



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 21 SEPTEMBER 2023**

—

ZITTING 2023-2024

—

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

—

Commission du Logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 21 SEPTEMBRE 2023**

—

SESSION 2023-2024

—

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

KMO - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

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

SPF - service public fédéral

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

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

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

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

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

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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

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

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

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

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Mathias Vanden Borre 6

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

betreffende de werking van de sociale verhuurkantoren.

Bespreking – Sprekers:

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)

De heer Pepijn Kennis (Agora)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van de heer Mathias Vanden Borre 12

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

betreffende de brandveiligheid in de sociale huisvesting.

Bespreking – Sprekers:

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van mevrouw Françoise De Smedt 17

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

SOMMAIRE

Demande d'explications de M. Mathias Vanden Borre 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 le fonctionnement des agences immobilières sociales.

Discussion – Orateurs :

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)

M. Pepijn Kennis (Agora)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de M. Mathias Vanden Borre 12

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

concernant la sécurité incendie dans les logements sociaux.

Discussion – Orateurs :

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de Mme Françoise De Smedt 17

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

betreffende de dreigende verhoging van de huurprijzen voor sociale woningen.		concernant le risque d'augmentation des loyers des logements sociaux.	
Bespreking – Sprekers:		Discussion – Oratrices :	
Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)		Mme Françoise De Smedt (PTB)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris		Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	21	Question orale de Mme Joëlle Maison	21
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de oprichting van de paritaire huurcommissie.		concernant l'instauration de la commission paritaire locative.	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	24	Question orale de Mme Joëlle Maison	24
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de conventionering van particuliere woningen tegen redelijke huurprijzen.		concernant la politique de conventionnement des logements privés à loyers raisonnables.	
Mondelinge vraag van de heer Fouad Ahidar	30	Question orale de M. Fouad Ahidar	30
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende het invoeren van een gecentraliseerd online systeem voor kandidaat-huurders.		concernant la mise en place d'un système centralisé en ligne pour les candidats locataires.	
Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	32	Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	32
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende actie 31 van het Noodplan voor huisvesting met betrekking tot het splitsen van		concernant l'état des lieux de l'action 31 du PUL relative aux outils de démembrement de	

eigendommen
vastgoedoperatoren.

bij

openbare

la propriété auprès des opérateurs immobiliers
publics.

1103 Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

1109 **VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE**

1109 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1109 **betreffende de werking van de sociale verhuurkantoren.**

1111 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- In het Noodplan voor huisvesting noemt u de sociale verhuurkantoren essentiële partners om uw doelstelling te bereiken om een oplossing te vinden voor 15.000 Brusselse gezinnen die op een sociale woning wachten. Via actie 11 wilt u de uitbouw van het woningaanbod van de sociale verhuurkantoren ondersteunen en tegelijkertijd projecten van projectontwikkelaars of vastgoedinvesteerders omkaderen. Er zou een begeleidingscomité komen dat de ontwikkeling van de sociale verhuurkantoren opvolgt en een algemeen programma voor de sector uitwerkt. Daarnaast moeten 24 sociale verhuurkantoren (SVK) volgens het Noodplan voor huisvesting efficiënter worden gemaakt om de praktijken te uniformiseren en bepaalde dienstverleningen te centraliseren.

Ik verwijs naar een recent voorbeeld met Housing First. Daaruit blijkt duidelijk dat een andere actie uit het Noodplan voor huisvesting op dezelfde obstakels stoot. Door de versnippering komt er nauwelijks of geen reactie op beleidsinitiatieven en ondanks de waarschijnlijk goede intenties is er geen vooruitgang in het beleid. De efficiëntie in de socialehuisvestingssector is ver te zoeken. Dat is de realiteit.

Ik ben het ermee eens dat de medewerking vanuit de privésector onontbeerlijk is om het aantal woningen voor kwetsbare gezinnen te verhogen. Aangezien er evenwel veel publieke middelen naar de sociale verhuurkantoren gaan, is het essentieel dat die middelen efficiënt en correct aangewend worden. Dat is niet altijd het geval.

Ook in Vlaanderen loopt het soms mis. Dat bleek onlangs nog bij een doorlichting van Audit Vlaanderen waarbij ernstige onregelmatigheden aan het licht kwamen bij een verhuurkantoor in de Denderstreek. Er was sprake van fraude en verregaande persoonlijke verrijking met onder meer restaurantbonnen en de aankoop van dure wijnen. Dat brengt ons bij een ander thema, namelijk de noodzaak om een goed controlesysteem uit te bouwen, bijvoorbeeld Audit Brussels, een auditinstantie die alle instellingen in het gewest kan controleren. Ook dat is een pijnpunt in Brussel.

1113 Volgens uw cijfers, die dateren van december 2022, werken er maar liefst 251 werknemers in de 24 SVK's. Welke acties hebt u ondernomen om de SVK's efficiënter te doen werken

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. MATHIAS VANDEN BORRE

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

concernant le fonctionnement des agences immobilières sociales.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Dans le plan d'urgence logement, vous faites des agences immobilières sociales (AIS) des partenaires incontournables pour atteindre votre objectif d'aider les 15.000 ménages bruxellois en attente d'un logement social. Néanmoins, la fragmentation entraîne peu voire pas de réponse aux initiatives politiques. Malgré les bonnes intentions, la politique n'enregistre que peu de progrès.*

Même si la coopération du secteur privé est indispensable, il est essentiel que les fonds publics alloués aux agences immobilières sociales soient utilisés de manière efficace et correcte, mais ce n'est pas toujours le cas.

En Flandre aussi, de graves irrégularités sont parfois constatées dans des agences immobilières. Il est nécessaire de mettre en place un système de contrôle efficace capable de contrôler toutes les institutions de la Région.

Qu'avez-vous entrepris pour rendre les AIS plus efficaces et rationaliser les effectifs ?

en het personeelsbestand te rationaliseren? Werden er fusies overwogen of diensten gegroepeerd?

Wat is het totaalbedrag van de subsidies die in 2022 en 2023 aan de SVK's werden verstrekt? Hoeveel subsidies worden er volgend jaar toegekend?

Amper 12 van de 251 werknemers behoren tot de Nederlandse taalrol. Dat is minder dan 5%. Hoe garandeert u daarmee de wettelijk bepaalde Nederlandstalige dienstverlening? Hoe controleert Brussel Huisvesting de naleving daarvan?

Volgens uw tijdslijn zou er in 2020 een begeleidingscomité worden opgericht, belast met de follow-up van de evolutie van de SVK's. Is dat ondertussen operationeel? Is er al een algemeen programma voor de sector uitgewerkt?

In juni 2022 werd het eindrapport van de prestatieaudit van de SVK's opgeleverd. Daarin werden ongeveer 50 aanbevelingen geformuleerd. Kunt u de financiële situatie van de 24 SVK's toelichten? Is er al een lijst opgesteld van de urgentste aanbevelingen?

In 2022 zou er ook een centrale instantie ter ondersteuning van de renovatie voor alle 24 SVK's worden opgericht. Dat zou naar schatting 60.000 euro kosten. Is die instantie daadwerkelijk opgericht? Wordt er al gebruik van gemaakt?

Volgens uw Noodplan voor huisvesting moet er dit jaar een gecentraliseerd gewestelijk instrument voor de verschillende wachtlijsten worden ingevoerd. Hoever staat het met een gecentraliseerd online registratiesysteem? Hoeveel middelen van de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) worden daarvoor ter beschikking gesteld?

¹¹¹⁵ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Elke nieuwe regering ondervindt steeds weer hoe moeilijk het is om openbare woningen te creëren in het Brussels Gewest, om uiteenlopende redenen. Daarom zijn de sociale verhuurkantoren (SVK) zo belangrijk.*

De uitgaven voor de gewestelijke solidariteitstoelage stijgen enorm en worden stilaan oncontroleerbaar. U moet dan ook manieren vinden om die bijkomende middelen onder controle te houden en over te dragen aan de SVK's.

Momenteel verhuren de SVK's 7.749 woningen. Zij beantwoorden aan een reële vraag. De vraag naar sociale woningen neemt immers enorm toe en de verhuurders willen hun goed verhuren op een risicoloze manier. De SVK's lijken mij de meest adequate weg om de huisvestingscrisis aan te pakken.

Quel est le montant total des subventions accordées aux AIS en 2022 et 2023 ? Quel montant octroierez-vous l'année prochaine ?

Comment garantir le service en néerlandais tel que défini par la loi ?

Selon votre calendrier, un comité d'accompagnement devait être mis en place en 2020, afin de suivre l'évolution des AIS. Est-il aujourd'hui opérationnel ?

Pouvez-vous commenter la situation financière des 24 AIS ? Une liste des recommandations les plus urgentes a-t-elle déjà été établie ?

L'organe central de soutien à la rénovation des 24 AIS est-il aujourd'hui opérationnel ?

Où en est le système d'enregistrement centralisé en ligne ? Quelle part du financement de la Fédération des agences immobilières sociales sera-t-elle mise à disposition à cet effet ?

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Je remercie M. Vanden Borre d'avoir inscrit ce sujet à l'ordre du jour et j'espère que nous aurons le privilège, d'ici la fin de la législature, de connaître les résultats de l'audit de performance des agences immobilières sociales (AIS), que Mme Maison avait promis de présenter.

La question des AIS a toujours suscité l'intérêt du groupe MR et nous sommes tous convaincus de la difficulté de créer des logements publics en Région de Bruxelles-Capitale, pour différentes raisons. De même que M. Ahidar, je fais partie de ceux qui ont déjà connu quatre législatures, avec quatre programmes de majorité différents qui ont tous envisagé de créer massivement des logements publics pour soulager la misère dans notre Région. Vous avez vous-même, en tant que ministre, expérimenté la difficulté de produire des logements publics en Région bruxelloise, malgré votre bonne volonté. Le sujet est donc d'une importance capitale, pour le MR comme pour d'autres groupes politiques.

