera-t-elle également aux logements moyens ?

Quelles sont les conclusions des discussions de mars dernier au sujet des modifications de l'arrêté annoncées dans votre courrier

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

**VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT**

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

betreffende de vordering van de sociale invulling van openbare woningen.

**Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (*in het Frans*).- *De regering verbond zich er bij het begin van de regeerperiode toe meer openbare woningen om te zetten in sociale woningen. Dat zou gebeuren enerzijds via huisvestingscontracten tussen de gemeenten en het gewest en anderzijds de omzetting van gemeentelijke en OCMW-woningen voor huurders die aan de criteria voor een sociale woning voldoen anderzijds. Het plan was om op die manier 5.000 sociale woningen te creëren.*

*Voor de PTB is de maatregel niet meer dan een lapmiddel en moeilijk uitvoerbaar. Er is vooraf te weinig over nagedacht. Brussel moet dringend referentiehurprijzen invoeren. Dat zou automatisch tot een structurele daling van de huurprijzen leiden, waardoor al die logge en weinig efficiënte maatregelen overbodig zouden worden.*

*Hoeveel woningen zijn naar een sociale woning omgezet? Klopt het dat bij een omzetting naar een sociale woning het betrokken gezin niet van de wachtlijst wordt geschrapt? Worden ook middenklassewoningen omgezet naar sociale woningen?*

*Wat zijn de conclusies van de besprekingen van maart over de wijzigingen aan het besluit die u in november 2022 tegenover de gemeenten aankondigde? Kunnen wij die wijzigingen inzien? Welke zijn al doorgevoerd?*

*Kreeg de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij toelating om gegevens in te zien die nuttig zijn voor de berekening van de sociale huurprijs?*

de novembre 2022 adressé aux communes ? Pouvons-nous avoir accès au contenu de ces échanges ?

Quelles modifications ont été apportées à l'arrêté à ce jour ?

Enfin, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a-t-elle obtenu les autorisations pour disposer des données utiles au calcul du loyer socialisé ?

<sup>1109</sup> **Mme Latifa Aït Baala (MR).**- Le gouvernement bruxellois s'était en effet engagé, dans son accord de majorité, à déployer un plan de socialisation du parc locatif à hauteur de 5.000 logements, afin de disposer in fine de 15 % de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional.

Cependant, la mise en œuvre de cette initiative semble rencontrer des obstacles significatifs. Le rythme de progression est lent : en mars 2023, seuls 120 logements avaient été socialisés. En comparaison avec le dispositif d'allocation loyer, c'est une avancée modeste.

Ne serait-il pas plus judicieux de concentrer les efforts et les ressources sur les mécanismes fonctionnant de manière efficace et rapide, tels que l'allocation loyer, afin de répondre aux besoins urgents des ménages bruxellois en matière de logement ? La socialisation des logements publics semble rencontrer des difficultés administratives majeures et être plus complexe que prévu. Par ailleurs, l'allocation loyer a démontré sa capacité à fournir une aide immédiate et substantielle aux familles bruxelloises.

Dès lors, envisagez-vous de réviser vos politiques de logement en mettant davantage l'accent sur les initiatives ayant prouvé leur efficacité et leur rapidité de mise en œuvre, telles que l'allocation loyer ?

Quelles leçons tirez-vous du contraste entre le développement laborieux de la socialisation des logements publics et le succès de l'allocation loyer ? Seriez-vous prête à reconsidérer certains projets qui s'avèrent coûteux, lents et complexes à mettre en place au profit de solutions plus immédiates et efficaces ?

<sup>1111</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- En réponse à votre première question sur l'évolution du nombre de ménages socialisés, sachez qu'en date du 23 juin 2023, 120 locataires bénéficiaient d'un loyer socialisé tel qu'au mois de mars 2023. Dans les prochaines semaines, ce nombre devrait connaître une hausse significative, et ce pour trois raisons.

D'abord, les modifications législatives ayant pour objectif de rendre la mesure plus inclusive entrent en vigueur le 8 juillet prochain. Elles devraient permettre aux locataires des 124 logements pour lesquels la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) est en attente de réception de l'avenant, dont les 30 dossiers auxquels vous faites référence, de décider ou non d'opter pour la mesure et de signer ce document. Cette décision pourra être prise en ayant connaissance des modalités de radiation et de non-radiation permettant de

**Mevrouw Latifa Aït Baala (MR)** (in het Frans).- De Brusselse regering verbond zich ertoe 5.000 woningen naar sociale woningen om te zetten, zodat er eindelijk 15% sociale woningen zouden zijn in ons gewest.

*De uitvoering lijkt echter moeilijk te verlopen. In maart 2023 waren slechts 120 woningen naar sociale woningen omgezet. Zet u niet beter in op mechanismen die snel en doeltreffend werken, zoals de huurtoelage?*

*Welke lessen trekt u uit het schrille contrast tussen de moeizame omzetting naar sociale woningen en het succes van de huurtoelage? Bent u bereid om dure, omslachtige projecten stop te zetten ten voordele van oplossingen die wel werken?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- Op 23 juni 2023 ging het nog steeds om 120 woningen. Dat cijfer zal echter de komende weken sterk stijgen en wel om drie redenen.

*Om te beginnen worden de wetswijzigingen die de maatregel inclusiever moeten maken, op 8 juli 2023 van kracht. Daardoor kunnen de huurders van 124 woningen kiezen of ze van de maatregel gebruikmaken, waarbij ze op de hoogte zijn van de voorwaarden voor een schrapping uit de wachtlijst.*

*Voorts heb ik de voorbije maanden overlegd met vertegenwoordigers van de gemeenten Sint-Agatha-Berchem, Etterbeek, Vorst, Koekelberg en Sint-Jans-Molenbeek. Dat heeft tot een aantal aanvragen voor een omzetting naar sociale*

lever, pour certains ménages, le principal frein rencontré dans la poursuite du processus de socialisation.

Ensuite, ces derniers mois, j'ai rencontré, avec les représentants politiques locaux des communes de Berchem-Sainte-Agathe, Etterbeek, Forest, Koekelberg et Molenbeek-Saint-Jean qui participent à la socialisation, leurs locataires socialisables. Ces réunions d'information ont conduit à l'introduction de demandes de socialisation. Cependant, entre l'introduction du formulaire de demande et la signature de l'avenant qui met en œuvre le processus, deux, voire trois mois peuvent s'écouler, ce qui peut expliquer que l'impact de ces réunions sur le nombre de locataires socialisés ne soit pas encore visible.

Enfin, deux réunions d'information à destination des locataires socialisables se sont tenues hier et avant-hier avec le bourgmestre, l'échevine du logement et le président du CPAS de la Ville de Bruxelles. Comme vous le savez, leur parc immobilier est le plus étendu des communes bruxelloises. Ces réunions, ainsi que celles qui se poursuivront en septembre et octobre avec ces acteurs pour couvrir l'ensemble du territoire de la Ville de Bruxelles, devraient donner lieu à un nombre significatif de demandes de socialisation.

<sup>1113</sup> Je tiens par ailleurs à préciser que jusqu'à présent, plus de 200 loyers socialisés ont été calculés par la SLRB et transmis aux bailleurs communaux et aux CPAS, qui les communiquent ensuite à leurs locataires. Ceux-ci décident alors d'accepter ou non la socialisation de leur loyer.

Enfin, une vingtaine de dossiers a été introduite de manière incomplète à la SLRB. Les communes et CPAS ont été contactés afin que les locataires puissent communiquer les pièces manquantes dans les plus brefs délais. Dans la majorité des cas, il s'agit de la déclaration sur l'honneur d'absence de revenus. L'introduction de ces documents devrait aussi avoir une incidence sur le nombre de ménages socialisés.

Le principe de radiation des ménages socialisés est confirmé. La nouvelle législation prévoit néanmoins des exceptions à ce principe : le locataire qui occupe un logement inadapté (suroccupation, sous-occupation, personne à mobilité réduite) au moment de la socialisation de son loyer ne sera pas radié. De même, le locataire dont le logement devient inadapté en cours de socialisation récupère le bénéfice de l'ancienneté (ses points de priorité) qu'il avait au moment de sa radiation.

Concernant le champ d'application de la socialisation, la mesure s'applique aux logements du parc locatif d'opérateurs immobiliers publics et relève de la catégorie des logements assimilés au logement social : un logement mis en location par une commune, un CPAS ou la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale au profit de ménages à revenus modestes, dont les conditions d'admission et de revenus sont fixées par les articles 5bis et 66 de l'arrêté du 26 septembre 1996.

*woningen geleid, maar het kan twee tot drie maanden duren voor de procedure op gang komt.*

*Ten slotte organiseerden de stad Brussel en haar OCMW de voorbije dagen twee informatievergaderingen voor gezinnen die voor een omzetting in aanmerking komen. Ook dat zal naar verwachting een aantal aanvragen opleveren.*

*De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) berekende tot nu toe meer dan 200 sociale huurprijzen, die ze bezorgde aan de gemeenten en de OCMW's. Die delen ze aan hun huurders mee, waarop die laatste kunnen beslissen of ze overstappen.*

*Ten slotte contacteerde de BGHM de gemeenten en de OCMW's om de ontbrekende stukken in een twintigtal onvolledige dossier op te vragen. Meestal gaat het om de verklaring op eer over een gebrek aan inkomsten.*

*Gezinnen die de overstap maken, worden van de wachtlijst geschraapt, al zijn er in de nieuwe wetgeving wel enkele uitzonderingen opgenomen, onder andere voor huurders die in een onaangepaste woning verblijven.*

*De maatregel geldt voor woningen van openbare vastgoedspelers binnen de categorie woningen die zijn gelijkgesteld met sociale woningen. Om een sociale huurprijs te kunnen genieten, moet de huurder een woning van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de gemeente of het OCMW betrekken en aan de inkomensvoorwaarden voldoen. Hij mag bovendien geen vastgoed bezitten.*

*Voorts begrijp ik niet naar welke besprekingen in maart u verwijst. Ik heb voortdurend contact met de gemeenten en de OCMW's.*

*Ik hou voortdurend contact met de gemeenten en OCMW's, maar heb geen weet over aparte besprekingen in maart jongstleden aangaande de wijzigingen aan het besluit.*

À cet égard, je rappelle que les conditions pour qu'un locataire bénéficie de la socialisation sont les suivantes :

- le locataire occupe un logement de la Régie foncière ou du CPAS ;
- le locataire se trouve dans les conditions de revenus du logement social ;
- le locataire n'est pas propriétaire d'un bien.

Au sujet des modifications des arrêtés annoncées aux communes et aux CPAS à la fin de l'année 2022, je ne vois pas à quelles discussions du 17 mars vous faites référence. Je suis en contact permanent avec les communes et les CPAS partenaires de la mesure.

<sup>1115</sup> Je tiens à préciser que les arrêtés modificatifs du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ont été publiés le 28 juin dernier au Moniteur belge et entreront en vigueur le 8 juillet. Les communes et CPAS mettant en œuvre la socialisation en ont été expressément informés par mon cabinet.

Trois modifications sont principalement apportées. La première modification concerne, comme je viens de vous l'expliquer, la non-radiation des ménages confrontés à une situation d'inadaptation de leur logement.

La deuxième modification fixe la date pivot pour l'inscription sur la liste d'attente du logement social au 8 juillet 2023, et non plus au 1er juillet 2021, dans le cadre de la phase transitoire de la socialisation qui se clôture le 31 décembre 2023.

Enfin, la troisième modification principale touche à la définition de la modalité de paiement du premier loyer socialisé. Si le locataire complète son dossier dans un délai de 60 jours calendrier à partir de la date d'introduction du formulaire de demande, le loyer socialisé sera appliqué le premier jour du mois qui suit le mois de l'introduction du dossier. Dans le cas contraire, à savoir si le dossier n'est pas complété dans un délai de 60 jours, le premier loyer socialisé sera appliqué le premier jour du mois qui suit le mois de la signature de l'avenant.

Quant à votre question, Madame Aït Baala, je ne puis adhérer à votre suggestion de privilégier l'allocation loyer au détriment du processus de socialisation. Ces processus sont totalement différents et présentent des avantages différents. Les deux systèmes doivent coexister.

<sup>1117</sup> **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Cela nous semble plutôt lent, mais nous prêterons attention à l'évolution de la situation dans les trois prochains mois.

Les radiations, si je vous ai bien comprise, seront traitées au cas par cas. Pourquoi ? Si ces personnes sont sur une liste d'attente, je ne vois pas de raison de les radier si elles cherchent à avoir accès à un logement social.

*De wijzigingsbesluiten verschenen op 28 juni 2023 in het Belgisch Staatsbladen worden op 8 juli 2023 van kracht. De gemeenten en de OCMW's werden hierover grondig ingelicht, want zij staan in voor de uitvoering.*

*Er zijn drie wijzigingen doorgevoerd. De eerste houdt in dat gezinnen in een aangepaste woning niet van de wachtlijst worden geschrapt. De tweede legt de startdatum op 8 juli 2023 in plaats van op 1 juli 2021 en de derde betreft de manier waarop de eerste sociale huur wordt betaald.*

*Mevrouw Aït Baala, de huurtoelage en de omzetting naar sociale woningen zijn twee totaal verschillende systemen met andere voordelen. Ze moeten beide blijven bestaan.*

**Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Ik zal de evolutie van de cijfers de komende maanden nauwlettend volgen.*

*Waarom wordt er per geval beslist over een al dan niet-schrapping? Ik begrijp niet waarom u personen die op een sociale woning wachten, soms laat schrappen.*

Ensuite, les logements moyens seront-ils inclus ? Je n'ai pas bien entendu votre réponse.

1119 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Comme je l'ai dit, nous nous basons sur les revenus des personnes qui rentrent dans les conditions du logement social et sont inscrites sur la liste d'attente. Celles-là seront socialisées. L'on parle ici de l'ensemble du parc de logements publics (communes, CPAS, Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale).

Pour ce qui concerne la radiation, les personnes qui occupent un logement inadapté (nombre de chambres suffisant, absence d'aménagements pour personnes à mobilité réduite, etc.) peuvent maintenir leur place sur la liste d'attente parce que leur situation n'est toujours pas résolue. Par contre, celles qui sont dans un logement adapté à leur situation, mais sont inscrites sur la liste d'attente simplement parce qu'elles veulent bénéficier d'un loyer moins cher et optent pour la socialisation, seront radiées de la liste d'attente si elles veulent rester dans leur logement.

En effet, de nombreux locataires, qu'il s'agisse de logements du CPAS ou de la commune; nous disent qu'ils aiment leur logement et leur quartier : ce qui ne leur convient pas, c'est le loyer pratiqué.

Si, en cours de route, un enfant arrive, le logement n'étant plus adapté à la situation, la personne pourra récupérer sa place sur la liste, avec les points d'ancienneté. Et si, par malheur, un accident de la vie se produit - par exemple, si la personne se retrouve en situation de mobilité réduite -, le logement ne correspondant plus à sa réalité, elle pourra aussi récupérer la place sur la liste, avec les points d'ancienneté.

Nous essayons d'expliquer clairement tous ces cas de figure aux locataires, mais bon nombre d'entre eux ne croient pas à ce tout nouveau droit, comme j'ai pu le constater en réunion, avec M. De Wolf, notamment. Il faut donc le leur expliquer et les rassurer. Le travail doit aussi être fait avec les personnes de la commune, du CPAS ou de la Régie foncière, pour les accompagner au mieux.

Aussi devrions-nous constater dans les prochaines semaines et les prochains mois une augmentation du nombre de personnes qui se verront socialisées. Mais nous avons besoin de temps, et je compte sur vous : si vous connaissez des locataires qui occupent des logements de la commune ou du CPAS et s'interrogent sur cette mesure, n'hésitez pas à leur en parler et à leur dire qu'ils ne perdent rien.

Je me suis battue pour la socialisation. J'y ai mis toute mon énergie, avec mon équipe, parce que j'y crois beaucoup. J'ose espérer que nous assisterons à de belles avancées dans les prochains mois.

1123 **Mme Latifa Aït Baala (MR).**- M. Mampaka Mankamba qui, étant un habitué de cette commission, est plus légitime que moi dans ce contexte interviendra prochainement sur le sujet.

*Geldt het systeem van omzetting ook voor middenklassewoningen?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De regeling steunt op het inkomen van de personen die in aanmerking komen voor een sociale woning en nu op de wachtlijst staan. Personen die in een onaangepaste woning verblijven, kunnen op de wachtlijst blijven staan. Wie wel in een aangepaste woning verblijft en voor omzetting kiest, kan niet op de wachtlijst blijven als hij in zijn woning wil blijven wonen. Heel wat huurders zijn immers wel tevreden met hun woning, maar niet met de huurprijs. Verandert de situatie van het betrokken gezin, waardoor de woning niet langer voldoet, dan kan het zijn plaats op de wachtlijst opnieuw innemen, met behoud van zijn anciënniteitscore.*

*Ik tracht die nieuwe regeling aan de huurders uit te leggen, maar velen zijn wantrouwig en maken zich zorgen over hun rechten. Daarom moeten de gemeenten, de OCMW's en de Grondregie de nodige begeleiding bieden.*

*Het aantal omgezette woningen zal de komende maanden toenemen. De procedure vergt echter tijd. Het is dan ook belangrijk dat we mogelijke geïnteresseerden goed informeren en geruststellen, zodat ze een aanvraag indienen. Ik reken daarvoor ook op de parlementsleden.*

**Mevrouw Latifa Aït Baala (MR) (in het Frans).**- *Het mechanisme voldoet niet, de doelstellingen volstaan niet. De 5.000 woningen waarvan aanvankelijk sprake was, zijn nog lang niet in zicht.*

Le mécanisme mis en place et les objectifs fixés ne sont pas à la hauteur des intentions. De plus, les explications que vous nous donnez ne sont pas satisfaisantes quant au développement de ce dispositif.

Premièrement, vous dites que 120 logements ont été socialisés et que 124 autres dossiers ont été déposés, mais ces dossiers répondent-ils aux conditions ? On est évidemment loin des 5.000 logements dont vous parliez.

Deuxièmement, cette socialisation pose également un problème concernant les logements moyens : un parc immobilier échappe à beaucoup de personnes demandeuses d'un logement, en particulier celles issues de la classe moyenne, qui devront probablement quitter la Région.

C'est une dimension à laquelle vous devriez répondre.

- *L'incident est clos.*

1127 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. ARNAUD**  
**VERSTRAETE**

1127 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de**  
**Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des**  
**chances,**

1127 **concernant les panneaux solaires pour des logements**  
**sociaux.**

1129 **DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE M. BERTIN**  
**MAMPAKA MANKAMBA**

1129 **concernant l'installation de panneaux solaires sur les toits**  
**des logements sociaux.**

1131 **M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- *Le*  
*placement de panneaux solaires sur les toits des logements*  
*sociaux se fait attendre depuis cinq ans, alors que le fonds de*  
*10 millions d'euros est disponible depuis un certain temps. Ce*  
*retard est regrettable non seulement pour les locataires, qu'il*  
*prive d'une énergie verte et moins chère, mais aussi au regard*  
*de l'objectif d'une ville climatiquement neutre d'ici 2050.*

*En novembre 2022, vous aviez répondu que la SLRB avait*  
*désigné 253 bâtiments et 200 blocs de maisons individuelles*  
*comme prioritaires et que l'installation des panneaux solaires*  
*était prévue d'ici 2024.*

*Je vous avais alors suggéré d'explorer la possibilité de faire*  
*installer les panneaux solaires par les sociétés immobilières,*  
*que la SLRB rembourserait par le biais du fonds. Celui-ci serait*  
*ensuite renfloué grâce aux bénéfices des certificats verts, ce*  
*qui permettrait de réaliser d'autres investissements dans les*  
*logements sociaux, tout en évitant la procédure de passation de*  
*marché, qui ralentit le processus.*

*Voldoen de 124 aanvragers aan de voorwaarden voor een*  
*omzetting naar een sociale woning?*

*Er is overigens een probleem met de middenklassewoningen,*  
*waar een grote groep geen aanspraak op kan maken. Het betreft*  
*vaak middenklassegezinnen, die wellicht buiten het Brussels*  
*Gewest een woning zullen zoeken. Aan die kwestie gaat u jammer*  
*genoeg voorbij.*

*- Het incident is gesloten.*

**VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER ARNAUD**  
**VERSTRAETE**

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

**betreffende de zonnepanelen op sociale woningen.**

**TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER**  
**BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

**betreffende de installatie van zonnepanelen op daken van**  
**sociale woningen.**

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Het is tijd voor een stand van zaken van de plaatsing van zonnepanelen op de daken van sociale woningen, aangezien het fonds van 10 miljoen euro al een hele tijd beschikbaar is. We wachten ondertussen al vijf jaar op de plaatsing van zonnepanelen op sociale woningen. Die vertraging is niet alleen jammer voor de huurders, die goedkopere en groene energie mislopen, maar ook voor Brussel in het algemeen. Om de doelstelling van klimaatneutrale stad tegen 2050 waar te maken, moet er nog heel wat werk worden verzet.

In november 2022 antwoordde u dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) 253 gebouwen en 200 blokken met individuele huizen als prioritair heeft aangeduid. U kon ons echter geen informatie geven over het tijdschema van de installatie van de zonnepanelen, aangezien er nog geen aannemers waren gevonden. Het was wel de bedoeling om de zonnepanelen tegen 2024 te plaatsen.

Voorlopig gebeurt er dus niets met de 10 miljoen euro van het Klimaatfonds en loopt de vertraging verder op. Ik stelde u bij de bespreking in november voor om na te gaan of het niet mogelijk

<sup>1133</sup> *Dans votre précédente réponse, vous évoquiez un début des travaux au premier quadrimestre 2023 et le chiffre de 45.283 rénovations, dont 9.920 rénovations énergétiques.*

*Avez-vous discuté avec la SLRB de l'éventualité de faire installer des panneaux solaires par les sociétés immobilières ?*

*Avez-vous étudié la possibilité de récupérer l'argent investi grâce aux bénéfices réalisés sur les factures d'énergie, pour financer de nouveaux investissements ?*

*Parmi les logements prioritaires, combien ont été équipés de panneaux solaires ?*

*Où en est la rénovation énergétique des 9.920 logements sociaux ? Combien de ces logements sont équipés de panneaux solaires ?*

<sup>1137</sup> **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Cette question semble beaucoup préoccuper notre commission. M. Verstraete et moi-même vous avons interrogée sur ce dossier et vous nous aviez donné une série d'indications. Il est normal que nous revenions devant vous pour remplir notre mission de contrôle de l'action du gouvernement.

Vous nous annonciez à l'époque que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) avait désigné 253 immeubles et 200 blocs de maisons individuelles prioritaires pour l'installation de panneaux solaires. Vous nous disiez que le projet avait été lancé en 2018 par le Fonds pour le climat, qui prévoyait 10 millions d'euros pour l'installation de tels panneaux photovoltaïques.

Vous annonciez aussi que votre objectif à long terme était d'installer 5,5 GW de modules photovoltaïques et que les premiers chantiers débuteraient au premier trimestre 2023.

Où en est l'installation des panneaux photovoltaïques sur le toit des logements sociaux ? Combien de ménages sont-ils concernés ?

is om de vastgoedmaatschappijen de zonnepanelen te laten installeren. De BGHM zou de facturen kunnen terugbetalen met de middelen van het fonds. Op die manier zouden de middelen van het fonds aangevuld kunnen worden met de winsten van de groenestroomcertificaten en gebruikt worden voor verdere investeringen in sociale woningen. Bovendien vermijden we op die manier dat de aanbestedingsprocedure het proces vertraagt.

In uw vorig antwoord had u het over een voorstel om de werken in de eerste vier maanden van 2023 van start te laten gaan. Ondertussen blijft de energieprestatie van de sociale woningen een grote uitdaging.

Energieverslindende gebouwen moeten prioritair worden gerenoveerd. U zei eerder dat u 45.283 renovaties wilde laten uitvoeren, waarvan het in 9.920 gevallen om energierenovaties zou gaan.

Is het mogelijk om zonnepanelen door de vastgoedmaatschappijen zelf te laten installeren? Besprak u die mogelijkheid met de BGHM? Wat leverde dat op?

Onderzocht u de mogelijkheid om het geïnvesteerde geld terug te verdienen via winsten op de energiefacturen en zo nieuwe investeringen te kunnen financieren?

Zijn de werkzaamheden van start gegaan? Hoeveel van de 253 gebouwen en 200 blokken met eengezinswoningen zijn ondertussen met zonnepanelen uitgerust?

Wat is de planning voor de komende maanden? Hoeveel staan de energierenovaties in de 9.920 sociale woningen? Hoeveel van die woningen worden met zonnepanelen uitgerust?

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- Naar aanleiding van eerdere vragen over dit onderwerp deelde u mee dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) in 2018 een project opstartte om in 253 appartementsgebouwen en 200 blokken met individuele huizen zonnepanelen te installeren dankzij het Klimaatfonds, dat voor dat doel 10 miljoen euro bevat.

*Het langetermijndoel was 5,5 GW aan zonnepanelen. De eerste werken zouden beginnen in 2023.*

*Hoeveel staat de installatie van de zonnepanelen? Over hoeveel gezinnen gaat het?*

*Welk bedrag werd er reeds uitgegeven?*

*Wat is de installatieplanning?*

*Welke hindernissen ontmoet u bij de uitvoering van het programma?*

*Wat is de capaciteit van de geïnstalleerde zonnepanelen?*

Sur le budget de 10 millions d'euros, quel est le montant déjà engagé ?

Quel est le calendrier exact des installations de panneaux photovoltaïques ? Au vu de l'inflation et de ses conséquences sur le pouvoir d'achat, un contrôle de la consommation énergétique serait à même de soulager une série de ménages.

Le MR vous sait volontaire et vous encourage, dans un esprit d'opposition constructive, mais à quels obstacles êtes-vous confrontée dans la mise en œuvre d'un tel programme ?

Quelle est la capacité des panneaux solaires installés à ce jour ?

Quel est l'état d'avancement de ce projet, qui influe sur les budgets des plus précarisés, que vous et nous défendons tous ?

<sup>1139</sup> **M. Martin Casier (PS)**.- Ce sujet est important, car il s'agit à la fois d'une question sociale, qui permet de réduire la facture des ménages concernés, et d'une question environnementale, visant à réduire les émissions de CO2 dans nos habitations sociales.

Nous soutenons, bien entendu, cette mesure. Pour garantir l'efficacité de la politique d'installation de panneaux photovoltaïques dans les logements sociaux, il faudra inclure un maximum d'acteurs, en commençant par les sociétés immobilières de service public (SISP), mais également les locataires sociaux. Ces mesures doivent en effet être mises en œuvre avec la volonté et l'assentiment des locataires, dans une dynamique collective de partage.

Des rencontres ont-elles été organisées entre les SISP et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) au sujet de l'installation de ces panneaux photovoltaïques et/ou, plus largement, au sujet des communautés d'énergie ? Il me semble en effet qu'il y a un réel intérêt à installer des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments de logements sociaux, mais aussi à profiter de cette dynamique pour créer des espaces de partage d'énergie au niveau de la Région bruxelloise. Les communautés d'énergie permettraient, dans une dynamique de partage, à d'autres personnes aux alentours de bénéficier des panneaux photovoltaïques quand l'énergie produite n'est pas directement consommée sur place. Elles répondent à des enjeux tant économiques que d'« encapacitation » à l'égard de la question énergétique, de la consommation, du rôle de l'énergie, etc.

La semaine dernière, en commission de l'Environnement, nous avons justement abordé l'évaluation des ordonnances relatives à l'organisation des marchés du gaz et de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale. À cette occasion, nous avons entendu un représentant d'Énergie Commune qui nous a rappelé l'existence du projet Sunsud lancé par le Foyer du Sud dans un immeuble de 110 logements. Il confirme ce que nous disons ici : ce projet a permis aux locataires qui n'avaient pas accès au tarif social d'économiser près de 200 euros par an et aux bénéficiaires du tarif social d'économiser à peu près 70 euros supplémentaires par an. Ce projet présente donc de nombreux avantages et

**De heer Martin Casier (PS)** (in het Frans).- Dit is een belangrijk onderwerp met zowel een sociaal als een groen aspect.

*Het welslagen van dit project hangt af van de betrokkenheid van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) en die van de sociale huurders.*

*Hebben de OVM's en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) met elkaar overlegd over de installatie van zonnepanelen en meer algemeen over energiegemeenschappen? De installatie van zonnepanelen kan leiden tot een dynamiek van energiedelen waarbij omwonenden kunnen gebruikmaken van energieoverschotten.*

*In de commissie Leefmilieu van vorige week bespraken we onder meer het project Sunsud van de Zuiderhaard. Dankzij die energiegemeenschap in een gebouw met 110 woningen verlaagde de energierekening van de sociale huurders zonder sociaal tarief met 200 euro en met sociaal tarief met 70 euro per jaar. Tegelijkertijd is dit een mooi voorbeeld van hoe sociale huurders betrokken kunnen worden in het energievraagstuk.*

est assez exemplaire dans l'engagement des locataires sociaux, puisqu'il a été le fruit d'un vrai travail d'accompagnement et d'« encapacitation ».

<sup>1141</sup> Nous devons à présent mettre à profit la dynamique enclenchée par Sunsud.

Je vous ai demandé plus tôt si des réunions avaient été organisées par les SISP et la SLRB. D'autres projets pilotes que Sunsud sont-ils prévus et, si oui, dans quels délais ?