Je vous souhaite, Madame la Ministre, de rester en fonction, mais si ce n'est vous, votre successeur - qui pourrait être M. De Wolf, Mme Maison, voire M. Ahidar - sera confronté à un

problème. Nous assistons à l'explosion de l'allocation régionale de solidarité, qui sera bientôt incontrôlable. Au MR, nous vous avons reproché de ne pas avoir prévu de budget suffisant, puisque nous savons que les chiffres dépasseront les prévisions.

Si j'étais à votre place, plutôt que d'assister de manière impuissante à cette explosion, je réfléchirais à une série de propositions en vue de la contrôler et de transférer ces moyens supplémentaires au bénéfice des AIS.

Pour revenir à la question de M. Vanden Borre, nous savons que certains Bruxellois consacrent 80 % de leurs revenus à leur logement. Nous avons également assisté à l'explosion des sollicitations sur le marché du logement social. L'évolution est considérable. Aujourd'hui, les AIS mettent en location près de 7.749 logements - je rappelle que nous venons de 2.000 logements. La demande est indéniable. Sans vouloir faire l'apologie de ce système, je souligne que les AIS permettent de répondre à une demande. D'un côté, des petits propriétaires souhaitent louer leur logement en bénéficiant de garanties et, de l'autre, la liste des demandeurs d'un logement social ne cesse d'augmenter.

Dans la formule qui a été créée aujourd'hui, l'AIS me semble être la solution la plus adéquate pour résoudre, du moins en partie, la crise du logement en Région bruxelloise. Elle mérite donc un débat et une analyse.

Pour terminer, je ne partage pas l'avis de M. Vanden Borre au sujet des suspicions relatives à la gestion des AIS. Je félicite tous les acteurs du secteur qui ont beaucoup travaillé, tout en émettant de grandes réserves au sujet des méthodes de gestion et des performances réelles de l'Agence immobilière sociale à Bruxelles.

En fin de législature, je pense que nous pourrions réfléchir au fait que, comme l'a dit mon collègue, 250 personnes s'occupent de quasiment 8.000 locataires. Les AIS manquent d'effectifs pour pouvoir s'occuper d'un public qui connaît les mêmes problèmes que celui des autres formules de logement social. Je tiens à souligner qu'elles réalisent un travail formidable avec peu de moyens.

M. Pepijn Kennis (Agora).- Je souhaite réagir sur deux éléments. Premièrement, concernant l'harmonisation ou la centralisation, l'assemblée citoyenne bruxelloise estime également que le logement abordable est très fragmenté. On dénombre en effet seize sociétés immobilières de service public (SISP), de nombreuses AIS et les différentes communes. Le public ignore parfois à qui s'adresser pour disposer d'un logement abordable.

De leur côté, les AIS demandent d'avoir une certaine autonomie - ce qui est compréhensible - car chacune travaille avec un public cible spécifique et a son propre mode de fonctionnement.

Dès lors, comment voyez-vous l'équilibre entre ces deux éléments dans l'évaluation des AIS et leurs publics en vue

¹¹¹⁷ *Die bijna 8.000 woningen worden beheerd door 250 personen, terwijl de huurders vaak personen zijn met allerlei problemen. Er zijn dus meer middelen nodig voor de SVK's.*

¹¹¹⁹ **De heer Pepijn Kennis (Agora)** (in het Frans).- *De Brusselse Burgerassemblee vindt het beheer van betaalbare woningen erg versnipperd. Er zijn de zestien openbare vastgoedmaatschappijen (OVM), de vele sociale verhuurkantoren (SVK) en de gemeenten. Het publiek weet niet goed tot wie zich te richten. Anderzijds vragen de SVK's enige autonomie. Hoe zult u die twee aspecten verzoenen met het oog op een eventuele harmonisering of samenvoeging van de wachtlijsten?*

¹¹²¹ (verder in het Nederlands)

Over het renovatiebeleid stelde ik eerder al vragen. De medewerkers van de sociale verhuurkantoren (SVK) moeten op de privémarkt op zoek naar woningen. Zij moeten projectontwikkelaars trachten te overtuigen om woningen voor SVK's te bouwen. Daarnaast proberen ze eigenaars zover te krijgen dat ze hun eigendom via een SVK verhuren. Die woningen moeten vaak gerenoveerd worden, omdat ze niet in goede staat zijn. Sommige vzw's, zoals Renovassistance, verrichten op kleine schaal belangrijk werk om eigenaars van niet-gerenoveerde woningen en SVK's met elkaar in contact te brengen.

Hoe staat u tegenover een schaalvergroting van het renovatiebeleid van de SVK's?

Ik weet dat er een strategie is uitgewerkt voor de conventionering van woningen, maar ik heb er nog steeds geen teksten over gekregen.

Welke strategie en welke middelen zet u in om woningen te renoveren en ze via SVK's of op andere manieren tegen een betaalbare prijs te verhuren in ruil voor financiering door de overheid?

¹¹²³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Tot het einde van de zittingsperiode zijn fusies van sociale verhuurkantoren (SVK) niet aan de orde. Het aantal erkende SVK's in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is begrensd op 24, overeenkomstig het besluit houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren. Dat aantal moet dus behouden blijven tot het einde van de legislatuur.

Dat lijkt misschien een groot aantal, maar we mogen niet vergeten dat de SVK-sector veel heterogener is dan de sociale huisvestingssector, zowel op het vlak van de projecten als op dat van het huurderspubliek.

In 2022 bedroegen de werkingssubsidies, berekend op basis van de voorwaarden vastgelegd bij besluit van 17 december 2015 houdende organisatie van de SVK's, 22.464.113,15 euro voor 7.412 woningen.

Overeenkomstig artikel 32, § 3 van dat besluit kan de regering bovendien een aanvullende subsidie toekennen aan het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) om de verwezenlijking van zijn maatschappelijke doelstelling te garanderen. In 2022 ontving het SVKS een aanvullende subsidie van 318.745,00 euro.

In 2023 bedroegen de werkingssubsidies 25.702.045,09 euro voor 7.749 woningen. Bovendien heeft het SVKS, zoals bepaald in artikel 32, § 3 van het besluit houdende organisatie van de

d'une éventuelle harmonisation ou fusion des listes d'attente notamment ?

(poursuivant en néerlandais)

Les AIS doivent chercher des logements sur le marché privé. Les logements qui leur sont confiés ont souvent besoin d'être rénovés. Que pensez-vous d'un développement de la politique de rénovation des AIS ?

Une stratégie pour le conventionnement des logements a été élaborée, mais je n'ai toujours pas reçu de textes à ce propos.

Que mettez-vous en place pour rénover des logements et les mettre en location à un prix abordable, par l'intermédiaire d'AIS ou d'autres acteurs, en échange d'un financement public ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Il y a 24 AIS et aucune fusion d'AIS n'est prévue d'ici la fin de la législature. C'est peut-être beaucoup, mais tant les projets que le public de ce secteur sont beaucoup plus hétérogènes que ceux des logements sociaux.*

En 2022, les subventions de fonctionnement des AIS s'élevaient à un peu plus de 22,4 millions d'euros pour 7.412 logements. Par ailleurs, conformément au décret de 2015 organisant les AIS, l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE) reçu une subvention complémentaire de près de 319.000 euros. En 2023, les subventions de fonctionnement des AIS sont d'environ 25,7 millions d'euros pour 7.749 logements. Une demande de subvention de l'AISE à hauteur de 360.000 euros est en cours d'examen.

SVK's, een subsidieaanvraag ingediend voor een bedrag van 360.000 euro. Die aanvraag wordt nog onderzocht.

¹¹²⁵ De subsidiebedragen voor 2024 zijn op dit moment nog niet beschikbaar. De SVK's hebben tijd tot 31 oktober 2023 om een subsidieaanvraag in te dienen bij Brussel Huisvesting. Dat kan trouwens pas vanaf 30 september, aangezien het bedrag berekend wordt op basis van het aantal woningen die ze op 30 september 2023 beheren. Voor de definitieve subsidiebedragen is het wachten tot het nieuwe jaar, wanneer de regering de subsidies zal hebben goedgekeurd.

Wat uw vraag over de tweetaligheid betreft, moet ik u erop wijzen dat SVK's geen openbare instellingen zijn, maar vzw's die, in die hoedanigheid, beheersautonomie genieten. Het taalgebruik kan niet specifiek in de context van de SVK's worden vastgelegd. Het zou niet wenselijk zijn om verschillende regelingen vast te stellen naargelang van het werkterrein van gesubsidieerde vzw's. Het spreekt echter voor zich dat ik erop toezie dat elke burger een goede dienstverlening krijgt, ongeacht zijn of haar taalrol. Er is mij bevestigd dat Brussel Huisvesting nog nooit een taalklacht heeft ontvangen.

Het opvolgingscomité vergadert minstens eenmaal per jaar. De begeleidingscomités zorgen ervoor dat de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK), Brussel Huisvesting en het kabinet standpunten kunnen uitwisselen over belangrijke dossiers met betrekking tot de sector van de sociale verhuurkantoren.

De recentste vergadering van het comité vond plaats op 1 september. Tijdens de vergadering werd gesproken over de geplande wijzigingen aan het regeringsbesluit over de organisatie van de SVK's. Naast die vergaderingen worden er bovendien geregeld uitwisselingsmomenten en bijeenkomsten tussen de betrokken partijen georganiseerd.

¹¹²⁷ Wat het algemeen programma voor de sector betreft, was het de bedoeling dat het woningenbestand van de SVK's tegen het einde van de regeerperiode met minstens 2.500 wooneenheden zou toenemen. Dat is een algemene doelstelling voor de hele sector. Er is dus geen specifieke doelstelling per sociaal verhuurkantoor bepaald.

Met betrekking tot uw vraag over de financiële situatie van de SVK's stellen we globaal vast dat de opeenvolgende crisissen, de gezondheids crisis en de inflatie, een impact hebben gehad op de resultaten van de SVK's. De administratie volgt de veranderingen in de situatie uiteraard nauwlettend op en houdt bij de evaluatie van de SVK's en de controle ervan rekening met de impact van die externe invloeden.

Ondanks die extra moeilijkheden geven de SVK's over het algemeen blijk van maturiteit en verantwoordelijkheidsgevoel. Ik wijs erop dat alle SVK's die hun erkenning in 2022 moesten vernieuwen vanwege een kwetsbaardere financiële situatie, een gunstig advies hebben gekregen van de administratie na de

Pour 2024, les montants ne sont pas encore connus dès lors qu'ils sont calculés sur la base du nombre de logements gérés au 30 septembre 2023 et que les AIS ont jusqu'au 31 octobre 2023 pour introduire leur demande de subvention auprès de Bruxelles Logement.

Concernant le bilinguisme, les AIS étant des ASBL, rien ne peut leur être imposé dans ce domaine. Il va de soi que je veille à la qualité du service à chaque citoyen, indépendamment de son rôle linguistique. Par ailleurs, Bruxelles Logement n'a jamais reçu de plainte relative à l'aspect linguistique.

Le comité d'accompagnement se réunit au moins une fois par an. Sa dernière réunion, le 1er septembre, a porté sur les modifications prévues de l'arrêté gouvernemental relatif à l'organisation des AIS. Mais les parties concernées ont aussi régulièrement des échanges en dehors de ce cadre.

Le programme général du secteur visait une augmentation du parc immobilier des AIS d'au moins 2.500 unités de logement d'ici la fin de la législature, sans préciser leur répartition.

Les crises successives et l'inflation ont eu un impact sur les résultats financiers des AIS. L'administration en tient compte pour leur suivi. Malgré ces difficultés, les AIS se montrent généralement responsables. Soulignons qu'en 2022, toutes les AIS ayant dû renouveler leur agrément à cause de leur situation financière ont reçu un avis favorable de l'administration en raison des mesures qu'elles ont prises pour assainir leurs comptes.

Aucune liste de recommandations urgentes n'a été établie à la suite de l'audit, mais certaines recommandations ont déjà été prises en considération dans le cadre de la révision de l'arrêté de 2015.

L'idée de créer un organisme de soutien aux rénovations a été abandonnée, les AIS n'étant pas demandeuses. Rappelons en

beoordeling van de inspanningen en de structurele maatregelen die ze hebben genomen om hun balansen aan te zuiveren.

Wat de aanbevelingen van de audit betreft, hebben de consultants geen lijst van urgente aanbevelingen opgesteld. Met bepaalde aanbevelingen is echter wel al rekening gehouden in het kader van de herziening van het besluit van 2015.

Op uw vraag over de instantie ter ondersteuning van de renovaties kan ik antwoorden dat het idee voor de oprichting van een dergelijke instelling werd geschrapt. Uit de raadplegingen is namelijk gebleken dat de SVK's daarvoor geen vragende partij zijn. De hoofdreden was dat ondersteuning bij renovatie niet tot de wettelijke opdrachten van de SVK's behoort. De beslissing om zich daar al dan niet mee bezig te houden, valt dus onder hun beheersautonomie. Gezien dat gebrek aan interesse leek het me niet wenselijk om aanzienlijke overheidsuitgaven te besteden aan een instantie waarvan het succes hoogst onzeker is.

Het project betreffende de centralisatie van de registraties wordt voortgezet door de FEDSVK. De invoering van het systeem hangt af van bepaalde elementen in het ontwerp van herziening van het besluit. Omdat de uitvoering ervan nog niet mogelijk is, is er geen specifiek budget voor uitgetrokken.

¹¹²⁹ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- De subsidies voor de sector bedroegen volgens u 22,4 miljoen euro in 2022 en 25 miljoen euro in 2023. Er is dus sprake van een aanzienlijke stijging. In 2022 werd per woning een gemiddeld bedrag van 3.022 euro uitgegeven. Voor 2023 is dat 3.226 euro. Uw beleid wordt met andere woorden duurder en minder efficiënt, terwijl we net de andere kant uit moeten. De sector moet efficiënter worden en de totale kost voor de overheid moet omlaag.

Voorts hebt u het over een doelstelling van 2.500 woningen voor de hele sector. Individuele doelstellingen per SVK zijn er niet. Hoever staat u daar vandaag mee? Haalt u uw doelstelling? Uw cijfers geven mij alvast weinig hoop. Als het aanbod op één jaar tijd met 200 woningen stijgt, dan hebt u twaalf jaar nodig om uw doelstelling te halen.

Daarnaast wil ik het kort over de taalwetgeving hebben. Ik ben het namelijk niet eens met uw verklaring dat het gaat om vzw's die de taalwetgeving niet hoeven na te leven. Ze hebben immers een maatschappelijke opdracht en moeten dus wel allemaal volledig tweetalig functioneren.

Kunt u de cijfers en de verwezenlijking van uw doelstelling verder toelichten?

¹¹³¹ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Ik ben tevreden dat u het Noodplan voor huisvesting consequent uitvoert. Wel betreurt ik dat de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest blijkbaar niet wil meewerken aan bepaalde elementen daaruit, zoals de centralisering van de wachtlijsten, die nochtans noodzakelijk is. Ik vraag u dan ook om dat dossier zelf in handen te nemen.*

outré que le soutien à la rénovation ne fait pas partie de leurs missions légales.

La Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) poursuit le projet de centralisation des inscriptions. Sa mise en œuvre dépendant du projet de révision de l'arrêté, aucun budget spécifique ne lui a été alloué.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Les subsides au secteur ont considérablement augmenté entre 2022 et 2023, tout comme leur montant moyen par logement. Votre politique est donc plus onéreuse et moins efficace. Le secteur doit améliorer son efficacité et la facture des pouvoirs publics doit diminuer !*

L'objectif d'augmenter le parc de logements du secteur de 2.500 unités sera-t-il atteint dans les délais ?

Enfin, je ne suis pas d'accord avec vos propos selon lesquels dès lors que les AIS sont des ASBL, elles ne doivent pas se conformer à la législation linguistique. Elles ont une mission sociale et leur fonctionnement doit donc être bilingue.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Vous avez répondu à plusieurs de mes préoccupations et vous êtes restée cohérente avec votre plan d'urgence logement, qui contenait des promesses concernant les AIS.

Toutefois, comme M. Kennis, je suis déçu de constater que la Fédération des agences immobilières sociales ne se montre pas tout à fait coopérative par rapport à une série de projections de ce

plan d'urgence logement, entre autres pour ce qui concerne l'outil de centralisation des différentes listes d'attente, déjà évoqué à plusieurs reprises ici même, notamment par notre brillante collègue Joëlle Maison. Cet outil reste une nécessité. Mon collègue disait dans son intervention que les gens doivent courir dans toute la ville pour savoir où s'adresser pour trouver un logement bon marché.

Je vous invite à reprendre ce dossier des mains de la Fédération des agences immobilières sociales, afin de faciliter la vie des locataires en Région de Bruxelles-Capitale. Avec 24 AIS, ils ne savent plus à quel saint se vouer pour espérer trouver un logement public subventionné.

M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).- *L'objectif de créer 2.500 logements avant la fin de la législature est-il atteignable ?*

Des fusions sont-elles envisagées après la législature ? Pour quand ?

Je peux comprendre que les AIS ne demandent pas la création d'un service de rénovation centralisé, dès lors que la rénovation n'est pas financièrement intéressante. Elle est néanmoins plus intéressante écologiquement et elle a des effets positifs sur la société, notamment sur la création d'emplois locaux. J'invite dès lors le gouvernement à examiner comment inciter les AIS à contribuer à atteindre les objectifs de rénovation et à créer des logements abordables.

1133 **De heer Pepijn Kennis (Agora)**.- Het streefdoel voor alle sociale verhuurkantoren (SVK) samen is om 2.500 woningen te creëren. Hoever staat het daarmee? Is dat streefdoel haalbaar, wetende dat u nog maar 36 weken hebt tot het einde van de regeerperiode?

U zegt dat er tot het einde van de zittingsperiode geen fusies komen. Zijn er evenwel gepland? Wanneer? Gaat het om een theoretische reflectie of wordt er effectief in die richting gewerkt?

U zegt dat de SVK's geen vragende partij zijn voor een centrale renovatiedienst. Dat kan ik begrijpen. Het is vaak financieel interessanter om voor nieuwbouw te gaan of met projectontwikkelaars te werken.

Renovatie is echter interessanter vanuit ecologisch oogpunt. Bovendien creëert renovatie lokale werkgelegenheid, heeft ze meerdere positieve effecten op de maatschappij en heeft het gewest ambitieuze doelstellingen op dat vlak vastgelegd. Dat is een bevoegdheid van minister Maron, maar net als voor Housing First raad ik u aan om samen te werken en om samen met hem te bekijken hoe u de SVK's als hefboom kunt inzetten, zowel voor de renovatiedoelstellingen als voor de creatie van betaalbare woningen.

Wat zult u doen om de SVK's alsnog over de streep te trekken? Hoe zult u renovatie voor hen interessanter maken?