Certaines SISP sont-elles prêtes à s'investir dans des projets de communauté d'énergie ? C'est une chose de lancer un marché public pour faire installer des panneaux solaires sur ses toits, mais c'en est une autre de lancer une dynamique de communauté d'énergie avec une entreprise voisine, une école ou d'autres équipements publics ou privés. Petit à petit, cela permettrait de changer la société, non seulement pour les locataires des logements sociaux, mais aussi pour le reste des quartiers concernés.

<sup>1143</sup> **Mme Carla Dejonghe (Open Vld) (en néerlandais).**- *La décision prise durant la précédente législature d'équiper les logements sociaux de panneaux solaires est retardée par plusieurs aspects, dont des tracasseries administratives.*

*La Flandre y parvient petit à petit, et la Région bruxelloise est sur la bonne voie en matière de partage de l'énergie. L'an dernier, grâce au projet Sunsud à Saint-Gilles, près d'un quart de la consommation d'énergie des locataires sociaux était fournie par l'énergie solaire.*

*Tout le monde s'accorde sur la nécessité de lutter contre la précarité énergétique et de réduire les factures d'énergie des locataires sociaux.*

<sup>1145</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je tiens tout d'abord à rappeler l'historique de ce dossier, qui fait régulièrement l'objet de questions au sein de cette commission. Le cadastre technique des logements sociaux bruxellois a

*Zijn er andere proefprojecten als Sunsud gepland?*

*Zijn de OVM's bereid om te investeren in energiegemeenschappen? Zonnepanelen installeren is een goede zaak, maar energiegemeenschappen zullen de samenleving veranderen.*

**Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).**- Hoewel de zon voor iedereen schijnt, kunnen sociale huurders niet zelf in zonne-energie investeren. Ze hebben er de middelen niet voor en zijn bovendien geen eigenaar van hun woning. Het is dan ook aan de overheid om sociale woningen van zonnepanelen te voorzien. Ofschoon er al tijdens de vorige regeerperiode werd beslist om die logica te volgen, laat de installatie van zonnepanelen sinds 2018 op zich wachten.

Er zijn heel wat aspecten die op zich niet complex zijn, maar wel de installatie vertragen, zoals de administratieve rompslomp, een oud zeer waarmee we intussen zouden moeten hebben afgerekend.

Daarom pols ik net als de collega's naar de stand van zaken en de verdere planning. Het is geen onmogelijke opdracht, want we zien dat Vlaanderen er stilaan in slaagt. Ik denk bijvoorbeeld aan het zonnepanelenproject Aster in Gooreind in de provincie Antwerpen.

Het Brussels Gewest is op de goede weg als het op energiedelen aankomt. Collega Casier verwees al naar het Sunsudproject in Sint-Gillis waar goedkopere, groene energie wordt gedeeld. Vorig jaar bestond bijna een kwart van het energieverbruik van de sociale huurders uit zonne-energie. Dat kunnen we alleen maar toejuichen.

We moeten energiearmoede tegengaan en de energiefactuur van sociale huurders naar beneden krijgen. Ik denk dat iedereen het daarover eens is. Ik krijg dus graag een update over de situatie en de planning.

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Op basis van het technisch kadaster van de sociale woningen werden de gebouwen geselecteerd waarop zonnepanelen konden worden geïnstalleerd. Vervolgens werden in december 2021 in*

constitué le point de départ de l'identification des bâtiments qui pouvaient être utiles dans le cadre de ce projet.

Sur cette base, une analyse théorique a été réalisée en exploitant les logiciels de cartographie les plus communs. Elle a permis d'établir une première liste de bâtiments susceptibles d'être équipés de panneaux photovoltaïques.

À partir de ce recensement, un dialogue a été entamé avec les sociétés immobilières de service public (SISP) pour identifier les sites qu'elles considéraient comme prioritaires. Ces sites ont été approuvés officiellement, en décembre 2021, par les directeurs gérants et les responsables de projet de chaque SISP.

Une collaboration avec Sibelga a été envisagée pour mettre en œuvre le projet afin de disposer rapidement d'un auteur de projet, de coordinateurs sécurité chantier et d'entrepreneurs, mais aussi d'effectuer plus rapidement toutes les opérations liées au raccordement des installations photovoltaïques au réseau électrique et à leur déclaration auprès de Brugel.

Plusieurs rencontres ont eu lieu entre la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les responsables de Sibelga pour définir au mieux les rôles de chacun et les conditions de faisabilité de cette collaboration, notamment dans ses aspects juridiques et financiers.

En septembre 2020, une dernière réunion a eu lieu entre les parties concernées à propos du coût de cette opération. Il est apparu que la couverture des coûts d'étude des installations et de la coordination sécurité chantier devrait être assurée par le budget d'investissement alloué. Celui-ci ne suffisant pas à la rétribution des équipes de Sibelga, il a été décidé que la SLRB poursuivrait le projet de manière autonome, en effectuant les désignations des différents partenaires nécessaires à travers les procédures de marché public.

<sup>1147</sup> L'avis de marché pour la désignation de l'auteur de projet a été publié sur la plateforme électronique le 18 décembre 2020. L'attribution du marché a été approuvée par le comité de direction en avril 2021. Le bureau d'études désigné est la société Ingenium, basée à Bruges. C'est ce cabinet d'experts spécialisé dans l'étude de bâtiments à haute performance énergétique qui a effectué les études pour la mise en œuvre du dossier.

L'avis de marché pour la désignation du coordinateur en matière de sécurité et de santé a été publié sur la plateforme électronique le 15 février 2022. L'adjudicataire a été officiellement désigné en mai 2022. Un premier marché pour la désignation des entrepreneurs a été publié en août 2022. Malgré un grand nombre de consultations du cahier des charges, aucune offre n'a été déposée.

Les auteurs de projet ont mené leur enquête pour comprendre les motifs du désintérêt de la part des opérateurs du secteur. Pour eux, les principales causes de l'absence de réponse se situaient dans les exigences trop rigoureuses des clauses administratives,

*overleg met de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) de prioritaire locaties bepaald.*

*Het was de bedoeling om samen te werken met Sibelga om de werken en de aansluitingen snel te kunnen uitvoeren. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en Sibelga hebben verschillende keren de juridische en financiële haalbaarheid van het project besproken.*

*In september 2020 bleek dat het toegekende investeringsbudget niet volstond om Sibelga te vergoeden voor de kosten van het studiewerk en de coördinatie van de werfveiligheid. Daarom werd beslist dat de BGHM zelfstandig het project zou voortzetten en de nodige partners zou aanstellen via overheidsopdrachten.*

*In april 2021 werd de overheidsopdracht voor de voorafgaande studie toegekend aan het bedrijf Ingenium uit Brugge.*

*In mei 2022 werd de veiligheids- en gezondheidscoördinator aangesteld.*

*In augustus 2022 werd de overheidsopdracht voor de aanstelling van een aannemer gepubliceerd, waarvoor geen enkele offerte werd ingediend.*

*De redenen voor het uitblijven van offertes moeten worden gezocht in de te strenge administratieve vereisten, de moeilijke situatie op de energiemarkt en een gebrek aan informatie.*

*Het aangepaste bestek werd gepubliceerd in december 2022. Ondanks een informatievergadering werd er slechts een zeer dure offerte ingediend die bovendien niet aan de vereisten voldeed.*

cumulées à un contexte global très tendu sur le plan de l'énergie et à un manque d'informations aux potentiels soumissionnaires.

Sur cette base, le cahier des charges a été modifié pour rendre le marché plus attractif. Celui-ci a été à nouveau publié en décembre 2022, et une séance d'information en ligne a été organisée pour informer au mieux les entreprises. Malgré toutes ces démarches, une seule offre a été déposée, avec des prix très élevés, par une association temporaire constituée d'entrepreneurs ne possédant malheureusement pas l'agrément nécessaire pour l'exécution des travaux, et avec un chiffre d'affaires cumulé inférieur au minimum requis pour soumissionner.

<sup>1149</sup> (poursuivant en néerlandais)

*La réponse aux questions de M. Verstraete est donc que le marché n'a pas pu être attribué.*

<sup>1151</sup> (poursuivant en français)

À la suite de ce deuxième échec, la SLRB a proposé de relancer le marché afin qu'il corresponde encore mieux à la réalité des entreprises de placement d'installations photovoltaïques, qui se caractérise par la présence d'un nombre limité de grands établissements et un grand nombre de petites sociétés, bien souvent sous-traitantes de ces grandes entreprises.

La SLRB a donc proposé de subdiviser le marché en petits lots constitués de bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés clairement et situés dans la même zone. Ce procédé simplifiera automatiquement les conditions de participation pour tout potentiel soumissionnaire. Chaque entrepreneur ou groupe d'entrepreneurs pourra ainsi présenter une offre pour un ou plusieurs lots en fonction de ses capacités et la SLRB touchera automatiquement un nombre plus élevé de potentiels soumissionnaires.

Il s'agira aussi d'impliquer les SISP dans ce processus. Des rencontres bilatérales avec chaque SISP sont en cours pour parcourir ensemble leur portefeuille de bâtiments et illustrer les caractéristiques des installations photovoltaïques qui pourraient être placées.

À ce jour, la SLRB a déjà rencontré plusieurs SISP proposant des projets concrets de partage ou communauté d'énergie. Des accords ont déjà été passés pour le lancement de plusieurs marchés pour le mois de septembre. Quatre SISP sont déjà prêts : le Foyer du Sud, Binhôme, Le Foyer schaerbeekois et Le Foyer anderlechtois.

Le calendrier actualisé, Messieurs Mampaka Mankamba et Verstraete, comprend les éléments suivants : la modification des documents du marché à la suite des entrevues avec les SISP en juin 2023, l'approbation des nouveaux documents du marché en juillet 2023, la publication d'un nouvel avis de marché dès la fin des congés du bâtiment en septembre 2023, la désignation

(verder in het Nederlands)

Het antwoord op de vragen van de heer Verstraete is dus dat de opdracht niet kon worden gegund.

(verder in het Frans)

*Na die tweede mislukking paste de BGHM de opdracht aan om beter rekening te houden met de realiteit van de bedrijven die zonnepanelen installeren. Het gaat immers voornamelijk om kleine bedrijven die vaak als onderaannemer voor grote bedrijven werken.*

*De opdracht werd opgesplitst, wat de deelnamevoorwaarden voor de inschrijvers eenvoudiger maakte en waardoor er meer bedrijven konden inschrijven op de opdracht.*

*Ook vond er overleg plaats met elke OVM waarbij hun gebouwenbestand werd overlopen om te bekijken welke zonnepanelen er kunnen worden geplaatst.*

*Op dit moment zijn er verschillende OVM's met plannen voor energiedelen of energiegemeenschappen. Vier OVM's zullen daarvoor in september een opdracht uitschrijven.*

*De bijgewerkte planning omvat de aanpassing van de documenten in juni, de bekendmaking van de nieuwe opdracht in september en de aanstelling van aannemers in november zodat de eerste werken in december kunnen starten.*

des entrepreneurs en novembre 2023, et enfin le lancement des premiers chantiers en décembre 2023 et janvier 2024.

1153 *(poursuivant en néerlandais)*

*Vu que ce sont les locataires qui recevront une facture moins élevée, Monsieur Verstraete, cet argent ne pourra pas être réinvesti. Il sera toutefois envisageable de réinvestir le montant du prêt remboursé.*

1155 *(poursuivant en français)*

Le principal obstacle auquel a été confrontée la SLRB est le contexte global lié à la guerre en Ukraine qui, en quelques mois, a plongé l'ensemble de la population dans l'incertitude de pouvoir disposer de l'énergie suffisante à un prix acceptable. Cela a complètement saturé le marché du photovoltaïque, qui reste très tendu à l'heure actuelle.

D'autre part, les deux premiers marchés lancés consistaient en de grands appels qui auraient plutôt concerné des tiers investisseurs. En passant maintenant à de plus petits lots, la SLRB espère toucher également de petits installateurs.

La SLRB n'a encore rien dépensé. Cela ne devrait pas arriver avant fin 2023 ou début 2024, avec le lancement des premiers chantiers.

1157 *(poursuivant en néerlandais)*

*Entre-temps, 1.082 logements ont subi une rénovation énergétique complète et 5.146 une rénovation partielle ou complète de l'enveloppe.*

1159 **M. Arnaud Verstraete (Groen)** *(en néerlandais)*.- *Je me réjouis de ce que mes collègues conviennent qu'il s'agit d'une excellente occasion de combiner les défis sociaux et climatiques.*

*Il est regrettable qu'il n'y ait pas eu de réaction au deuxième appel non plus. C'est une bonne chose d'avoir choisi de travailler à plus petite échelle, car les appels d'offres à grande échelle constituent un obstacle majeur.*

*Combien de panneaux solaires seront-ils placés en 2024 ? Quand les dix millions d'euros seront-ils utilisés ?*

*Des modèles intéressants prévoient qu'une partie du bénéfice des panneaux solaires soit collectivisée, partagée avec les voisins ou reversée au Fonds vert pour le climat. Cela serait certainement possible avec les certificats verts et permettrait d'installer plus de panneaux solaires sur des logements sociaux.*

*(verder in het Nederlands)*

Mijnheer Verstraete, aangezien de huurders een lagere factuur zullen ontvangen, kan dat geld niet opnieuw worden geïnvesteerd. We kunnen echter wel overwegen om het terugbetaalde bedrag van de lening te investeren.

*(verder in het Frans)*

*De voornaamste hindernis waarmee de BGHM werd geconfronteerd, was de wereldwijde onzekerheid inzake energiebevoorrading, wat de markt van zonnepanelen volledig heeft verzaadigd.*

*Bovendien waren de eerste twee opdrachten te grootschalig. Daarom werd er nu gekozen voor kleinere opdrachten.*

*De eerste uitgaven van de BGHM zullen gebeuren wanneer de eerste werken van start gaan.*

*(verder in het Nederlands)*

Inmiddels hebben 1.082 woningen een volledige energierenovatie ondergaan en 5.146 woningen een gedeeltelijke renovatie of een volledige renovatie van de buitenschil.

**De heer Arnaud Verstraete (Groen)**.- Ik ben blij met de uitgesproken steun van mijn collega's, die het ermee eens zijn dat dit een uitgelezen kans is om de sociale en klimaatuitdagingen met elkaar te verbinden en zowel de uitstoot als de hoge energiefactuur te verminderen, vooral voor diegenen die het financieel al moeilijk hebben. Dat is waarom ik u zo vaak lastigval daarmee, mevrouw de staatssecretaris: er is een enorm groot potentieel en het frustriert me dat het zo lang duurt.

Het is jammer dat er ook op de tweede oproep geen reactie is gekomen. Het is goed dat ervoor gekozen is om op een kleinere schaal te werken. Voorbeelden van particulieren tonen aan dat bedrijven er wel in kunnen slagen om zonnepanelen op een vrij korte termijn te plaatsen. Grootschalige aanbestedingen vormen een grote hinderpaal.