1135 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris**.- Voor mijn doelstelling van 2.500 bijkomende woningen staat de teller vandaag op 2.250. We hebben nog 36 weken om de doelstelling te halen en ik denk dat het geen probleem zal zijn om in die tijd nog 250 bijkomende woningen te vinden. Ik vermoed zelfs dat het eindresultaat net boven de 2.500 woningen zal uitvallen.

- *Het incident is gesloten.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Nous n'aurons pas de problème pour atteindre notre objectif dès lors que 2.250 logements ont déjà été créés et qu'il nous reste 36 semaines.*

- *L'incident est clos.*

1139 **VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE**

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. MATHIAS VANDEN BORRE

1139 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1139 **betreffende de brandveiligheid in de sociale huisvesting.**

1141 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- De Brusselaars waren in shock toen op dinsdag 27 juni rond 20.30 uur een hevige brand ontstond in een veertien verdiepingen hoog flatgebouw in de Van Overbekelaan in Ganshoren. Het vuur verspreidde zich via de trappen aan de buitenzijde van het gebouw en via de balkons naar de keukens van een aantal appartementen. Volgens de woordvoerder van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp woedde de brand van de benedenverdieping tot de veertiende verdieping. De brandweer moest dan ook zeven pompwagens en drie autoladders inzetten om de brand te bedwingen.

Het volledige gebouw, dat een honderdtal bewoners huisvest, werd meteen ontruimd. De bewoners konden in een opvangcentrum van de gemeente terecht. Vier personen moesten voor verzorging naar het ziekenhuis; twee anderen werden ter plaatse verzorgd. Als bij wonder vielen er geen doden of zwaargewonden, maar de materiële schade is niet te overzien. De helft van de negentig appartementen is zwaar beschadigd. Volgens burgemeester Van Laethem van Ganshoren zal het veel tijd vergen om de herstellingen uit te voeren.

Ongeveer 45 gezinnen moeten elders gehuisvest worden, omdat hun woning onbewoonbaar is. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, Lojega en vijftien andere huisvestingsmaatschappijen lieten weten dat ze snel een oplossing willen vinden voor de getroffen gezinnen.

Volgens de burgemeester is de brand veroorzaakt door een sigarettenpeuk in een vuilniszak op de zevende verdieping. Een team van deskundigen bevestigde dat de oorzaak van de brand accidenteel was. Opvallend is wel dat bewoners op de dertiende verdieping verklaarden dat ze lang niets van het vuur hebben gemerkt en dat ze geen alarm hebben gehoord. Pas toen ze langs de zesde verdieping liepen, hoorden ze het brandalarm.

Voorts verschenen er berichten in de media waarin bewoners verklaarden dat er soms zeer lange tijd vuilnis in de trappenhallen bleef liggen, wat de brand mogelijk heeft versneld. Er was ook sprake van geblokkeerde ingangen en deuren die moeilijk opengingen. In die berichten vingen we met andere woorden zeer alarmerende signalen op, die erop wezen dat het gebouw hoegenaamd niet brandveilig was.

1143 Het is bovendien niet de eerste keer dat er brand woedt in een sociale woontoren. In augustus vorig jaar brak er ook al brand uit in toren 16 in de Peterboswijk van Anderlecht.

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

concernant la sécurité incendie dans les logements sociaux.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) *(en néerlandais).*- *Le violent incendie qui s'est déclaré dans un immeuble de 14 étages à Ganshoren le mardi 27 juin n'a, par miracle, pas fait de morts ni de blessés graves, mais a causé des dégâts matériels considérables.*

Environ 45 familles doivent être relogées le temps des travaux, qui risquent de prendre beaucoup de temps.

Une équipe d'experts a confirmé l'origine accidentelle de l'incendie.

Des habitants du treizième étage ont déclaré avoir mis beaucoup de temps avant de s'apercevoir de l'incendie et n'avoir pas entendu l'alarme. Il est aussi question de couloirs bloqués, etc. Autant de signaux alarmants indiquant que le bâtiment ne répondait pas aux normes incendie.

Un incident similaire s'était déjà produit en août dernier dans une tour de logements sociaux à Anderlecht.

Kunt u bevestigen dat het flatgebouw in orde was met de brandveiligheidsvoorschriften? Waren er voldoende rookmelders, brandblusapparaten, evacuatieladders enzovoort?

Hoe verklaart u dat de bewoners van de hogere verdiepingen geen brandalarm gehoord hebben? Hadden zij niet veel sneller gewaarschuwd moeten worden?

Zijn de vele families van wie het appartement onbewoonbaar is verklaard, geherhuisvest? Welke rol hebben de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de andere huisvestingsmaatschappijen daarin gespeeld?

Vindt er structureel overleg plaats tussen uw diensten en de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) om woningbranden zoveel mogelijk te voorkomen?

Op welke manier dragen de BGHM en de socialehuisvestingssector bij aan de voortdurende verbetering van de brandveiligheid van sociale woningen?

Voert de BGHM of de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie controles uit in de sociale woningen? Beantwoordt het patrimonium aan de eisen? Wat zijn de verbeterpunten?

Hoeveel middelen werden deze regeerperiode geïnvesteerd in de verbetering van de brandveiligheid van de 110 sociale woontorens, dat wil zeggen gebouwen van meer dan 25 meter hoog of meer dan acht verdiepingen? Worden alle woontoren jaarlijks gecontroleerd?

¹¹⁴⁵ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Kregen de bewoners elders een woning? Welke maatregelen nam u?*

¹¹⁴⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Ik breng u graag op de hoogte van de stand van zaken sinds de brand in Ganshoren op 27 juni.

Allereerst wil ik wijzen op het opmerkelijke werk en de snelle reactie van alle teams, namelijk de politie, de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM), de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH), de gemeente, de verenigingen enzovoort. Zij hebben gezorgd voor de evacuatie van het gebouw, hulp bij herhuisvesting, de levering van essentiële hulpgoederen, psychosociale hulp en voedselhulp.

De OVM Lojega heeft alle herhuisvestingsaanvragen van de slachtoffers positief kunnen beantwoorden, mijnheer Mampaka. Ik heb dat zelf kunnen vaststellen toen ik begin juli ter plaatse was. Er is voor elk gezin een herhuisvestingsoplossing gevonden. De ochtend na de brand werden er meteen maaltijden aangeboden aan de getroffen gezinnen.

L'immeuble répondait-il aux normes en matière de prévention des incendies ? Pourquoi les habitants des étages supérieurs n'ont-ils pas entendu l'alarme incendie ?

Les familles dont l'appartement a été déclaré inhabitable ont-elles été relogées ? Quel rôle la SLRB et les autres sociétés de logement ont-elles joué à cet égard ?

Existe-t-il une concertation structurelle entre vos services et le Siamu, afin de prévenir au maximum les incendies domestiques ?

De quelle manière la SLRB et le secteur du logement social contribuent-ils à l'amélioration continue de la sécurité incendie dans les logements sociaux ?

La SLRB ou la direction de l'inspection régionale du logement effectuent-elles des inspections dans les logements sociaux ? Le patrimoine répond-il aux exigences ?

Quel est le montant investi durant de cette législature dans l'amélioration de la sécurité incendie des 110 tours de logements sociaux ? Celles-ci font-elles l'objet d'une inspection annuelle ?

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Y a-t-il eu un relogement ? Quelles dispositions avez-vous prises ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Je tiens tout d'abord à souligner le travail remarquable et la rapidité d'intervention de la police, des SISP, de la SLRB, du Siamu, de la commune, des associations, etc.*

La SISP Lojega a pu répondre positivement à toutes les demandes de relogement des victimes, Monsieur Mampaka. Un repas a été offert aux familles touchées le matin suivant l'incendie.

La SLRB confirme que le bâtiment est conforme aux normes incendie et que les équipements de protection contre l'incendie font l'objet de contrôles et d'entretiens annuels par une firme spécialisée. Elle indique aussi qu'elle travaille depuis plus de deux ans à l'amélioration de la sécurité incendie dans ses bâtiments.

De BGHM bevestigt dat het gebouw is uitgerust met brandkranen en brandblusapparaten op elke verdieping. Die worden jaarlijks gecontroleerd door een gespecialiseerde firma. De laatste controle vond in maart plaats.

Het oorspronkelijke alarmsysteem van het gebouw functioneert normaal en heeft in maart 2023 een onderhoudsbeurt gekregen van een gespecialiseerde firma. De meeste rookmelders werden in 2015 vervangen, de andere in 2020 en 2022. De rookafvoer en brandtrappen zijn aanwezig en veilig.

Het gebouw is ook degelijk gefundeerd, aangezien er voldaan is aan de regelgeving die van kracht was toen het werd gebouwd. De BGHM bevestigt dan ook dat het gebouw voldoet aan de wettelijke brandveiligheidsvoorschriften. De OVM werkt al meer dan twee jaar aan een verbetering van de brandveiligheid in haar gebouwen, dus geruime tijd voor de brand uitbrak.

¹¹⁴⁹ Ten tweede vroeg u waarom de huurders het alarm niet hebben gehoord. De OVM kan die vraag moeilijk beantwoorden. Haar medewerkers waren immers niet ter plaatse en de conciërge woont in het gebouw ernaast.

Zoals ik net al zei, werkt het alarm normaal en heeft het in maart een onderhoudsbeurt gehad. Op de benedenverdieping is er ook een alarm aanwezig.

Voorts werden 40 van de 82 betrokken gezinnen geherhuisvest door Lojega, van wie 30 in Jette en 10 in Ganshoren. Daarnaast werden 14 gezinnen tijdelijk gehuisvest door andere OVM's, waaronder De Brusselse Woning, de Lakense Haard, Comensia en Le Logement molenbeekoïes. Nog 9 mensen werden ondergebracht in het rusthuis van het OCMW van Ganshoren en 19 gezinnen zijn opgevangen door familie of vrienden.

Dankzij de herstellingen van afgelopen zomer kunnen 59 van de 82 gezinnen sinds 11 september geleidelijk weer naar hun appartement terugkeren. De overige 23 gezinnen kunnen nog niet terug omdat hun appartementen onbewoonbaar zijn. Zij zullen de komende maanden een andere geschikte, permanente woning toegewezen krijgen van Lojega.

De BGHM heeft een bijzonder belangrijke rol gespeeld in de uitwerking van een samenwerkingsovereenkomst tussen Lojega en de OVM's die de getroffen gezinnen tijdelijke huisvesting hebben aangeboden.

Zoals hierboven vermeld, hebben vier OVM's tijdelijke huisvesting ter beschikking gesteld. Er zijn nog OVM's die hulp hebben aangeboden, maar de woningen die ze voorstelden, werden niet gekozen omdat ze te ver van de woning en de omgeving van de gezinnen lagen.

Wat uw vierde vraag betreft, organiseerde de BGHM in 2019 een ontmoeting tussen de directeur-generaal van de Brusselse brandweer en de sector. Tijdens die ontmoeting wees de directeur-generaal erop dat goed functionerende

La SISF ignore pourquoi les locataires n'ont pas entendu l'alarme, son personnel n'étant pas sur place et le concierge habitant dans l'immeuble voisin.

L'alarme fonctionne normalement et a fait l'objet d'un entretien en mars.

Sur les 82 familles concernées, 40 ont été relogées par Lojega, 14 ont été logées temporairement par d'autres SISF, 19 ont été accueillies par des proches, et neuf personnes ont été hébergées dans la maison de repos du CPAS de Ganshoren.

Grâce aux réparations effectuées l'an dernier, 59 familles ont pu réintégrer progressivement leur appartement depuis le 11 septembre.

La SLRB a joué un rôle crucial dans l'élaboration d'un accord de collaboration entre Lojega et les SISF, qui ont mis des logements temporaires à disposition.

Pour répondre à votre quatrième question, la SLRB a organisé en 2019 une réunion entre le secteur et le directeur général des pompiers de Bruxelles, durant laquelle celui-ci a rappelé l'importance du bon fonctionnement des détecteurs d'incendie dans tous les logements.

La SLRB a veillé au respect de cette obligation dans l'ensemble du secteur et a pris une série d'autres mesures, comme la publication d'un dépliant pour les locataires ou l'organisation d'une visite des tours de logement par les pompiers afin de formuler des recommandations visant à améliorer la sécurité.

branddetectoren in alle woningen de basis vormen voor een goede brandveiligheid.

De BGHM heeft ervoor gezorgd dat die verplichting wordt nageleefd in de hele sector en heeft nog enkele andere stappen ondernomen. Zo werd er in samenwerking met de brandweer een folder voor huurders opgesteld. Medewerkers van de brandweer hebben ook alle woontorens bezocht om aanbevelingen te doen om de veiligheid te verbeteren, op voorwaarde natuurlijk dat het ontwerp en de constructie van de gebouwen voldoen aan de vereisten van de stedenbouwkundige vergunningen.

¹¹⁵¹ Bovendien is de DBDMH betrokken bij de procedure voor de toekenning van stedenbouwkundige vergunningen voor alle renovaties, want bij een stedenbouwkundige vergunning zit voortaan ook altijd een advies van de brandweer.

Elk sociaal woninggebouw wordt op basis van de toegekende stedenbouwkundige vergunning gebouwd in overeenstemming met de huidige brandveiligheidsnormen. Met het oog op de algemene veiligheid van de huurders van sociale woningen streven de BGHM en de sector voortdurend naar verbetering van de brandveiligheid en de renovatie van de brandcomponenten die in het technisch register zijn opgenomen. Dat gebeurt onder andere door de verdere uitvoering van het programma ter verbetering van de brandveiligheid van de 110 sociale woontorens. Nieuwe projecten worden in het volgende langetermijninvesteringsprogramma opgenomen. De verbetering van de algemene veiligheid is het belangrijkste gewestelijke criterium bij de selectie van de projecten.

De BGHM ziet toe op de installatie, controle en geregelde vervanging van de branddetectoren in alle sociale woningen. Met 'geregeld' bedoelen we om de tien jaar, of minder als er een defect wordt vastgesteld. De brandweer beschouwt branddetectoren als het belangrijkste alarmsysteem. De BGHM informeert hier regelmatig naar bij de OVM's.

Bij renovatieprojecten krijgen de OVM's zoveel mogelijk advies en begeleiding, vooral in verband met de brandveiligheidsadviezen van de DBDMH, die, zoals ik al zei, bij de stedenbouwkundige vergunning worden gegeven.

De BGHM bezoekt 50% van de woningen voordat ze opnieuw worden verhuurd, en de aanwezigheid van een rookmelder is het eerste aandachtspunt.

Zoals eerder vermeld, organiseerde de BGHM in 2019 een ontmoeting met de directeur-generaal van de DBDMH en de sector om de verbetering van de brandveiligheid nogmaals onder de aandacht te brengen. Samen met de DBDMH werd een folder opgesteld voor OVM's en huurders. De BGHM maakte onlangs ook de video 'Hoe voorkomt u brand?', die online beschikbaar is.

¹¹⁵³ De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie voert geen systematische jaarlijkse bezoeken uit. De huisvestingsmaatschappijen zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en de vervanging van de detectie- en

En outre, la procédure d'octroi des permis d'urbanisme prévoit toujours un avis du Siamu pour toutes les rénovations.

La SLRB et le secteur s'efforcent constamment d'améliorer la sécurité incendie et de rénover les équipements de protection contre l'incendie répertoriés dans le registre technique, ce qui inclut la poursuite de la mise en œuvre du programme d'amélioration de la sécurité incendie dans les 110 tours de logements sociaux. L'amélioration de la sécurité globale est le principal critère de sélection des nouveaux projets qui seront inclus dans le prochain programme d'investissement à long terme.

La SLRB supervise l'installation, le contrôle et le remplacement - tous les dix ans ou moins en cas de défaut - des détecteurs d'incendie dans tous les logements sociaux.

Les SISP bénéficient de conseils et de suivi dans leurs projets de rénovation.

La SLRB visite 50 % des logements avant leur remise en location, et contrôle en priorité la présence d'un détecteur de fumée.

À la suite de la rencontre entre le secteur et le directeur général du Siamu, outre le dépliant mentionné, une vidéo sur la prévention des incendies a été mise en ligne.

La DURL n'effectue pas de visites annuelles systématiques, les SISP étant responsables de l'entretien et du remplacement des équipements de détection et prévention.

preventievoorzieningen in de woningen. Alle normen en voorschriften inzake brandveiligheid moeten worden nageleefd, of het nu gaat om de brandbestendigheid van het gebouw, dan wel om preventie, detectie of evacuatie.

De meeste huisvestingsmaatschappijen hebben een brandveiligheidsdiagnose uitgevoerd en plannen werkzaamheden om hun brandpreventievoorzieningen aan te vullen en te actualiseren. Signalisaties worden geregeld herzien. De BGHM heeft daarvoor een speciaal begrotingsprogramma goedgekeurd.

Tot slot worden de gebouwen aangepast aan de nieuwste normen als er renovaties moeten worden uitgevoerd.

1155 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- De huisvestingsmaatschappijen zijn elk verantwoordelijk voor de naleving van alle normen en voorschriften in hun eigen woningbestand. Het is niet de eerste keer dat ik moet melden dat die naleving niet vlekkeloos verloopt.

Centralisatie en specialisatie zijn nodig. Een centrale dienst die het geheel met kennis van zaken controleert en permanent overleg pleegt met de brandweerdiensten, zou de algemene brandveiligheid verbeteren. Er is te veel versnippering. De huisvestingsmaatschappijen verrichten heel veel werk, maar door de versnippering beschikken ze niet altijd over de nodige specialisatie. Schaalvergroting kan de veiligheid voor de bewoners verbeteren.

Het is duidelijk dat er op het nippertje een ramp is vermeden. Het beleid komt er goed mee weg. Heel wat zaken op het vlak van de brandveiligheid bleken niet in orde te zijn. Dat heb ik gelezen in de pers en ook gehoord in de buurt. We mogen zoiets niet tolereren. Niets mag aan het toeval worden overgelaten als het over brandveiligheid gaat. In Brussel gaat het op dat vlak niet de goede kant op: het aantal woningbranden blijft alarmerend hoog. Vorig jaar waren er 568 woningbranden en dit jaar tellen we er al evenveel (cijfers tot augustus). Vaak leiden die tot zware letsels en soms ook tot dodelijke slachtoffers. Het beleid moet er alles aan doen om zulke menselijke drama's te vermijden.

Mevrouw de staatssecretaris, ik zeg niet dat u niets doet. Het is goed dat u actie hebt ondernomen. Zo hebt u de opdracht gegeven om bijkomende controles uit te voeren. De regering moet echter nagaan of er geen betere organisatie mogelijk is en of ze niet meer garanties kan bieden, zodat er niets aan het toeval wordt overgelaten. Niet alleen de 110 woontorens, maar alle sociale woningen zouden aan de hoogste normen moeten voldoen.

- *Het incident is gesloten.*

La plupart des sociétés de logement ont réalisé un diagnostic du risque d'incendie et planifié des travaux de mise à jour des équipements. La SLRB a approuvé un programme budgétaire spécifique à cet effet.

Enfin, les bâtiments sont mis aux normes en cas de rénovation.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Le système actuel est trop fragmenté, chaque société de logement étant responsable du respect des normes et des réglementations dans les bâtiments qu'elle administre.*

Un service central permettrait de contrôler l'ensemble avec expertise, en concertation permanente avec les services d'incendie, et d'améliorer la protection globale contre l'incendie.