De eerste plaatsing zal volgens u hopelijk in januari 2024 gebeuren. Hoeveel zonnepanelen worden er geplaatst in 2024? Wanneer kan die 10 miljoen euro worden gebruikt?

U zegt dat de sociale huurders bij wie de zonnepanelen zijn geplaatst, het voordeel van de verlaagde factuur zullen ontvangen. Er zijn interessante modellen waarin dat gedeeltelijk het geval is: er is een korting voor diegenen bij wie de

1161 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Madame la secrétaire d'État a été précise. J'ai reçu réponse à toutes mes questions. Je ne peux que l'encourager à ajouter une plume à son chapeau pour cette mandature. Si vous arrivez, avant les prochaines échéances, à obtenir quelques mégawatts ou gigawatts, j'irais bien en campagne avec vous !

1163 **M. Martin Casier (PS)**.- Nous comprenons les difficultés administratives qui se posent. Nous en avons déjà débattu en commission et ce que je retiens, c'est que la SLRB ne lâche pas le morceau. Elle a changé son fusil d'épaule pour s'orienter vers de plus petits marchés et il faut espérer que la dynamique en sortira renforcée. Le contexte n'aide évidemment pas ; il est devenu très compliqué, pour un particulier, d'installer une dizaine de panneaux solaires sur son toit. Dans ce cas-ci, vu les échelles, il s'agit encore d'autres dynamiques.

Vous avez cité les différentes possibilités et réflexions en cours sur les communautés d'énergie. Tout cela va dans le bon sens, il faut maintenant réussir à les concrétiser. Je ne doute pas de votre volonté d'y parvenir. J'espère que les administrations y arriveront et que nous aurons le plaisir de célébrer cette bonne nouvelle à la rentrée, quand le marché aura donné des réponses positives.

1165 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais)**.- *Le nombre de logements concernés ne sera connu qu'en septembre.*

1165 **M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais)**.- *Je vous réinterrogerai donc en septembre.*

- *Les incidents sont clos.*

#### 1171 QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

1171 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1171 **concernant le deuxième rapport annuel de la cellule de coordination du PUL.**

1173 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Ayant tiré les leçons des échecs du plan régional du logement (PRL) et du nouveau plan de logement alliance habitat, le gouvernement a décidé d'accorder

zonnepanelen zijn geplaatst en een deel wordt gecollectiviseerd: het wordt gedeeld met de omwonenden of teruggestort naar het Klimaatfonds. Dat is zeker mogelijk met de groenestroomcertificaten. Op die manier is er veel meer geld beschikbaar dan de 10 miljoen euro om zonnepanelen te plaatsen op meer sociale woningen, om de energiefactuur van meer mensen te verlagen. Ik hoop dat een dergelijke werkwijze mogelijk is.

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans)**.- *Ik kreeg een duidelijk antwoord op al mijn vragen. Ik deel een pluim uit aan de staatssecretaris!*

**De heer Martin Casier (PS) (in het Frans)**.- *Hopelijk zal de nieuwe aanpak van de BGHM vruchten afwerpen, ook al is de context niet gunstig, en zullen in het najaar ook meerdere energiegemeenschappen het licht zien.*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris**.- Ik heb nu nog geen cijfers over het aantal woningen. Die zullen pas in september beschikbaar zijn.

**De heer Arnaud Verstraete (Groen)**.- Dan zal ik u daar in september een nieuwe vraag over stellen.

- *De incidenten zijn 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 het tweede jaarverslag van de cel die het Noodplan voor huisvesting coördineert.**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans)**.- *Na de mislukking van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie wonen heeft de regering zet de regering volop in uitvoering van het Noodplan voor huisvesting.*

une attention particulière au déploiement des chantiers du plan d'urgence logement (PUL).

Pour ce faire, il a mis sur pied une structure de pilotage chargée d'assurer le suivi de l'exécution de chacune des 33 actions contenues dans le PUL. Cette structure dynamique et transparente devrait être opérationnelle jusqu'en décembre 2024 afin de superviser chaque action jusqu'à son aboutissement. La structure de pilotage du PUL est constituée de deux organes principaux : un comité de pilotage ministériel et une cellule de coordination.

Le comité de pilotage se compose de représentants des différents opérateurs immobiliers publics et de membres des cabinets des ministres compétents. Cet organe doit garantir la bonne exécution du plan. Il est également chargé d'exercer une surveillance budgétaire et de présenter au gouvernement régional un suivi financier semestriel comprenant des statistiques relatives au coût annuel par ménage bénéficiaire des différents instruments mobilisés dans le PUL, tels que le logement social, le logement en agences immobilières sociales (AIS) ou l'allocation loyer. Le comité de pilotage peut émettre des recommandations sur la base desquelles le gouvernement pourra éventuellement procéder à des ajustements budgétaires.

La cellule de coordination, quant à elle, consiste en une équipe restreinte composée de six agents récemment recrutés, qui sont des experts pouvant se prévaloir d'une connaissance fine du secteur du logement et d'une certaine expérience en matière de direction et gestion de projets. Chargée d'assurer la mise en œuvre effective du PUL, l'équipe a pour mission de faciliter la concrétisation des actions en identifiant les éventuels obstacles, en tirant la sonnette d'alarme au besoin, en favorisant la concertation entre les acteurs concernés, en levant rapidement les éventuels blocages et en accélérant la prise de décision.

La cellule de coordination a désigné en son sein un responsable, le sponsor de chantier, pour chacune des 33 actions. Celui-ci doit assurer le suivi permanent de l'action en travaillant en étroite collaboration avec les personnes de référence désignées par les administrations et les opérateurs immobiliers publics concernés.

<sup>1175</sup> En outre, la cellule de coordination est tenue de transmettre au comité de pilotage un rapport annuel qui décrit l'état d'avancement des différents chantiers. Par ailleurs, elle peut suggérer au gouvernement de réorienter certaines politiques ou enveloppes budgétaires.

En juin 2022, la cellule de coordination a remis son premier rapport annuel, dans lequel elle constatait que le PUL avait déjà permis d'apporter une solution concrète à près de 9.000 ménages en attente d'un logement social.

Pourriez-vous dresser le bilan des activités menées par la structure de pilotage du PUL au cours des douze derniers mois ?

Le comité de pilotage ministériel a-t-il bien transmis au gouvernement un nouveau rapport semestriel consacré au

*Ze heeft daartoe een dynamische en transparante structuur opgezet die tot in december 2024 toezicht moet houden op de uitvoering van de 33 acties van het Noodplan voor huisvesting. De structuur bestaat uit een ministerieel stuurcomité en een coördinatieceel.*

*Het stuurcomité bestaat uit vertegenwoordigers van openbare vastgoedinstanties en leden van de bevoegde ministeriële kabinetten. Naast het toezicht op de uitvoering van het plan moet het stuurcomité de begroting bewaken en de regering halfjaarlijks financieel verslag uitbrengen. Dat verslag moet statistieken bevatten over de jaarlijkse kostprijs per gezin dat onder het Noodplan voor huisvesting bijstand krijgt in de vorm van een sociale woning, een huurwoning via een sociaal verhuurkantoor of een huurtoelage. Het stuurcomité mag aanbevelingen voor budgettaire aanpassingen doen.*

*De coördinatieceel bestaat uit zes onlangs in dienst genomen ambtenaren met uitgebreide kennis van de huisvestingssector en ervaring met projectmanagement. Het team moet achterhalen wat de acties uit het Noodplan voor huisvesting in de weg staat en zo nodig aan de alarmbel trekken. Aan het hoofd van het team staat een verantwoordelijke die nauw samenwerkt met de referenten die door de administraties en de openbare vastgoedinstanties zijn aangeduid.*

*Verder moet de coördinatieceel een jaarverslag schrijven over de uitvoering van het plan. Uit het eerste jaarverslag van juni 2022 bleek dat het Noodplan voor huisvesting al zo'n 9.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning had kunnen helpen.*

*Wat heeft het stuurcomité de voorbije twaalf maanden gedaan? Heeft het stuurcomité de regering een nieuw halfjaarlijks rapport bezorgd over de financiële monitoring van het Noodplan voor huisvesting? Wat waren de conclusies? Heeft het stuurcomité een schatting van de kostprijs per gezin kunnen maken?*

*Wat leert ons het tweede jaarverslag van de coördinatieceel? Hoeveel van de vooropgestelde 15.000 gezinnen zijn al geholpen?*

monitoring financier du PUL ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter les conclusions ?

Le comité de pilotage a-t-il pu fournir une estimation du coût annuel par ménage bénéficiaire de chacun des dispositifs mis en place dans le cadre du PUL ?

La cellule de coordination du PUL a-t-elle achevé son deuxième rapport annuel présentant l'état d'avancement des différents chantiers ? Dans l'affirmative, quels en sont les principaux enseignements ?

Sur les 15.000 solutions concrètes qui devaient être apportées à des ménages en attente d'un logement social, combien ont déjà pu être proposées ?

Trente mois après le lancement du PUL, la mise en œuvre de certaines actions se heurte-t-elle encore à des obstacles qui pourraient empêcher leur concrétisation avant la fin de la présente législature ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous citer ces actions ? Quelles initiatives la cellule de coordination a-t-elle prises en vue de lever ces blocages ?

Le comité de pilotage et la cellule de coordination ont-ils suggéré au gouvernement de réorienter certaines actions du PUL ?

Avez-vous recalibré certaines politiques publiques ou reconsidéré certains choix budgétaires sur la base des recommandations émises par la structure de pilotage du PUL ?

<sup>1177</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- La cellule de coordination a finalisé cette semaine son deuxième rapport sur les 33 actions du PUL. Celui-ci sera transmis au comité de pilotage dans le courant de la semaine prochaine en vue d'une communication au gouvernement le 20 juillet prochain. Ce rapport complet contient également le volet financier. Je vous invite donc à poser à nouveau vos questions dans le courant du mois de septembre. Mes réponses seront alors plus complètes.

Durant ces douze derniers mois, la cellule de coordination a, comme prévu, soutenu les différents acteurs chargés de la réalisation de ces 33 actions. Concrètement, cela signifie qu'elle est sur le terrain et assure le lien entre ces acteurs. Dans ce cadre, elle suit directement les actions suivantes :

- socialisation du parc de logements publics (action 3) ;
- révision des critères d'attribution des logements (action 8) ;
- suivi des différents comités de pilotage avec les référents logement (action 10) ;
- mise en place d'une grille qui soit plus dynamique (action 19) ;
- suivi du chantier « conventionnement » (action 22) ;

*Welke acties dreigen tegen het einde van de regeerperiode niet te worden uitgevoerd en wat doet de coördinatieceel om de belemmeringen weg te werken?*

*Hebben het stuurcomité en de coördinatieceel suggesties gedaan om bepaalde acties uit het Noodplan voor huisvesting bij te sturen? Hebt u uw beleid deels aangepast op basis van de aanbevelingen?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De coördinatieceel is net klaar met zijn tweede jaarverslag over de 33 acties van het Noodplan voor huisvesting. Het zal nu aan het stuurcomité worden bezorgd, dat tegen 20 juli een volledig verslag aan de regering zal bezorgen dat ook een financieel gedeelte omvat. Ik stel voor dat u uw vragen in september opnieuw stelt, want dan zal ik een vollediger antwoord kunnen geven.*

*De voorbije elf maanden heeft de coördinatieceel ondersteuning geboden bij de uitvoering van de 33 acties. Het vormt de schakel tussen de betrokken instanties en waakt over de uitvoering van een aantal acties. Meer kan ik u vandaag niet zeggen.*

- amélioration de la lutte contre les logements insalubres (action 25) ;
- suivi des chantiers relatifs aux différents refuges (action 26) ;
- démembrement du droit de propriété (action 31).

C'est tout ce que je peux vous dire aujourd'hui.

1179 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Nous avons déjà reporté cette question lors de la précédente réunion de notre commission, mais puisqu'il est encore un peu trop tôt, nous y reviendrons en septembre.

- *L'incident est clos.*

1183 **QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR**

1183 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1183 **concernant l'installation obligatoire de détecteurs de fumée dans les immeubles en location à Bruxelles.**

1185 **M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit) (en néerlandais)**.- *En cas d'incendie, les détecteurs de fumée peuvent sauver des vies et diminuer les dégâts. Pourtant, en Région bruxelloise, il n'est obligatoire d'en installer que dans les logements mis en location.*

*Des instances spécifiques contrôlent-elles la présence et le fonctionnement de ces détecteurs ? À quelle fréquence ? Comment les infractions à cette obligation sont-elles sanctionnées ?*

*Comment pourrions-nous encourager les propriétaires à installer des détecteurs de fumée dans leur propre logement ?*

*Quelles compagnies d'assurance incendie tiennent compte de la présence de détecteurs d'incendie pour indemniser un sinistre ? L'absence de détecteur de fumée lors d'un sinistre peut-elle avoir une incidence ultérieure sur les contrats souscrits ?*

*Seriez-vous disposée à organiser une vaste campagne d'information sur l'importance des détecteurs de fumée, destinée surtout aux propriétaires ? Ils pourraient aussi être incités à examiner les clauses de leurs polices d'assurance à cet égard.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans)**.- *Ik zal hier zeker op terugkomen in september.*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR**

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

**betreffende het verplicht installeren van rookmelders in huurwoningen in Brussel.**

**De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)**.- Recente brandincidenten in het gewest hebben aangetoond hoe belangrijk rookmelders zijn. Het is algemeen bekend dat rookmelders levens kunnen redden en de schade bij brand kunnen beperken. In het Brussels Gewest zijn eigenaars niet verplicht om rookmelders in hun eigen woningen te installeren. De verplichting geldt alleen in huurwoningen.

Hoe wordt de naleving van de verplichting gecontroleerd? Zijn specifieke instanties of inspectiediensten belast met het toezicht op de aanwezigheid en werking van rookmelders in huurwoningen? Hoe vaak worden die controles uitgevoerd en wat zijn de consequenties voor eigenaars die niet aan de verplichting voldoen?

Het is van groot belang om eigenaars bewust te maken van het belang van rookmelders in hun woningen. Hoe kunnen we hen aanmoedigen om rookmelders te installeren?

Daarnaast wil ik aandacht vragen voor de gevolgen van de wettelijke verplichting om rookmelders te plaatsen op de kosten die door de brandverzekeringen worden gedekt. Momenteel blijkt dat de verplichting daar weinig of geen invloed op heeft, tenzij ze expliciet staat vermeld in de bijzondere voorwaarden van het verzekeringscontract. Bij welke verzekeringsmaatschappijen is dat het geval?