Cette catastrophe évitée de justesse montre que rien ne doit être laissé au hasard en matière de protection incendie.

Les contrôles supplémentaires que vous avez exigés sont une bonne chose, mais il faut avant tout une meilleure organisation et plus de garanties que l'ensemble des logements sociaux répondent aux normes les plus strictes.

- *L'incident est clos.*

1159 **VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT**

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME FRANÇOISE DE SMEDT

1159 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1159 **betreffende de dreigende verhoging van de huurprijzen voor sociale woningen.**

1161 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- Sommige openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) kampen met financiële moeilijkheden door de inflatie, duurdere materialen, de energiecrisis en het wegvallen van inkomsten tijdens werken, waardoor de renovatie van 36.000 woningen op de helling komt te staan, ook al had de regering daar de voorbije tien jaar al 900 miljoen euro voor uitgetrokken.**

In die context vindt de PTB uw plan om de huurprijzen te verhogen, verontrustend. Het is absurd en onrechtvaardig om de mogelijk betere financiële situatie van de huurders dankzij de goedkopere energiefactuur na de renovatie van hun huurwoning als argument voor hogere huurprijzen te gebruiken, aangezien het om een kwetsbare groep gaat.

In plaats van de OVM's mee te laten betalen aan de energiepemie voor sociale huurders in een energieverslindende woning, had u beter de indexering van de huurprijzen beperkt en de OVM's meer middelen gegeven, zodat ze minder afhankelijk worden van huurinkomsten.

Voorts moeten de renovaties van woningen sneller worden uitgevoerd, zodat de gezinnen op de wachtlijst sneller een woning toegewezen krijgen en de OVM's financieel weer gezond worden.

Ten slotte wijs ik er nogmaals op dat bindende referentiehuurprijzen voor privéwoningen en de creatie van meer sociale woningen noodzakelijk zijn opdat alle Brusselaars een degelijke woning aan een betaalbare prijs kunnen vinden.

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

concernant le risque d'augmentation des loyers des logements sociaux.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Nous lisons avec inquiétude dans la presse que certaines sociétés immobilières de service public (SISP) font face à de graves difficultés financières. Elles procèdent actuellement au projet de rénovation de plus de 36.000 logements, entamé par votre gouvernement, et pour lequel 900 millions d'euros ont été investis sur dix ans.

L'inflation, la hausse importante du prix des matériaux et la crise énergétique sont passées par là, ce qui a pour effet de rendre l'enveloppe insuffisante et met dès lors à mal la viabilité de certains projets de rénovation. L'indexation du salaire des travailleurs des SISP et du précompte immobilier est également évoquée, ainsi que la contribution, à hauteur de 40 %, des SISP dans l'octroi des primes énergie. On note enfin l'arrêt du versement du loyer lorsqu'une rénovation lourde est en cours. Pour toutes ces raisons, on arrive donc à une situation qui semble très critique et certaines directions de SISP tirent la sonnette d'alarme.

Dans ce contexte, lire que vous envisagez la piste de l'augmentation des loyers nous effraie. Les revenus des locataires de logements sociaux ont heureusement été indexés, mais il s'agit justement de leur permettre de compenser au moins l'augmentation généralisée des prix à la suite des crises successives. De même, si l'efficacité énergétique de leur logement s'améliore, cela leur permet de diminuer leur empreinte carbone, mais aussi leurs factures.

Il serait injuste et absurde d'utiliser ces arguments pour justifier une hausse du loyer, car même si celui-ci est plafonné entre 20 % et 24 % du revenu, rappelons que nous parlons de locataires dans une situation déjà difficile, a fortiori, dans une ville qui produit en outre beaucoup de richesses.

Par ailleurs, si l'indexation du loyer des logements sociaux n'a pas été limitée pour les PEB E, F et G comme sur le marché privé, c'est entre autres pour préserver les finances des SISP. Pour compenser cela au niveau du locataire d'un logement énergivore, une prime énergie lui sera accordée et sera financée par les SISP et la Région. Il nous semble qu'une indexation limitée des loyers, accompagnée d'un renforcement du soutien financier structurel aux SISP, aurait été plus efficace.

Pour le PTB, il est impératif, d'une part, de renforcer les moyens des SISP pour qu'elles puissent réaliser leur mission d'offre de logements sociaux de qualité. D'autre part, il faut à tout prix éviter toute hausse du loyer des locataires sociaux. Votre gouvernement doit dégager rapidement des moyens structurels pour permettre aux SISP de moins dépendre financièrement des loyers versés, qui les alimentent à hauteur de 80 % en moyenne.

¹¹⁶³ *Verbindt u zich ertoe de huurprijzen voor sociale woningen niet te verhogen?*

Kent u de OVM's meer middelen toe voor de renovatie van sociale woningen? Besprak u de problemen met de OVM's? Zo niet, plant u snel overleg?

Welke middelen wilt u inzetten om de renovatie van openbare woningen te versnellen? Hoe staat het met de ingebruikname van leegstaande sociale woningen?

Hoe zorgt u ervoor dat de OVM's minder afhankelijk worden van huurinkomsten?

¹¹⁶⁵ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Er is geen sprake van een verhoging van de sociale huurprijzen. De middelen voor de renovatie van sociale woningen zijn tijdens deze regeerperiode met 150 miljoen euro verhoogd. In de toekomst worden investeringen overigens voor een periode van tien jaar gepland. Ze kaderen in een globaal strategisch plan van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), dat op de strategische plannen van de sector zelf steunt. Het maakt deel uit van het Noodplan voor huisvesting, waarin ik in het bijzonder aandacht besteed aan de renovatie van de sociale woningen en een betere financiering.*

De OVM's dienden in het kader van dat nieuwe tienjarenplan op 30 juni 2023 hun strategische plannen in, die de BGHM momenteel onderzoekt. De BGHM zal de OVM's contacteren om oplossingen te zoeken voor eventuele moeilijkheden. Het gaat om een permanente samenwerking.

Il faut au contraire augmenter la part du budget des subsides publics, qui constituent actuellement environ 20 % seulement de leur financement.

À côté de cela, vu le nombre de logements sociaux vides, estimés à 5.000 unités, il nous semble essentiel d'accélérer la rénovation des logements. Cela permettra à des familles sur liste d'attente d'avoir enfin accès à un logement social, tout en assainissant les finances des SISP.

Enfin, nous rappelons qu'une grille contraignante des loyers sur le marché privé, tout en activant la création de logements publics, est la seule façon de permettre aux Bruxellois de se loger décemment à un prix abordable. Chaque semaine qui passe ne fait qu'accentuer l'urgence face à un bâti beaucoup trop cher. Il n'est pas question que les difficultés financières des SISP compliquent la situation des ménages les plus fragiles.

Vous engagez-vous à ne pas augmenter les loyers des logements sociaux ?

Avez-vous prévu d'augmenter l'enveloppe destinée aux SISP pour la rénovation de ces logements ? Avez-vous rencontré l'ensemble des SISP pour faire le point sur leurs difficultés au cas par cas ? Si oui, quel a été le contenu des échanges ? Si non, des rencontres sont-elles prévues rapidement ?

Quels sont les moyens concrets que vous comptez mettre en place pour accélérer la rénovation des logements publics ? Qu'en est-il de l'occupation des logements sociaux vides ?

Comptez-vous rééquilibrer les sources de revenus des SISP afin qu'elles ne dépendent pas autant du versement des loyers par les locataires sociaux ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Je m'étonne que votre première question mentionne une éventuelle augmentation des loyers sociaux, qui n'est pas du tout à l'ordre du jour. Je serais ravie de connaître votre source d'information, car je n'ai jamais fait la moindre déclaration en ce sens.

J'ai déjà pu obtenir, durant cette législature, une augmentation de 150 millions d'euros pour la rénovation des logements sociaux. Par ailleurs, comme je l'ai déjà évoqué plusieurs fois dans cette commission, je rappelle qu'en 2022, un nouvel arrêté a été approuvé par le gouvernement bruxellois concernant le nouveau financement des rénovations des logements sociaux. Les investissements futurs sont désormais envisagés dans une vision décennale et inscrits dans un plan stratégique global de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), construit sur la base des propres plans stratégiques du secteur.

L'objectif est de fluidifier, structurer et développer les procédures avec une vision à long terme des rénovations, sur dix ans, ainsi que de diminuer et supprimer l'encours de la SLRB.

La somme des financements de l'ensemble des programmes d'investissement des sociétés immobilières de service public

¹¹⁶⁷ *U vraagt om de renovaties te versnellen. Welnu, tot nu toe is 68,5% van de geplande werken uitgevoerd, waarmee de BGHM en de OVM's 97,3% van de doelstelling hebben bereikt.*

Ook personele middelen zijn essentieel om het werk tot een goed einde te brengen: de referentiepersonen van de directie Patrimonium bieden daarbij al dienstoverschrijdend hulp om de renovatiedoelstellingen te behalen.

Voorts is er in 2021 een budget van 50 miljoen euro voor haalbaarheidsstudies uitgetrokken en is er in het kader van het strategische tienjarenplan voor renovatie 900 miljoen euro beschikbaar. Op grond van dat plan kan de sector een langetermijnvisie uitwerken en worden de OVM's aangemoedigd om de planning na te leven.

Daarnaast worden woningen zo vaak mogelijk gerenoveerd, zonder dat de bewoners ze moeten verlaten. De BGHM werkte daarvoor samen met een OVM met de nodige ervaring een set tools uit waarmee het welzijn en de veiligheid van de bewoners gegarandeerd blijven.

(SISP) que j'ai obtenus est de 900 millions d'euros. Lors des précédents plans quadriennaux, il fallait compter sur une enveloppe totale de 750 millions d'euros sur dix ans.