Het is echter onaanvaardbaar om de verplichting eenvoudigweg te negeren. Indien nalatigheid wordt aangetoond als oorzaak van de schade, kan de verzekeraar het contract beëindigen. Als een verzekeringsmaatschappij na een brand bovendien vaststelt dat

<sup>1187</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**-  
*Les détecteurs de fumée peuvent en effet sauver des vies et éviter de graves dommages corporels et matériels.*

*En 2022, proportionnellement au nombre d'habitants, trois fois plus de personnes sont mortes dans des incendies en Belgique qu'aux Pays-Bas. Cette différence peut s'expliquer par une moindre sensibilité à la sécurité incendie.*

*Il est donc primordial d'agir. C'est pourquoi un projet d'arrêté visant à améliorer la sécurité incendie et à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans toutes les habitations bruxelloises a été élaboré en collaboration avec le Siamu. Il a été approuvé en deuxième lecture le 22 juin 2023 et transmis au Conseil d'État.*

*Bien qu'une obligation légale soit incitative, il est aussi prévu de réaliser une grande campagne de sensibilisation sur l'utilité des détecteurs de fumée. Le gouvernement doit également informer la population sur la manière de les installer correctement.*

<sup>1189</sup> *Par ailleurs, le Siamu a notamment créé une cellule de prévention et de sensibilisation à la sécurité incendie qui se rend sur le terrain.*

er geen rookmelders waren, kan dat gevolgen hebben voor de brandverzekeringen die de eigenaar daarna nog sluit.

Gezien het belang van de kwestie zou het waardevol zijn om een uitgebreide informatiecampagne te organiseren. Eigenaars moeten ingelicht worden over de noodzaak en het belang van de installatie van rookmelders in hun woning. Daarnaast zou de campagne kunnen benadrukken dat eigenaars hun verzekeringscontract grondig moeten doornemen om op de hoogte te zijn van de vereisten met betrekking tot rookmelders. Bent u bereid om zo'n campagne op te zetten?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- U kaart een zeer belangrijk thema aan in het domein van huisvesting. Het betreft immers maatregelen die levens kunnen redden en ernstige lichamelijke letsels en materiële schade kunnen voorkomen.

In 2022 kwamen in België 76 personen om het leven bij een brand. Ter vergelijking: in hetzelfde jaar vielen er in Nederland 36 doden bij woningbranden op een totale bevolking van meer dan 16 miljoen inwoners. In België vielen er dus meer dan dubbel zoveel dodelijke slachtoffers op een bevolking van 11,46 miljoen inwoners.

Volgens branddeskundigen kan dat grote verschil worden verklaard door het feit dat de brandveiligheidscultuur in België nog steeds onderontwikkeld is. Beleidsmakers moeten dan ook alles in het werk stellen om alle Brusselaars bewust te maken van de risico's van brand en hun de gepaste instrumenten aanreiken om zich te beschermen. Daarom heb ik, in samenwerking met voormalig staatssecretaris Pascal Smet en de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp een ontwerpbesluit opgesteld om de brandveiligheid te verbeteren en de installatie van rookmelders in alle Brusselse woningen te verplichten. Dat geldt voor zowel verhuurde woningen als woningen die door de eigenaar zelf worden bewoond.

Aangezien brandhaarden zich tegenwoordig veel sneller ontwikkelen dan vroeger, is het vroegtijdig detecteren van branden cruciaal, zeker als ze 's nachts uitbreken. Rookmelders zijn dan ook een kostenefficiënt middel. Met een investering van slechts enkele tientallen euro's kan een gezin worden gered. Het ontwerpbesluit werd op 22 juni 2023 in tweede lezing goedgekeurd en naar de Raad van State verzonden.

Hoewel een wettelijke verplichting op zich al een stimulans vormt, is het toch van cruciaal belang dat we de Brusselaars ervan kunnen overtuigen dat rookmelders echt wel nuttig zijn. Daarom komt er ook een grote bewustmakings- en informatiecampagne. Natuurlijk moet de overheid de bevolking ook behoorlijk informeren over de manier waarop rookmelders correct worden geïnstalleerd. Zo kunnen optimale resultaten worden bereikt.

Voormalig staatssecretaris Smet heeft me bovendien ook laten weten dat de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp ook een aantal maatregelen heeft genomen om de Brusselaars beter te

*La direction de l'inspection régionale du logement vérifie la présence de détecteurs de fumée lors de chaque visite. Le placement incorrect ou la présence de modèles non conformes ou défectueux sont mentionnés dans la mise en demeure de rendre le logement conforme ou dans la décision d'interdiction de location. Le propriétaire devra donc y remédier. L'absence de détecteurs de fumée est passible d'une amende administrative.*

*Je n'ai pas vent d'assureurs exigeant le placement de détecteurs de fumée. Quand l'obligation est entrée en vigueur en Flandre, Assuralia a déclaré que leur présence ne conditionnait ni l'obtention d'une assurance habitation ni les indemnités.*

*Les détecteurs deviendront certes obligatoires, mais l'essentiel est de convaincre les Bruxellois de l'importance et de l'efficacité de cette mesure.*

informereren over brandpreventie en hen meer bewust te maken van hun verantwoordelijkheden. Een dergelijke maatregel is de oprichting van een cel Brandpreventie en Bewustmaking, die erg laagdrempelig werkt en ter plaatse gaat, samen met de preventiediensten van de gemeenten en met vrijwilligers van de Stichting Brandwonden.

De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie controleert systematisch de aanwezigheid van rookmelders in huurwoningen tijdens elk inspectiebezoek. In 2022 heeft die inspectiedienst 1.412 inspectiebezoeken verricht. Als de ruimtes op de evacuateroute niet zijn uitgerust met een rookmelder van een model dat voldoet aan de voorschriften, goed werkt en op de juiste manier is geplaatst, wordt dat verzuim vermeld in de ingebrekestelling om de woning conform te maken of in de beslissing tot het opleggen van een verhuurverbod. De verhuurder zal dat probleem dus moeten oplossen. Voor het ontbreken van rookmelders kan ook een administratieve boete worden opgelegd.

Ik weet op dit moment niet van verzekeraars die een dergelijke eis in de bijzondere voorwaarden van hun verzekeringscontracten hebben opgenomen. Assuralia, de beroepsvereniging van de verzekeringsondernemingen, heeft bij de inwerkingtreding van de verplichting in het Vlaams Gewest meermaals meegedeeld dat de aanwezigheid van melders geen voorwaarde is voor het verkrijgen van een brandverzekering en het vergoeden van schade.

In ieder geval zal de aanwezigheid van melders een wettelijke verplichting worden die moet worden nageleefd, maar ik herinner er nogmaals aan dat het er vooral op aankomt de Brusselaars te overtuigen van het belang en de doeltreffendheid van die maatregel, die ongetwijfeld levens zal redden.

**De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).**- De cijfers die u noemde, namelijk 76 doden op een bevolking van 11 miljoen inwoners, zijn veelzeggend.

Dat er een grote bewustmakingscampagne komt om de Brusselaars duidelijk te maken dat er wat moet gebeuren, kan ik alleen maar toejuichen.

De tekst is dus in tweede lezing goedgekeurd en naar de Raad van State verzonden.

Voorts zei u dat er in 2022 1.412 inspectiebezoeken hebben plaatsgevonden. Die komen er echter alleen als een huurder signaleert dat er een probleem is in de woning. Klopt het dat er geen specifiek op de aanwezigheid van rookmelders gerichte controles plaatsvinden? Bestaat er een aparte cel die louter op rookmelders controleert? Een controleur die langsgaat omdat er melding wordt gedaan van een probleem in de woning, denkt er immers niet aan om de rookmelders te controleren.

<sup>1191</sup> **M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit)** (en néerlandais).- *Les chiffres que vous avez mentionnés sont révélateurs. Je ne peux donc que me réjouir de la vaste campagne de sensibilisation pour faire comprendre aux Bruxellois qu'il faut agir.*

*Les visites d'inspection en question ne sont effectuées que lorsqu'un locataire signale un problème dans le logement. Allez-vous contrôler la présence de détecteurs de fumée dans les habitations ? La cellule de prévention informera-t-elle les propriétaires à cet égard ?*

1193 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**-  
*Certainement.*

*(Remarques de M. Ahidar)*

*Une fois l'ordonnance adoptée, les détecteurs de fumée deviendront obligatoires dans tous les logements.*

1193 **M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit) (en néerlandais).**-  
*Allez-vous contrôler tous les logements de la rue ?*

1193 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**-  
*Nous n'avons pas le personnel nécessaire à cette fin. Nous comptons sur les locataires bruxellois pour installer spontanément des détecteurs de fumée.*

*- L'incident est clos.*

1201 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1201 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1201 **concernant l'étude d'Isis Consult visant à évaluer le processus de fusion des SISP.**

1203 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- À la suite des accords institutionnels intrabrugeois conclus lors de la sixième réforme de l'État, le gouvernement régional bruxellois a entrepris en 2013 une réforme de grande envergure ayant pour objet de favoriser les rapprochements entre les nombreuses sociétés immobilières de service public (SISP) en vue de rationaliser le secteur du logement social. À la faveur de ce processus, arrivé à son terme en janvier 2018, le nombre de SISP exerçant leurs activités sur le territoire régional a été réduit de moitié, passant de 33 à 16 en l'espace de quatre ans.

Dès le début de cette législature, vous avez annoncé que le gouvernement régional entendait rapidement procéder à une évaluation complète du processus de rationalisation du secteur du logement social. Ce travail d'analyse devait être effectué par un consultant externe. En 2020, les dirigeants de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ont toutefois estimé qu'en raison des circonstances exceptionnelles liées à la crise du Covid-19, il était préférable de postposer l'évaluation du processus de fusion des SISP.

U zegt dat een preventiecel ter plaatse gaat. Die zou de eigenaars erop moeten wijzen dat ze een sanctie krijgen als er geen rookmelders worden geïnstalleerd.

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Vast en zeker. Als de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie langskomt, dan bekijkt ze ook andere aspecten van de woning.

*(Opmerkingen van de heer Ahidar)*

Ook de rookmelders. We werken al aan de ordonnantie en de bewustmakingscampagne. Zodra het parlement de ordonnantie goedkeurt, worden rookmelders in alle woningen verplicht. Eigenlijk is dat al een grote stap, maar ik begrijp uw argument.

**De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).**- Gaat een team nu de hele straat controleren? Dat is nodig om levens te redden.

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- We gaan niet elk appartement bezoeken, want daar hebben we het personeel niet voor. We rekenen echter op de goede wil van de Brusselaars die een woning verhuren, om rookmelders te plaatsen.

*- 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 evaluatie van de fusie van de openbare vastgoedmaatschappijen door Isis Consult.**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Na de zesde staatshervorming startte de Brusselse regering een grootschalige rationalisering van de sector van de sociale huisvesting. De bedoeling was dat de vele openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) zouden samensmelten. In januari 2018 waren er daardoor nog maar 16 OVM's in plaats van 33.*

*Bij het begin van deze regeerperiode kondigde u een evaluatie aan van dat proces door een externe consulent. In 2020 stelde de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) die evaluatie echter uit vanwege de covidcrisis.*

*In het voorjaar van 2022 schreef de BGHM dan een openbare aanbesteding uit voor de externe consulent en de opdracht werd in juli 2022 toegewezen aan het studiebureau Isis Consult. Volgens het bestek moet de evaluatie vier aspecten omvatten:*

*- het globale proces van de rationalisering;*

*- het verloop van de juridische operaties;*

Durant le printemps 2022, la SLRB a lancé un marché public afin de sélectionner le prestataire externe chargé d'évaluer le processus de rationalisation du secteur. Cette mission a finalement été attribuée au bureau d'études Isis Consult en juillet 2022. Selon le cahier spécial des charges, l'étude devait comporter quatre volets principaux :

- examen du coût global du processus de rationalisation : accompagnement, frais d'études, etc. ;

- examen du déroulement des opérations juridiques, en tenant compte des spécificités des différentes formes de regroupement : fusions, absorptions, apport commun du capital dans une nouvelle société, etc. ;

- estimation de l'ampleur des économies d'échelle réalisées grâce au processus de rationalisation ;

- examen de l'impact des fusions sur les performances des SISP d'un point de vue opérationnel, et analyse de l'évolution du fonctionnement et du modèle organisationnel des sociétés de logement social à la suite des opérations de regroupement.

Isis Consult a pu réaliser les trois premiers volets de l'étude en s'appuyant sur des statistiques et des documents fournis par la SLRB, ainsi que sur des données collectées dans le cadre d'une enquête effectuée auprès des SISP en 2022. Pour le dernier volet, le bureau d'études s'est notamment basé sur les informations recueillies par la cellule d'audit interne de la SLRB dans le cadre de ses missions.

Le consultant devait en principe remettre un rapport intermédiaire en janvier 2023 et son rapport final à la fin du mois de juin 2023.

<sup>1205</sup> Le bureau d'études Isis Consult a-t-il bien transmis à la SLRB son rapport final d'évaluation ou, à tout le moins, son rapport intermédiaire ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous présenter les principaux enseignements de l'évaluation du processus de fusion des SISP ?

Selon les calculs d'Isis Consult, quel a été le coût total des opérations de fusion ? Le processus de fusion des SISP a-t-il contribué à réduire les coûts d'exploitation sectoriels moyens par logement social ? Le consultant a-t-il pu fournir une estimation de l'ampleur des économies d'échelle qui ont été réalisées dans l'ensemble du secteur grâce au processus de rationalisation ?

Celui-ci a-t-il eu un impact sur l'évolution de la masse salariale totale des SISP ?

D'après les résultats de l'évaluation, le processus de rationalisation du secteur a-t-il permis d'améliorer l'efficacité générale des SISP dans leurs principaux domaines d'activités que sont la gestion locative, l'entretien et la rénovation des logements, les procédures d'achat, l'action sociale, la politique des ressources humaines, la gestion financière, etc. ?

- de omvang van de schaalvoordelen;

- de impact van de fusies op de operationele performantie van de OVM's.

*Isis Consult heeft de eerste drie delen afgewerkt op basis van statistieken en documenten van de BGHM en van een enquête bij de OVM's. Voor het laatste deel werkt Isis Consult met informatie van de cel Interne Audit van de BGHM. In principe moest Isis Consult een tussentijds rapport indienen in januari 2023 en een eindrapport in juni 2023.*

*Heeft het adviesbureau die rapporten inderdaad ingediend? Wat zijn de voornaamste lessen?*

*Hoeveel bedroeg de totale kostprijs van de operatie volgens Isis Consult? Hebben de fusies de gemiddelde exploitatiekost per sociale woning vermindert? Welke schaalvoordelen hebben ze opgeleverd?*

*Welke gevolgen had de rationalisatie voor de totale loonmassa van de OVM's?*

*Heeft de rationalisering ook de algemene efficiëntie van de OVM's verbeterd op het vlak van beheer, onderhoud of renovatie van de woningen, aankoopprocedures, sociale acties, personeelsbeheer, financieel beheer enzovoort?*

*Hebben de fusies de sector professioneler gemaakt, in het bijzonder door de expertise van het personeel uit te breiden? Hebben de grotere OVM's, die niet gefusioneerd zijn, nu een achterstand op dat vlak?*

La fusion des SISP a-t-elle contribué à la professionnalisation du secteur, notamment à travers un renforcement de l'expertise du personnel ? Les grandes SISP, qui n'ont pas dû fusionner et qui n'ont donc pas été impliquées dans ce processus de rationalisation, accusent-elles désormais un certain retard en matière d'efficacité et d'expertise par rapport aux nouvelles sociétés issues des opérations de fusion ?