Le développement de ce plan stratégique des rénovations à dix ans fait bien entendu partie du plan d'urgence logement (PUL), qui accorde une importance particulière à la rénovation du parc social de la Région et a fixé l'objectif d'en augmenter et, surtout, de pérenniser les financements.

Dans le cadre de ce nouveau plan de rénovation à dix ans, les SISP ont rendu leurs plans stratégiques le 30 juin 2023. Ceux-ci sont en cours d'analyse par la SLRB. À l'issue de ce travail, il est prévu que la SLRB rencontre les SISP dont la situation nécessite de mettre en place des solutions pour faire face aux éventuelles difficultés auxquelles elles sont confrontées. Cette collaboration est permanente.

Concernant votre quatrième question sur l'accélération des rénovations et l'occupation des logements vides, plusieurs actions ont été mises en place. Citons tout d'abord des objectifs en matière de types de rénovations et de nombre d'interventions. Des rénovations complètes, des rénovations d'enveloppes, ainsi que des rénovations de composants totalisant plus de 36.000 interventions sont ainsi prévues. À ce jour, 68,5 % des logements ont bénéficié des travaux prévus et sur les 31,5 % restants, 28,8 % sont en travaux et 2,7 % à l'étude. Ainsi, la SLRB et les SISP ont, pour le moment, atteint l'objectif de 97,3 %.

Des moyens humains sont également essentiels. En effet, pour accompagner, conseiller et aider le secteur dans la résolution des problèmes, les référents uniques de la direction patrimoine sont actifs et travaillent en transversalité avec les directions juridique et financière, en ayant les objectifs de rénovation en vue.

Comme je l'ai dit en réponse à votre deuxième question, des moyens financiers ont été dégagés. Tout d'abord, à travers l'enveloppe social-énergie qui, en 2021, a permis d'obtenir 50 millions d'euros pour financer les études de faisabilité sans attendre et accélérer la mise en place du futur plan de rénovation à dix ans, qui était prévu en 2022. Ensuite, à travers le plan stratégique de rénovation durable à dix ans, qui s'est concrétisé en 2022 et qui prévoit de dégager 900 millions d'euros afin d'activer les rénovations. Ce plan permet au secteur d'avoir une vision à long terme et incite les SISP à mettre tout en œuvre pour respecter le calendrier prévu.

Enfin, une autre action d'accélération des rénovations passe par les exécutions de travaux en milieu occupé. Pour éviter les vides locatifs, les soucis de relogement et autres opérations tiroir qui peuvent prendre des années avant que le bâtiment ne soit vidé, le secteur réalise, pour autant que les travaux le rendent possible, la rénovation de l'immeuble en site occupé.

À cet égard, la SLRB a développé, en collaboration avec une SISP qui en avait fait l'expérience, une boîte à outils des meilleurs moyens pour rénover en site occupé et garantir le bien-être et la sécurité des locataires (référents sociaux et techniques,

¹¹⁶⁹ *Bovendien kunnen woningen tijdens de voorbereidende fase van de renovatie tijdelijk worden bewoond. Ik bezorg u een overzicht van OVM's die daar gebruik van maken.*

Ten slotte bestudeert een werkgroep van de BGHM en de OVM's de uitgaven en de verschillende bronnen van inkomsten van de sector met het oog op een model van financiering.

¹¹⁷¹ **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** *(in het Frans).*- *Uw ontkenning dat de huurprijzen zullen worden verhoogd, zoals ik uit de pers vernam, stelt mij gerust.*

Nam u na overleg met de OVM's maatregelen om ze te ondersteunen?

¹¹⁷³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) moesten hun strategisch plan tegen 30 juni 2023 indienen. Na de analyse zal daarover met de betrokkenen worden overlegd. Daarnaast is er het overleg met de OVM's in de beperkte overlegcomités.*

- Het incident is gesloten.

¹¹⁷⁷ **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

bonne préparation des travaux déjà prévue dans le marché public, outils de communication, etc.). Ainsi, la SISF dont il est question ci-dessus vient d'inaugurer la rénovation d'enveloppes et de techniques spéciales de 291 logements en site occupé. Il est toutefois évident que ce système ne peut être généralisé, notamment pour des rénovations complètes de logement.

Concernant votre question sur les logements sociaux vides, je peux vous répondre qu'en cas de rénovations complètes nécessitant des plans de relogement anticipé, certains logements devenus vides peuvent, moyennant un accord préalable de la SLRB et après visite, être occupés à titre précaire durant le laps de temps nécessaire à la préparation des chantiers. Le tableau que je vais adresser au secrétariat de la commission reprend les SISF qui font des occupations temporaires ou y ont eu recours.

Enfin, pour répondre à votre dernière question, je vous confirme qu'une analyse du financement du secteur est en cours entre la SLRB et les SISF. C'est une première étape, longue mais indispensable. Ce groupe de travail fait d'ailleurs suite à un examen des dépenses. Des modèles sont élaborés en tenant en compte des différentes sources de financement des SISF, qu'il s'agisse des recettes liées aux loyers, des subventions régionales, des fonds propres des SISF ou de leur structure de coûts.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- J'irai certainement relire votre très longue réponse parce qu'elle contient beaucoup d'éléments.

Notre question sur les augmentations de loyer faisait suite à ce que nous avons lu dans la presse. Je suis rassurée que vos propos y aient été mal rapportés et qu'il ne soit pas question de modifier le calcul des loyers des logements sociaux.

Vous avez confirmé qu'il y avait une collaboration avec les sociétés immobilières de service public. Des mesures concrètes pour les aider ont-elles déjà été prises à la suite de discussions avec certaines d'entre elles ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Comme je le disais, les sociétés immobilières de service public (SISF) devaient remettre leur plan stratégique pour le 30 juin 2023. Leur analyse est en cours au sein de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Une fois cette analyse terminée, des contacts seront pris avec les SISF.

Indépendamment de tout cela, des contacts sont toujours pris pour discuter d'autres dossiers avec les SISF. Ce sont notamment les comités restreints de concertation. La discussion concernant les plans stratégiques aura lieu très prochainement, comme de coutume.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

¹¹⁷⁷ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

¹¹⁷⁷ **betreffende de oprichting van de paritaire huurcommissie.**

¹¹⁷⁹ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Sinds december 2021 is de ordonnantie tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen van kracht. Sommige bepalingen daarin moeten nog in werking treden, omdat er voor de uitvoering daarvan nog uitvoeringsbesluiten genomen moeten worden.*

Voor de oprichting van een paritaire huurcommissie moesten er nog drie uitvoeringsbesluiten genomen worden, onder meer om de samenstelling vast te leggen en een lijst op te stellen van substantiële kwaliteitsgebreken van een woning of de omgeving ervan, op basis waarvan de huurcommissie of de vrederechter kan oordelen dat een huurprijs buitensporig is.

¹¹⁸¹ *Op 4 mei 2023 zei u dat de regering het nog niet eens was geraakt over de uitvoeringsbesluiten.*

Hoever staat het nu met de uitwerking van die besluiten? Heeft de regering de samenstelling van de paritaire huurcommissie kunnen bepalen? Het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat (NEMS) wil er geen deel van uitmaken. Hebt u een alternatief gevonden, zodat huiseigenaars degelijk vertegenwoordigd zijn in de huurcommissie?

Wat zijn de verschillende stappen in de procedure voor de behandeling van adviesaanvragen die bij de huurcommissie worden ingediend? In 2022 stelde Brupartners voor het

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

concernant l'instauration de la commission paritaire locative.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Après avoir été adoptée par le gouvernement bruxellois le 28 octobre 2021, l'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs a été publiée au Moniteur belge et une partie de ses dispositions sont entrées en vigueur le 2 décembre 2021. Depuis lors, les parties signataires d'un bail d'habitation sont tenues de mentionner le loyer médian de référence du bien visé ou l'intervalle de loyers autour du loyer médian de référence du bien visé tel qu'il figure dans la grille indicative des loyers.

En outre, le Code bruxellois du logement prévoit désormais l'instauration d'une commission paritaire locative (CPL), chargée d'émettre des avis non contraignants sur la justesse du loyer. Il importe encore de préciser que la définition de la notion de loyer présumé abusif est d'ores et déjà entrée en vigueur dans le Code.

Si certains articles de l'ordonnance du 28 octobre 2021 produisent déjà leurs effets, les autres dispositions de ce texte entreront en vigueur à une date ultérieure fixée par le gouvernement, notamment parce que leur mise en œuvre est conditionnée à l'adoption de plusieurs arrêtés d'exécution. Un premier arrêté aurait pour objet de définir les modalités de composition, d'organisation et de fonctionnement de la CPL, ainsi que le mode de rémunération de ses membres.

Un deuxième arrêté d'exécution devrait dresser la liste exhaustive des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement, dont l'existence pourrait conduire la CPL ou le juge de paix à conclure au caractère abusif du loyer pratiqué, quand bien même celui-ci serait conforme à la grille indicative des loyers. Enfin, un troisième arrêté d'exécution devrait déterminer la date d'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de l'ordonnance, à savoir les dispositions organisant notamment l'action en révision du loyer abusif devant la justice de paix.

Le 4 mai dernier, vous nous avez informés que, faute d'accord en son sein, le gouvernement régional n'avait pas encore pu adopter des avant-projets d'arrêtés en première lecture.

Où en est le processus d'élaboration des différents arrêtés portant exécution de l'ordonnance du 28 octobre 2021 ? Le gouvernement a-t-il pu arrêter la composition de la CPL ? Les représentants du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC) ont répété à maintes reprises qu'ils refuseraient catégoriquement de siéger au sein de cet organe. Êtes-vous parvenue à trouver une solution alternative pour faire en sorte que le banc des propriétaires y soit valablement

secretariaat van de huurcommissie onder te brengen bij Brussel Huisvesting. Dat zou dan ontwerpadviezen kunnen voorleggen aan de huurcommissie na grondig onderzoek van het dossier. Volgt u dat voorstel?