À la lumière des résultats de cette première évaluation, le gouvernement considère-t-il que la fusion des SISP a permis d'atteindre les objectifs fixés et que le bilan de la fusion est globalement positif ? Si oui, étudiez-vous la possibilité de lancer un nouveau processus de rationalisation du secteur du logement social ?

<sup>1207</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Isis Consult n'a pas encore remis son rapport final d'évaluation, car il avait été convenu avec le comité d'accompagnement de pouvoir tenir compte du nombre le plus élevé possible d'audits réalisés par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). De plus, des entretiens doivent encore avoir lieu avec les sociétés immobilières de service public (SISP) pour affiner et compléter le contenu de l'ensemble des parties du rapport d'évaluation. Isis Consult et les services de la SLRB, y compris les auditeurs des SISP, se sont réunis pour fixer le cadre des entretiens individuels à mener auprès des SISP.

Par ailleurs, une grille de maturité des fusions a été établie par Isis Consult et validée par les services de la SLRB. Afin d'éviter de demander aux SISP certaines données qui ont déjà fait l'objet d'un audit par la SLRB, les auditeurs de la SLRB ont prérempli la grille avec les données issues de l'audit. Isis Consult procédera maintenant aux entretiens avec les SISP.

Isis Consult a remis à la SLRB les parties du rapport d'évaluation suivantes :

- évaluation des premiers effets d'échelle et plus précisément, analyse de l'évolution financière des SISP entre 2012 et 2021 ;

- évaluation des opérations juridiques avec un retour d'expérience des SISP ;

- évaluation des impacts des fusions opérationnelles - toujours en cours ;

- évolution des coûts relatifs de fonctionnement avec, notamment, les indicateurs de performance et de gestion.

Ces parties seront consolidées dans le rapport final. Les parties du rapport d'évaluation déjà remises à la SLRB ne peuvent pas encore être communiquées, puisqu'elles sont incomplètes ou qu'elles n'ont pas encore été soumises au comité d'accompagnement de la mission.

Je ne peux donc vous en dire davantage. Les résultats de la première évaluation doivent d'abord être consolidés compte tenu des entretiens avec les SISP. Ils seront ensuite soumis au comité

*Vindt de regering dat de fusies hun doel bereikt hebben? Overweegt u in dat geval een nieuwe rationalisering in de sector van de sociale huisvesting?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Isis Consult heeft het eindrapport nog niet bezorgd omdat het rekening wil houden met zoveel mogelijk audits van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Bovendien zijn er nog een aantal ontmoetingen met de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) gepland.*

*Isis Consult heeft de BGHM wel al enkele onderdelen bezorgd, namelijk de evaluatie van:*

*- de eerste effecten van de schaalvoordelen, met een analyse van de financiële situatie van de OVM's tussen 2012 en 2021;*

*- de juridische operaties;*

*- de impact van de operationele fusies;*

*- de relatieve werkingskosten.*

*Die zaken kan ik pas nader bespreken wanneer het eindrapport klaar is en alle evaluaties volledig en door het begeleidingscomité bekrachtigd zijn.*

d'accompagnement de la mission et au conseil d'administration de la SLRB.

1209 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Depuis 2018 déjà, nous interrogeons les secrétaires d'État chargés du Logement sur cette question. À la fin de l'année 2019, vous m'avez communiqué des réponses provisoires sur la base de données brutes transmises par la SLRB. Elles indiquaient plutôt une hausse des masses salariales, vu que les salaires des regroupements étaient nivelés par le haut, ce qui est normal.

J'entends que le processus est en cours, et il est essentiel. En effet, le secteur du logement social n'est pas le seul à se demander si les processus de rationalisation ou de fusion permettent de gagner en efficacité, sujet qui revient en filigrane dans de nombreux débats dans nos matières régionales. Il serait donc utile de savoir si la fusion des SISP a été positive, et cela, sur la base de chiffres affinés. La question est également essentielle dans le cadre du débat qui s'annonce en 2024.

Nous vous interrogerons à nouveau sur ce dossier. Une certaine frustration se dégage des échos parus dans la presse, mais cela aurait peut-être été pire sans le processus de fusion. Je vous invite donc à nous communiquer les résultats du rapport le plus rapidement possible.

- *L'incident est clos.*

1213 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

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

1213 **concernant l'évaluation et la révision des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.**

1215 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Le Code bruxellois du logement dispose que les logements doivent respecter les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement, et qu'il incombe au gouvernement régional de fixer le contenu desdites exigences. Quelques semaines après son adoption, le gouvernement bruxellois s'est donc attaché à élaborer l'arrêté du 4 septembre 2003 qui détermine ces exigences. Ce dernier énumère avec précision les conditions auxquelles un bien doit satisfaire, pour autant qu'il soit affecté à l'habitation.

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

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- Eind 2019 gaf u een voorlopig antwoord op basis van de ruwe data van de BGHM. Daardoor bleek dat de loonmassa eerder gestegen was, omdat de lonen bij de gefusioneerde OVM's naar boven genivelleerd werden.

*Het is belangrijk om na te gaan of de rationalisering wel leidt tot meer efficiëntie. Die vraag wordt ook in andere sectoren gesteld. Ik kom daar nog op terug en vraag om ons de resultaten van het rapport zo spoedig mogelijk te bezorgen.*

- *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 beoordeling en herziening van de basisnormen voor veiligheid, woonbaarheid en uitrusting van woningen.**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- Woningen moeten voldoen aan bepaalde minimumvereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. De regering legt die normen vast.

*Het ligt voor de hand dat de voorwaarden voor woonbaarheid wijzigen naarmate de manier van leven, de samenleving en de visie op architectuur en stedenbouw veranderen. Een regelmatige evaluatie van de normen is dan ook nodig.*

*In de Brusselse Huisvestingscode staat dat de regering binnen het jaar nadat het parlement volledig is vervangen, aan dat parlement een verslag moet overmaken betreffende de evaluatie van de basisvoorwaarden. De regeerperiode is al vier jaar ver, maar het parlement heeft het bewuste verslag nog steeds niet ontvangen. Volgens uw verklaringen liep het*

à l'eau chaude, aux installations sanitaires, à l'installation électrique, au système de chauffage et aux prééquipements requis permettant le placement d'équipements de cuisson des aliments.

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

À cet égard, l'article 4, paragraphe 3, du Code bruxellois du logement dispose ceci : « Dans l'année qui suit le renouvellement intégral du Parlement, le gouvernement remet au Parlement un rapport relatif à l'évaluation des exigences élémentaires qu'il a arrêtées et de l'application des articles 4 à 14. »

Nous sommes dans la quatrième année de la législature et le Parlement n'a pas encore reçu le rapport évoqué. D'après les explications que vous nous avez fournies, la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) aurait tardé à finaliser ce rapport d'évaluation en raison d'une réorganisation de son service.

En octobre 2022, vous nous avez informés du fait que la DIRL planchait aussi sur une révision du contenu de ces normes minimales, l'objectif étant de faire en sorte qu'elles soient en adéquation avec la conception actuelle du logement décent. Dans la lettre d'orientation annexée au budget 2023, vous avez annoncé qu'un avant-projet d'arrêté adaptant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement serait présenté au gouvernement dans le courant du premier semestre de l'année 2023.

<sup>1217</sup> Le gouvernement bruxellois a-t-il enfin pu rédiger le rapport consacré à l'évaluation du contenu de ces exigences ? Si oui, pouvez-vous nous le présenter ? D'après les résultats de l'analyse, le niveau d'exigence quant aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement devrait-il être revu à la hausse en Région bruxelloise afin d'améliorer les conditions d'habitabilité au bénéfice des Bruxellois ?

La DIRL vous a-t-elle bien soumis un projet de révision des normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement ? Si oui, quelles modifications propose-t-elle de leur apporter ?

L'avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 4 septembre 2003 en vue d'actualiser ces normes a-t-il déjà été examiné en première lecture par le gouvernement ? Si oui, pourriez-vous nous exposer le contenu de ce texte ? Celui-ci a-t-il déjà été soumis pour avis au Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et à la section de législation du Conseil d'État ?

*vertraging op door een reorganisatie bij de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI).*

*In oktober 2022 zei u dat de DGHI werkte aan een inhoudelijke herziening van de minimumnormen, die ze in de loop van het eerste halfjaar van 2023 aan de regering zou voorleggen.*

*Heeft de regering het verslag betreffende de evaluatie van de woonnormen opgesteld? Zo ja, kunt u het toelichten? Wijzen de resultaten erop dat de minimumnormen moeten worden opgetrokken?*

*Legde de DGHI u een ontwerp voor de herziening van de minimumnormen voor? Zo ja, welke wijzigingen stelt ze voor?*

*Heeft de regering het voorontwerp van besluit betreffende de actualisering van de normen in eerste lezing goedgekeurd? Zo ja, kunt u de tekst toelichten? Is hij voor advies aan de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en aan de Raad van State voorgelegd?*

*De voorbije jaren ontstonden een aantal colivingprojecten in Brussel. Stelt u daar specifieke normen voor op?*

Depuis quelques années, on assiste à l'émergence de nombreux projets de colocation collaborative (coliving) en Région bruxelloise. À l'occasion de la révision de l'arrêté du 4 septembre 2003, avez-vous décidé d'édicter des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement spécifiques pour les logements accueillant de tels projets ?

<sup>1219</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le rapport d'évaluation n'a pas été rédigé par le gouvernement. Néanmoins, la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) produit chaque année un rapport d'activités détaillant le nombre de dossiers traités, le type de décisions prises et les catégories de manquements aux exigences élémentaires constatés dans les logements. Certains constats y sont analysés. Tous ces rapports d'activités sont publiés sur le site logement.brussels. Le projet d'arrêté de révision des normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement découle également de ces constats.

Concernant la nécessité de revoir à la hausse les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement, il est clair que l'amélioration des techniques et des connaissances en matière d'habitabilité des logements amène à revoir à la hausse les exigences élémentaires en la matière. La notion d'habitabilité est une notion variable dans le temps et dans l'espace, qui tend à évoluer positivement au cours de l'histoire. Par conséquent, il est normal que la notion de logement décent en 2023 soit plus exigeante qu'en 2003, année de l'arrêté.

La DIRL m'a en effet soumis un projet de révision des normes minimales, qui est actuellement en discussion au sein du gouvernement. Je ne peux donc vous en dire plus pour le moment.

Enfin, pour répondre à votre question sur la colocation collaborative (coliving), sachez que la notion de logement collectif existe depuis l'arrêté de 2003 et permet déjà de tenir compte de diverses situations qui peuvent, notamment, couvrir la notion de colocation collaborative. Il n'est donc pas proposé de modifier la notion de logement collectif, puisque celle-ci est considérée comme suffisamment claire et précise.

<sup>1221</sup> **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Je sais bien que le rapport d'activités est publié, mais je parlais d'autre chose : l'article 4, paragraphe 3, du Code bruxellois du logement prévoit que le gouvernement présente au Parlement un rapport d'évaluation de ces normes dans l'année. Nous reviendrons donc vers vous.

J'entends votre volonté de faire coller ces normes à la notion de logement décent et donc de les rendre évolutives.

S'agissant de la colocation collaborative (coliving), j'en profite pour faire une petite incise : il y a certes des normes particulières, mais indépendamment du plan Good Living, qui concerne en réalité les logements neufs, il faudrait, tant dans l'arrêté relatif aux normes d'habitabilité que dans une section du Code bruxellois du logement lui-même, prévoir des normes particulières par rapport à cette nouvelle forme d'habitat, non seulement en matière d'urbanisme et d'aménagement du

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De regering heeft geen evaluatierapport opgesteld. De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) stelt wel jaarlijks een activiteitenverslag op waarin ze het aantal behandelde dossiers, het type genomen beslissingen en de categorieën tekortkomingen in woningen opneemt en bepaalde vaststellingen bespreekt. De verslagen staan op de website van Brussel Huisvesting. Het ontwerp van besluit tot herziening van de minimumnormen vloeit eveneens uit die vaststellingen voort.*

*Het spreekt voor zich dat betere technieken en een toegenomen kennis over bewoonbaarheid tot een verhoging van de minimumnormen leiden.*

*De DGHI maakte mij een ontwerp van herziening van de minimumnormen over, die ter bespreking bij de regering voorligt. Ik kan u daar nog niet meer over zeggen.*

*Het begrip collectieve woning bestaat al sinds 2003, wat maakt dat er al normen voor coliving bestaan. De omschrijving is duidelijk en behoeft geen aanpassing.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Mijn vraag ging niet over het activiteitenverslag, maar over de evaluatie van de normen door de regering.*

*Ik begrijp dat u de normen wilt laten evolueren, zodat ze beter aansluiten op het huidige beeld van een geschikte woning.*

*De normen voor coliving zijn in Good Living opgenomen en betreffen nieuwbouw. U zou ook algemene normen voor die woonvorm moeten uitwerken.*

*- Het incident is gesloten.*

territoire, mais aussi en matière de logement. Ce phénomène requiert que l'on s'y attelle.

- *L'incident est clos.*

1225 **QUESTION ORALE DE M. PEPIJN KENNIS**

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

1225 **concernant l'accord-cadre relatif aux travaux de rénovation dans les logements insalubres et inoccupés.**

1227 **M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).**- *Le gouvernement a approuvé le lancement d'un appel à candidatures pour un accord-cadre ayant pour objet des travaux de réhabilitation, remise en état et ou rénovation de logements inoccupés ou insalubres, avec un plafond de 4 millions d'euros.*

*Dans sa résolution sur le logement, l'assemblée citoyenne bruxelloise (ACB) demande un arsenal juridique pour protéger le droit au logement, la possibilité de rénover les logements en location à l'aide de fonds publics, en contrepartie d'un plafonnement du loyer, et que les espaces vacants soient inventoriés, rénovés et mis à la disposition des plus vulnérables. La résolution sur le climat propose de revaloriser les métiers manuels pour les travaux de rénovation et celle sur l'emploi, de valoriser les métiers à forte utilité sociale.*

*La mise en œuvre de cet accord-cadre ira-t-elle dans le sens des propositions de l'ACB? Avec quel budget sera-t-il financé, et quels travaux de rénovation visera-t-il? Avec quelle entreprise est-il conclu? Celle-ci joue-t-elle un rôle de formateur professionnel?*

*Cet accord-cadre sert-il à financer des travaux de rénovation dans le cadre du droit de gestion publique de logements inoccupés? Sert-il à financer des logements sociaux, publics ou privés? Que peut-on rénover avec 4 millions d'euros?*

*Les recettes seront-elles budgétisées en fonction des travaux de rénovation effectués, soit par le remboursement des travaux de rénovation par les propriétaires, soit par d'autres moyens?*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PEPIJN KENNIS**

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

**betreffende de raamovereenkomst voor renovatiewerken in ongezonde en leegstaande woningen.**

**De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Op 1 juni keurde de regering de openstelling van een oproep voor candidatures voor een raamovereenkomst goed met als doel renovatie- en saneringswerken en het in oorspronkelijke staat herstellen van leegstaande of ongezonde woningen, met een plafond van 4 miljoen euro.

De Brusselse Burgerassemblee vraagt in haar resolutie over huisvesting om een breed juridisch arsenaal te ontwikkelen om het recht op huisvesting te beschermen. Ze stelt ook voor dat huurwoningen eventueel met Europees of ander openbaar geld kunnen worden gerenoveerd als de huurprijs in ruil wordt beperkt. Ten slotte vraagt ze dat de leegstaande ruimten in het gewest worden geïnventariseerd, gerenoveerd en ter beschikking gesteld van de meest kwetsbaren.

De Burgerassemblee over energie en klimaat stelt dan weer voor om de manuele beroepen voor renovatiewerkzaamheden op te waarderen. Ook de Burgerassemblee over tewerkstelling benadrukt dat het belangrijk is om beroepen met een belangrijke maatschappelijke meerwaarde op te waarderen.

Het gaat hier over het renoveren, saneren en in de oorspronkelijke staat herstellen van leegstaande of ongezonde woningen. Dat lijkt in de richting van onze voorstellen te gaan, maar aangezien de regering weinig informatie over haar beslissing heeft gegeven, kunnen we ons slechts inbeelden waarvoor de raamovereenkomst in de praktijk zal worden toegepast. Zal die inzet stroken met de voorstellen van de Brusselse Burgerassemblee?

Met welk budget wordt de raamovereenkomst gefinancierd en welke renovatiewerkzaamheden worden ermee beoogd? Met wie is de kaderovereenkomst afgesloten? Speelt het bedrijf in kwestie de rol van professionele opleider voor zijn personeel? Zo niet, waarom koos u dan niet voor een bedrijf dat bijvoorbeeld werkzoekenden opleidt voor de manuele beroepen in de renovatiesector?

Dient deze raamovereenkomst voor het financieren van renovatiewerkzaamheden in het kader van het openbaarbeheersrecht van leegstaande woningen? Hoe komt u tot een plafond van 4 miljoen euro? Wat kan met dat geld worden gerenoveerd? Dient de raamovereenkomst voor de financiering

<sup>1229</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *L'accord-cadre qui a été lancé le 2 juin dernier par la direction Allocations loyer et Logements inoccupés a pour vocation de faciliter les opérations de rénovation en soutenant les gestionnaires publics. Bruxelles logement joue le rôle de centrale d'achats.*

*Dans la pratique, un gestionnaire public pourra y recourir pour tous types de travaux nécessaires à la rénovation d'un bien, en passant commande auprès de l'une des entreprises sélectionnées par Bruxelles Logement, et en payant directement les factures à cette entreprise. La Région interviendra uniquement lors de la passation du marché subséquent, que ce soit pour effectuer le suivi statistique de l'accord-cadre ou pour contrôler sa bonne réalisation.*

*Par ailleurs, les commandes passées par les gestionnaires publics ne peuvent excéder 4 millions d'euros.*

*Les commandes étant payées directement par les gestionnaires, il n'y a pas d'impact budgétaire sur les finances régionales, sauf si la Région a elle-même recours à l'accord-cadre pour mettre en œuvre un projet de droit de gestion publique.*

*La Région peut également octroyer un prêt sans intérêt aux gestionnaires publics pour financer les travaux de rénovation, via le fonds droit de gestion publique, alimenté par les amendes perçues pour les logements inoccupés.*

*L'arrêté portant exécution des articles 15 à 19 du Code bruxellois du logement détermine les modalités d'octroi du prêt. Les loyers perçus durant la période de prise en gestion permettent à l'opérateur de rembourser le prêt à la Région.*

van sociale, publieke of privéwoningen? In de twee laatste gevallen, welke beperking van de huurprijs zal toegepast worden nadat de openbaar gefinancierde renovatie afgerond is?

Worden er inkomsten begroot op basis van de renovatiewerkzaamheden die worden uitgevoerd, hetzij doordat eigenaars renovatiewerkzaamheden terugbetalen, hetzij op een andere manier (huurgelden enzovoort)? Zo ja, welke en hoeveel?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Om te beginnen wil ik u wijzen op het mechanisme van de raamovereenkomst dat op 2 juni 2023 door de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen in het kader van de uitoefening van het openbaarbeheersrecht is gestart. Het doel van dat juridische mechanisme is om renovaties te vergemakkelijken door de ondersteuning van de openbare beheerders, namelijk de gemeenten, de OCMW's en de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Brussel Huisvesting krijgt daarbij de rol van aankoopcentrale.

In de praktijk zal een openbaar beheerder een beroep kunnen doen op de raamovereenkomst voor alle soorten werken die nodig zijn om een woning te renoveren. Op die manier plaatst de beheerder rechtstreeks een bestelling bij een van de bedrijven die vooraf door Brussel Huisvesting in het kader van de opdracht zijn geselecteerd. Het voordeel voor de beheerder is dat hij niet telkens weer op eigen initiatief een opdracht moet uitschrijven en dat hij kan kiezen tussen bedrijven die hun prijzen in het kader van de raamovereenkomst al hebben opgegeven.

De beheerders zullen dus rechtstreeks verbonden worden met de onderneming die de werken uitvoert. De facturen betalen ze aan die laatste, aangezien de uitvoering van de latere opdrachten onder hun verantwoordelijkheid valt.

Het gewest speelt alleen een rol bij de gunning van de vervolgoopdracht, hetzij voor de statistische follow-up van de raamovereenkomst, hetzij voor het toezicht op de goede uitvoering ervan. Er is dus geen gewestelijke financiering gepland voor de werken die in het kader van de raamovereenkomst worden uitgevoerd.

Voorts moet u weten dat de bestellingen die openbare beheerders plaatsen, de bovengrens van 4 miljoen euro die in de raamovereenkomst is vastgelegd, niet mogen overschrijden.

Aangezien het niet om een gewestelijke financiering gaat, heeft dat geen budgettaire weerslag op de gewestfinanciën. De bestellingen worden immers door de beheerders zelf betaald. Alleen wanneer het gewest zelf gebruikmaakt van de raamovereenkomst, in het kader van een project van openbaarbeheersrecht dat het op eigen initiatief uitvoert, zou er een budgettaire impact kunnen zijn. De Grondregie zou echter, net als de gemeenten en de OCMW's, een beroep kunnen doen op het Fonds voor Openbaarbeheersrecht om de werken te financieren.

<sup>1231</sup> *L'appel à candidatures se clôturera le 12 juillet prochain.*

*Cet accord-cadre permet aux gestionnaires publics de solliciter plus aisément des entreprises compétentes dans la rénovation de logements et qui réaliseront ces travaux dans le cadre de la mise en œuvre du droit de gestion publique uniquement. Cette procédure s'applique tant à des logements inoccupés qu'à des logements insalubres.*

*Le plafond de 4 millions d'euros a été estimé sur la base du solde du fonds de droit de gestion publique et de l'estimation du nombre et du type de projets concernés.*

*Trois types de projets de rénovation, réhabilitation ou remise en état ont été retenus et 38 projets devraient être concernés sur quatre ans, ce qui représente un montant de 4 millions d'euros environ.*

*L'accord-cadre n'a pas pour but de financer du logement social, public ou privé, mais de permettre aux opérateurs de gestion publique d'avoir plus aisément recours à des entreprises afin de réaliser des travaux dans le cadre du droit de gestion publique.*

*L'encadrement des loyers appliqué dans une prise en gestion publique s'opérera conformément à la grille de loyers des agences immobilières sociales, lorsque les revenus de l'occupant n'excèdent pas le seuil d'admission du logement social.*

*Les recettes correspondront aux loyers versés par les locataires ou au remboursement des frais par le propriétaire en cas de reprise anticipée du bien.*

Het gewest kan ook een renteloze lening toekennen aan de openbare beheerders om de renovatiewerken te financieren. Die leningen worden gefinancierd door het Fonds voor Openbaarbeheersrecht, dat werd opgericht krachtens de ordonnantie houdende de oprichting van begrotingsfondsen.

De boetes die worden opgelegd voor leegstaande woningen, worden gebruikt om het fonds te spijzen. In het besluit houdende de uitvoering van de artikelen 15 tot 19 van de Brusselse Huisvestingscode zijn de toekenningsvoorwaarden voor de lening vastgelegd. De beheerder kan de lening terugbetalen aan het gewest op basis van de huurinkomsten die hij ontvangt tijdens de periode van inbeheername.

De oproep voor de raamovereenkomst werd nog niet afgesloten. De aankondiging staat al meer dan een maand op het platform e-Procurement en inschrijvers kunnen tot 12 juli hun kandidatuur indienen. De bedrijven werden dus nog niet geselecteerd.

De raamovereenkomst maakt het voor openbare beheerders gemakkelijker om bedrijven in te schakelen die deskundig zijn op het gebied van woningrenovatie en die de werken uitsluitend in het kader van het openbaarbeheersrecht uitvoeren. Die procedure kan worden toegepast op leegstaande woningen, maar ook op ongezonde woningen die mogelijk bewoond zijn.

Het plafond van 4 miljoen euro voor de werken is geraamd op basis van:

- het saldo van het Fonds voor Openbaarbeheersrecht, dat eind 2022 5.998.913,36 euro bedroeg voor de vereffeningskredieten en 5.934.001,71 euro voor de vastleggingskredieten;

- een berekening van de vermoedelijke hoeveelheden: het aantal en de soorten projecten werden geraamd op basis van de totale duur van de opdracht en zijn gekoppeld aan de leningsvoorwaarden, zoals bepaald in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 november 2022.

Er werden drie soorten projecten voor renovatie, herwaardering of herstel in oorspronkelijke toestand geselecteerd, namelijk appartementen met twee kamers, eengezinswoningen en kleine opbrengstgebouwen.

Op basis van prognoses van Brussel Huisvesting gaat het om 38 projecten over vier jaar, dus twee per gemeente, van gemiddeld ongeveer 3.300 m<sup>2</sup> vermenigvuldigd met ongeveer 1.200 euro. Dat is het plafond voor de geïndexeerde lening sinds de goedkeuring van het regeringsbesluit. Qua totaalbedrag komt dat neer op ongeveer 4 miljoen euro.

De bedoeling van de raamovereenkomst is niet om sociale, openbare of private woningen te financieren, maar om het voor openbare beheerders eenvoudiger te maken om bedrijven in te schakelen voor de uitvoering van werken in het kader van het openbaarbeheersrecht. Die juridische oplossing bespaart

1233 **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *Votre réponse confirme mes soupçons qu'il s'agit du droit de gestion publique. Il serait bon d'avoir une information plus complète sur les décisions du gouvernement, pour bien comprendre ce qui les motive.*

*L'appel à candidatures mentionne-t-il l'aspect formatif et le rôle des entreprises d'économie sociale ?*

*L'accord-cadre facilite la mise en œuvre du droit de gestion publique, sur lequel le Parlement a également approuvé une nouvelle législation.*

*- L'incident est clos.*

1237 **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

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

1237 **concernant la politique de location des logements moyens par les SISP.**

1239 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- *En vertu de l'article 67, 9°, du Code bruxellois du logement, les sociétés immobilières de service public (SISP) ont pour mission de donner en location, moyennant l'accord de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des logements modérés et moyens dans le cadre de projets de construction et de rénovations d'ensemble. Le nombre de ces logements modérés et moyens ne peut dépasser un double seuil : 20 % des logements construits et 10 % de l'ensemble des logements gérés par la SISP.*

hen tijd en verlicht hun werklast, maar is niet bedoeld om renovatiewerken te financieren.

De huurprijzen die worden gehanteerd bij een overname van het beheer zullen worden bepaald overeenkomstig het rooster van de huurprijzen van de sociale verhuurkantoren als het inkomen van de bewoner niet hoger is dan het toelatingsinkomen voor sociale huisvesting, zoals bepaald in het besluit van 17 december 2015.

Tot slot zullen de ontvangsten overeenkomen met de huurgelden die de huurders betalen of met de kosten die de eigenaar terugbetaalt in geval van een voortijdige overname.

**De heer Pepijn Kennis (Agora)**.- Ik zal de cijfers nog eens goed nakijken. Uw antwoord bevestigt mijn vermoeden dat het gaat om het openbaarbeheersrecht. Het is soms heel moeilijk om te begrijpen wat de bedoeling is aan de hand van een regeringsbesluit. Daarin staat één zin: 4 miljoen euro voor de renovatiewerkzaamheden van leegstaande en ongezonde woningen. Wat u me vertelt, is veel duidelijker. Het zou fijn zijn om uitgebreidere informatie te krijgen over de beslissingen van de regering, maar ik zal daarover nogmaals debatteren met de minister-president.

Is in de oproep ook het opleidingsaspect en de rol van de sociale economiebedrijven opgenomen? Er zijn veel werknemers nodig om de Brusselse gebouwen te renoveren. Aangezien er een tekort op de arbeidsmarkt is, is er wellicht nood aan dergelijke bedrijven, zoals Casablanca en FIX.

Met de raamovereenkomst maakt u de toepassing van het openbaarbeheersrecht gemakkelijker, waarover het parlement ook nieuwe wetgeving heeft goedgekeurd. We zullen de resultaten verder volgen.

*- 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 verhuring van woningen voor middeninkomens door openbare vastgoedmaatschappijen.**

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Volgens de Brusselse Huisvestingscode moeten de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) ook woningen voor middeninkomens verhuren. Hun aantal mag echter niet groter zijn dan 20% van de nieuw gebouwde woningen en 10% van de woningen in beheer. In bijzondere omstandigheden kan de regering de eerste drempel verhogen tot 40%.*

Dans des circonstances motivées, le gouvernement peut relever le premier seuil jusqu'à 40 %.

La création de logements moyens et modérés s'inscrit dans la volonté du gouvernement de prévoir, dans le cadre des deux plans régionaux du logement - qualifiés, à juste titre, d'échecs par Mme Maison -, 1.500 logements moyens pour l'un et 1.000 pour l'autre.

Compte tenu de ces éléments, combien de logements sont-ils effectivement occupés sur l'ensemble des logements moyens mis en location par les SISP ?

Disposez-vous d'une évaluation de l'évolution de la demande pour des logements moyens ?

Le Foyer laekenois a dû recourir à l'agence immobilière Century 21 pour mettre des logements moyens neufs en location, le long de la chaussée Romaine. Sans cette aide, la SISP n'arrivait en effet pas à trouver des locataires.

Combien de logements moyens ont-ils été convertis en logements sociaux ? Quels projets cela concerne-t-il ? Le nombre de logements moyens convertis en logements sociaux est-il ventilé par projet et par commune ? Qu'est-ce qui justifie ces conversions ?

L'attractivité des logements moyens fait-elle l'objet d'une évaluation régulière ? Que ressort-il de cette évaluation ?

Je suis sceptique quant à la vocation des SISP de gérer ces logements moyens.

Quelles actions entreprenez-vous pour améliorer l'aspect qualitatif de ces projets et rendre la location de logements moyens par les SISP plus attractive ?

<sup>1241</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Sur l'ensemble du patrimoine de logements, seules deux sociétés immobilières de service public disposent de logements moyens : Le Logement molenbeekois (6 logements moyens dont 2 occupés) et L'Habitation moderne (30 logements moyens dont 27 occupés).

L'évolution du nombre de candidats pour un logement moyen est la suivante : au 31 décembre 2018, ils étaient 15 ; au 31 décembre 2019, 43 ; au 31 décembre 2020, 64 ; au 31 décembre 2021, 73 ; au 31 décembre 2022, 203 et au 1er janvier 2023, 196.

Aucun logement moyen n'a été converti en logement social. Toutefois, Le Logement molenbeekois a converti trois logements modérés en logements sociaux dans la rue Charles Malis à Molenbeek-Saint-Jean. Le gouvernement a validé cette décision de conversion le 23 juin 2022.

*De Lakense Haard heeft een vastgoedmakelaar moeten inschakelen om huurders te vinden voor haar nieuwe woningen voor middeninkomens aan de Romeinsesteenweg.*

*Hoeveel woningen voor middeninkomens die OVM's aanbieden, zijn daadwerkelijk verhuurd? Hoe evolueert de vraag naar die woningen?*

*Hoeveel woningen voor middeninkomens werden sociale woningen en om welke redenen? Wordt de aantrekkelijkheid van de woningen voor middeninkomens regelmatig geëvalueerd?*

*Welke stappen zet u om meer kwaliteitsvolle projecten aan te bieden, zodat OVM's hun woningen voor middeninkomens gemakkelijker kunnen verhuren?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Slechts twee openbare vastgoedmaatschappijen beschikken over woningen voor middeninkomens: Le Logement molenbeekois (6 woningen waarvan 2 verhuurd) en De Moderne Woning (30 woningen waarvan 27 verhuurd).*

*Het aantal kandidaten voor die woningen evolueerde als volgt: 15 eind 2018, 43 eind 2019, 64 eind 2020, 73 eind 2021, 203 eind 2022 en 196 op 1 januari 2023.*

*Geen enkele woning voor middeninkomens werd omgezet in een sociale woning. Le Logement molenbeekois heeft in 2022 wel drie woningen voor bescheiden inkomens omgebouwd tot sociale woningen.*

*Er zijn verschillende redenen waarom woningen voor bescheiden inkomens woningen voor middeninkomens worden of omgekeerd, zoals de te hoge huurprijzen in verhouding tot het aanbod, de weigering van kandidaten om in hetzelfde gebouw te*

Comme j'ai déjà pu l'indiquer en réponse à votre récente question écrite, les raisons à la base des conversions de logements moyens en modérés ou de logements modérés en moyens sont multiples :

- le montant des loyers jugé trop élevé par rapport à l'offre ;
- le refus de certains candidats d'occuper les mêmes immeubles que des locataires sociaux ;
- la crainte de certains candidats de perdre leur emploi et de ne plus pouvoir assumer le montant du loyer.

En ce qui concerne l'attractivité des logements moyens, le contexte économique pousse L'Habitation moderne à envisager de convertir plusieurs logements moyens en logements modérés, compte tenu des revenus de ces locataires.

Enfin, quant aux mesures prises afin d'améliorer l'aspect qualitatif des logements moyens, sachez que les logements moyens et modérés proposés à la location sont en parfait état, le seul frein restant - comme je l'ai dit - le montant des loyers demandé.

1243 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Vous dites que deux de nos SISP gèrent des logements moyens, Le Logement molenbeekois et L'Habitation moderne. Comment définissez-vous le logement moyen ? Je vous avais par ailleurs déjà interrogée sur Le Foyer laekenois.

1243 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Il s'agissait probablement de logements modérés, et non moyens.

1243 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Ensuite, les chiffres que vous donnez sont insignifiants par rapport au parc des logements gérés par les SISP. Cette disposition du Code bruxellois du logement devrait-elle demeurer inchangée et ainsi laisser cette responsabilité aux SISP ? On connaît la difficulté de gestion de cette catégorie de logements dans un contexte de déficit actuel, sans oublier que les SISP ont plutôt une mission purement sociale.

Nous devons continuer à peaufiner nos textes et les rapprocher de la réalité.

- *L'incident est clos.*

1247 **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1247 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1247 **concernant la gestion des logements communaux et des CPAS assimilés aux logements sociaux.**

*wonen als sociale huurders of de vrees van kandidaten dat ze hun baan kwijtraken en de huur niet meer zullen kunnen betalen.*

*Door de economische crisis zijn de woningen voor middeninkomens minder aantrekkelijk en wordt overwogen er woningen voor bescheiden inkomens van te maken. De woningen zijn in perfecte staat. De huurprijs lijkt de enige belemmering te zijn.*

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).**- *U zegt dat slechts twee OVM's woningen voor middeninkomens beheren. Hoe zit het dan met de Lakense Haard?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Daar gaat het wellicht om woningen voor bescheiden inkomens.*

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).**- *Dan zijn er heel weinig woningen voor middeninkomens. Heeft het dan zin om die opdracht in de Huisvestingscode te laten staan, zeker nu die woningen zo moeilijk te verhuren zijn? Onze wetgevende teksten moeten op de realiteit afgestemd zijn.*

- *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 het beheer van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van gemeenten en OCMW's.**

<sup>1249</sup> **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Vous venez de répondre à la question de Mme De Smedt sur la socialisation. J'ai toujours recommandé, à titre personnel, de ne pas créer une 33e ou 34e société immobilière de service public (SISP) en socialisant les logements publics ou communaux, qui sont généralement destinés à une catégorie moyenne.

Le 25 mai, nous avons appris par voie de presse que la commune de Watermael-Boitsfort a suspendu jusqu'à nouvel ordre l'inscription à ses logements sociaux. La commune possède 52 logements assimilés à des logements sociaux. Il conviendra peut-être un jour de loger tout cela au sein d'une SISP. Depuis 2018, la commune a reçu 337 demandes, portant le nombre total de personnes sur la liste d'attente à 811.

Selon le même article de presse, depuis 2018, seuls huit logements ont été attribués par cette société. Rappelons que, selon le Code bruxellois du logement, « le logement appartenant aux communes est attribué sur avis conforme d'une commission indépendante. Le conseil communal en détermine la composition et le mode de fonctionnement. Le logement appartenant aux centres publics d'action sociale est attribué sur avis conforme d'une commission indépendante. Le conseil de l'action sociale en détermine la composition et le mode de fonctionnement ».

La décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique du registre des demandes. Pour pondérer l'ordre chronologique, d'autres critères, inscrits dans le règlement d'attribution des communes, peuvent toutefois être pris en compte. Ces critères doivent être objectifs et mesurables et ne peuvent concerner la localisation de la résidence du candidat ou le montant minimal de ses revenus. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le règlement d'attribution.

À lui seul, le parc de logements publics communaux représente, dans notre Région, environ 10.000 logements. Le plus grand parc est celui de la Ville de Bruxelles, qui compte au moins 7.000 de ces logements dit « publics ».

<sup>1251</sup> Votre cabinet s'est-il préoccupé de cette décision de Watermael-Boitsfort ?

Ces logements assimilés aux logements sociaux doivent-ils être gérés par une administration communale ? Pourquoi ne pas étudier la possibilité de les attribuer à une agence immobilière sociale - puisque les AIS se sont perfectionnées ces derniers temps - ou à une SISP située dans la commune concernée ? Une telle décision aurait l'avantage de diminuer les frais de gestion d'un parc immobilier négligeable ou insignifiant, tel que celui de Watermael-Boitsfort.

Pourquoi n'envisagez-vous pas, comme votre prédécesseur, une évaluation de ces fusions ?

Toutes les communes respectent-elles les règles de fixation des critères du règlement d'attribution ? L'ordonnance, modifiée il y a quelques années, souligne que les critères d'attribution doivent

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Op 25 mei bleek dat de gemeente Watermaal-Bosvoorde tijdelijk heeft besloten om geen kandidaten meer in te schrijven op de wachtlijst voor een sociale woning. De gemeente heeft 52 met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen, die op termijn misschien bij een openbare vastgoedmaatschappij moeten worden ondergebracht. Sinds 2018 heeft de gemeente 337 aanvragen ontvangen, waardoor er nu 811 kandidaten op de wachtlijst staan.*

*In die periode heeft de maatschappij maar acht woningen toegekend. Volgens de Brussels Huisvestingscode worden woningen die eigendom zijn van gemeenten, toegewezen na eensluidend advies van een onafhankelijke commissie die door de gemeenteraad wordt aangesteld.*

*De toekenning gebeurt in chronologische volgorde, al kan er rekening worden gehouden met andere criteria in het toekenningsreglement van de gemeenten. Die criteria moeten objectief en meetbaar zijn en mogen geen verband houden met de woonplaats of het minimale inkomen van de aanvrager.*

*Alles bij elkaar zijn de gemeenten van het Brussels Gewest eigenaar van zo'n 10.000 openbare woningen, waarvan er ruim 7.000 in het bezit van de stad Brussel zijn.*

*Maakt uw kabinet zich zorgen over de beslissing van de gemeente Watermaal-Bosvoorde?*

*Is het wel aangewezen dat het gemeentebestuur die met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen beheert? Waarom brengen we ze niet onder bij een sociaal verhuurkantoor of een openbare vastgoedmaatschappij? Waarom laat u de fusies van openbare vastgoedmaatschappijen niet evalueren? Leven alle gemeenten de regels inzake de toekenningscriteria na?*

être objectifs, mesurables et ne peuvent concerner la localisation de la résidence du candidat ou le montant minimal de ses revenus. Or, certaines municipalités prennent des dispositions particulières en matière de dérogation et ces règles ne sont pas toujours suivies à la lettre, dans le respect du Code bruxellois du logement ou de l'ordonnance visant la création de comités indépendants d'attribution.

<sup>1253</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je tiens à souligner que la gestion des logements assimilés aux logements sociaux est de la compétence de la commune de Watermael-Boitsfort et que je n'exerce pas la tutelle sur les communes. À cet égard, ni Bruxelles Logement, ni la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), ni l'administration, ni les organismes d'intérêt public (OIP) sur lesquels j'exerce la tutelle n'interviennent dans celle-ci. Je vous renvoie donc vers la commune pour ces questions.

Je me permets néanmoins de répondre à votre dernière question, qui concerne le respect de critères d'attribution des logements communaux objectifs et mesurables. Sachez qu'en application de l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2017 relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales, chaque commune est tenue de communiquer son règlement d'attribution ainsi que toute modification de celui-ci à Bruxelles Logement et à Bruxelles Pouvoirs locaux.

À la suite de l'adoption de cet arrêté, chaque OIP a été invité de manière expresse à communiquer son règlement d'attribution afin que Bruxelles Logement puisse analyser sa conformité au modèle type et le caractère correct et légal de ses articles.

Sur les dix-neuf communes, une a informé Bruxelles Logement du fait qu'elle ne disposait pas de logements publics, cinq ont reçu une première analyse avec une demande de se conformer à la législation et treize ont reçu deux analyses de leur règlement. Notons que le Code bruxellois du logement ne prévoit aucune sanction si l'OIP n'exécute pas son obligation.

Quoi qu'il en soit, Bruxelles Logement demeure, bien entendu, disponible pour aider les opérateurs en difficulté à remplir leurs obligations et les conseiller.

<sup>1255</sup> **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Si ma mémoire est bonne, ce règlement a été adopté en 2005 alors que j'étais échevin de la régie foncière de la Ville de Bruxelles. Déjà à l'époque, je trouvais curieux qu'il n'y avait pas de sanction. Bruxelles Logement ne relevait pas de vos compétences, mais il serait intéressant de revoir le règlement, surtout dans votre commune qui abrite 70 à 80 % de ces logements publics.

Si un règlement existe, sachez, pour l'anecdote, que l'un de mes successeurs avait prévu des points particuliers pour les fonctionnaires de la Ville de Bruxelles afin qu'ils bénéficient d'une sorte de priorité pour l'occupation de logements moyens. Dans l'opposition, nous nous en étions offusqués. Le

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het beheer van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen is de bevoegdheid van de gemeente Watermaal-Bosvoorde. Ik ben niet belast met het toezicht op de gemeenten. U moet uw vragen dus tot die gemeente richten.*

*Wel moeten gemeenten hun toekenningregeling en eventuele wijzigingen aan die regeling doorgeven aan Brussel Huisvesting en Brussel Plaatselijke Besturen.*

*Een gemeente heeft laten weten dat ze geen openbare woningen in bezit heeft, vijf gemeenten hebben het verzoek gekregen om zich naar de wetgeving te schikken en dertien gemeenten hebben twee analyses van hun reglement ontvangen. De Brusselse Huisvestingscode voorziet niet in sancties als een gemeente aan haar verplichting verzaakt.*

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).**- *Toen de regeling werd goedgekeurd, vond ik het al vreemd dat er geen sancties werden ingevoerd. Ik pleit ervoor om daar verandering in te brengen.*

*Ik wijs erop dat ambtenaren van de stad Brussel vroeger voorrang kregen bij de toewijzing van bepaalde woningen. Als lid van de oppositie heb ik me daartegen verzet.*

*Ik vind het belangrijk om na te denken over de rationalisering van de Brusselse huisvestingssector. Moeten we het beheer van die kleine woningen aan de gemeenten en OCMW's overlaten? Kunnen we ze niet beter onderbrengen bij een OVM of een*

gouvernement bruxellois devrait dès lors continuer à s'intéresser au fonctionnement de ces petits logements.

Quant à la première question, je vous souhaite de pouvoir continuer à enrichir les réflexions de cette commission sur la rationalisation du secteur du logement en Région bruxelloise. Devons-nous laisser ces petits logements insignifiants, surtout lorsqu'ils sont à vocation sociale, à la gestion d'une commune, d'un CPAS, etc. ? Ne faudrait-il pas les intégrer au sein d'une SISP ou tout simplement les confier à des AIS, au lieu de maintenir ces petits îlots de non-droit où différents règlements sont appliqués, souvent à la tête du client ?

- *L'incident est clos.*

*SVK in plaats van ze willekeurig door lokale politici te laten toewijzen?*

- *Het incident is gesloten.*