Soms zullen de leden van de paritaire huurcommissie panden moeten bezoeken. Heeft de regering de praktische aspecten van zulke bezoeken vastgelegd?

Hoe vaak zal de huurcommissie samenkomen? Hoe worden de leden vergoed?

Heeft de regering een lijst opgesteld van substantiële kwaliteitsgebreken van een woning of de omgeving ervan?

Bevestigt u dat de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie nog niet in werking kunnen treden, omdat het rooster van indicatieve huurprijzen nog onvoldoende representatief en betrouwbaar is?

représenté et d'ainsi garantir le caractère paritaire de cette instance ?

Quelles sont les différentes étapes de la procédure de traitement des demandes d'avis introduites auprès de la CPL ? Dans son avis d'initiative rendu le 14 juillet 2022, Brupartners suggère au gouvernement d'instituer un secrétariat de la CPL, qui serait hébergé au sein de Bruxelles Logement et aurait pour mission d'« effectuer une instruction approfondie des dossiers de façon à transmettre un projet d'avis motivé à la CPL ». Avez-vous retenu cette proposition ?

Il semble évident que, dans un certain nombre de cas, les membres de la CPL devront procéder à une visite du logement pour pouvoir en examiner les caractéristiques. Le gouvernement a-t-il défini les modalités pratiques de ces visites ? La CPL se verra-t-elle allouer des moyens humains et budgétaires spécifiques dans ce but ?

À quelle fréquence la CPL se réunira-t-elle ? Qu'en est-il de la rémunération de ses membres ?

Le gouvernement a-t-il établi la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement ? Dans l'affirmative, pouvez-vous nous la présenter ?

Enfin, pouvez-vous nous confirmer que, conformément à la volonté du législateur, le gouvernement ne peut actuellement pas faire entrer en vigueur les articles 8 à 13 de l'ordonnance, la grille indicative des loyers n'ayant pas encore atteint un niveau satisfaisant de représentativité et de fiabilité ?

1183 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik kan uw vragen niet beantwoorden, omdat de regering het nog niet eens is geraakt over het dossier.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Madame Maison, je ne suis pas en mesure, aujourd'hui, de répondre aux nombreuses questions que vous me posez. Comme vous le savez, les discussions les concernant sont toujours en cours au sein du gouvernement. Pour l'instant, le dossier est bloqué et nous nous efforçons de trouver un accord, un compromis, entre tous les collègues du gouvernement.

1185 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *In de krant L'Echo gaf u vorige week nochtans meer informatie dan hier in de commissie.*

Mme Joëlle Maison (DéFI).- La semaine dernière, dans le journal L'Echo, vous avez fourni des informations très étayées, bien plus que celles que vous avez données en commission au fil de nos discussions. Je sais qu'il y a des blocages, mais j'ai déposé ma question au mois de juillet et j'espérais alors que ces blocages seraient résorbés.

We willen dat de ordonnantie, die tot stand kwam na intense onderhandelingen, zo snel mogelijk in werking treedt en de paritaire huurcommissie aan de slag gaat, des te meer aangezien de onenigheid niet over essentiële punten gaat. Immers, sommige verhuurders in bepaalde wijken hanteren buitensporige huurprijzen. De huurders moeten terechtkunnen bij een toegankelijke instantie die snel advies kan uitbrengen over de huurprijs die hij betaalt voor zijn woning. Als vele huurders dat doen en als we daar veel ruchtbaarheid aan geven, zal dat malafide verhuurders ontmoedigen, die weliswaar een minderheid vormen.

Je vous pose d'ailleurs régulièrement cette question depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance, car, en tant que membre du Parlement, je ne suis que partiellement informée de ce qui se passe au gouvernement. Singulièrement, je vous interroge ici par rapport à un article paru dans le journal L'Echo, qui fournit des renseignements non communiqués en commission.

Par ailleurs, nous avons négocié ce texte, de façon très intense, pendant un an et demi. Nous y sommes attachés et nous souhaitons son entrée en vigueur le plus rapidement possible. Clairement - je vous le disais déjà en juin 2022 -, il était hors

¹¹⁸⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Zelfs over punten die volgens u niet essentieel zijn, is de regering het nog niet eens geraakt. Ik hoop dat het alsnog zal lukken.*

In het desbetreffende artikel heb ik alleen maar het belang en het doel van de paritaire huurcommissie toegelicht. Ik heb er geen nieuwe informatie gegeven.

¹¹⁸⁹ **Mevrouw Joëlle Maison (DÉFI)** (in het Frans).- *U en de meesten onder ons lijken in elk geval de onenigheid zo snel mogelijk te willen wegwerken en hopelijk lukt dat.*

In L'Echo sprak u van een onafhankelijke magistraat als mogelijke voorzitter van de huurcommissie. Daar hebt u hier in de commissie met geen woord over gerept.

- Het incident is gesloten.

¹¹⁹³ **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

¹¹⁹³ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

de question pour nous de faire entrer en vigueur les articles 8 à 13. Cela faisait partie de l'accord. Indépendamment de cela, nous souhaitons que les autres différends, qui me semblent mineurs, soient résorbés le plus rapidement possible afin que cet outil intéressant puisse entrer en vigueur.

Nous savons que dans les quartiers frappés par une pénurie de logements, des locataires sont victimes de propriétaires bailleurs qui mettent en location des logements qui ne sont pas du tout aux normes, et ce, pour un loyer excessif. Il faut que ces locataires, qui n'ont souvent pas accès à la justice de paix, puissent recourir à un outil consensuel, pragmatique, rapide, pour obtenir un avis qui aura sans doute, si nous lui donnons beaucoup de publicité, une incidence sur le comportement futur des propriétaires bailleurs peu scrupuleux qui, bien sûr, ne constituent pas la majorité d'entre eux.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Sachez que même les problèmes que vous qualifiez de mineurs sont toujours en discussion au sein du gouvernement. Cela fait des semaines que c'est le cas, et nous n'arrivons pas à les résoudre. J'espère que nous aboutirons à un accord.

Dans l'article du journal L'Echo que vous mentionnez, je n'ai rien dit de plus sur le fonctionnement de la commission paritaire locative (CPL), si ce n'est rappeler son utilité, comme vous venez de le faire. Je ne suis pas rentrée dans les détails. L'interview portait plutôt sur la philosophie de la CPL, son utilité, etc. J'ai notamment rappelé qu'elle était constituée de représentants des locataires et des bailleurs.

Mme Joëlle Maison (DÉFI).- Retenons le positif : tant la secrétaire d'État au Logement que les membres de cette commission sont plutôt favorables au fait de transcender ces problèmes mineurs. Pour autant que la question des articles 8 à 13 soit réglée, ces problèmes mineurs devraient pouvoir être résolus rapidement, en tout cas du côté du Parlement.

L'article paru dans L'Echo comportait effectivement des éléments d'information supplémentaires par rapport à ce que vous aviez dit en commission, notamment l'hypothèse qu'un magistrat indépendant viendrait présider la commission paritaire locative.

Maintenant les choses sont clarifiées et j'espère que ces différends pourront être aplanis le plus rapidement possible.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

¹¹⁹³ **betreffende de conventionering van particuliere woningen tegen redelijke huurprijzen.**

¹¹⁹⁵ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- Volgens de algemene beleidsverklaring zal de Brusselse regering een conventioneringsbeleid uitwerken.

Actie 22 van het Noodplan voor huisvesting verduidelijkt dat het onroerend goed moet voldoen aan alle veiligheids-, woonbaarheids- en uitrustingsvereisten en dat de huurprijzen in overeenstemming moeten zijn met het rooster van indicatieve huurprijzen en niet meer bedragen dan 110% van de mediane referentiehuurprijs. Op dit manier hebben huurders toegang tot kwaliteitsvolle woningen tegen een redelijke huurprijs. In ruil krijgen geconventioneerde verhuurders overheidssteun.

Daarnaast moest de regering de mogelijkheid onderzoeken om een fonds op te richten voor een verzekering 'gewaarborgde huurprijs'. Om de invoering van het conventioneringssysteem voor te bereiden heeft de regering een eerste studie besteld over het profiel van de verhuurders en een tweede over de haalbaarheid van een verzekering 'gewaarborgde huurprijs'.

De eerste studie is nog niet klaar, maar de tweede wel. Daaruit blijkt dat het praktisch onmogelijk is om zo'n fonds op te richten.

¹¹⁹⁷ *Tegelijk heeft de coördinatrice van het Noodplan voor huisvesting de spelers op het terrein geraadpleegd om na te gaan welke hefboomen verhuurders ertoe kunnen aanzetten toe te treden tot het conventioneringssysteem.*

Op 4 mei 2023 kondigde u aan dat de regering in de zomer de voorontwerpen van ordonnantie en besluit tot invoering van het conventioneringssysteem in eerste lezing zou onderzoeken.

Hoever staat de invoering van het conventioneringssysteem?

Op 28 april 2023 verklaarde u dat de verhuurder een lagere huurprijs moet hanteren dan de mediane referentiehuurprijs

concernant la politique de conventionnement des logements privés à loyers raisonnables.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- La déclaration de politique régionale 2019-2024 prévoit ce qui suit : « En matière de régulation du marché locatif, le gouvernement bruxellois établira en concertation avec les représentants des bailleurs et des locataires une politique de conventionnement des logements privés dont les loyers sont conformes à la grille de référence. L'objectif est que l'ensemble des aides publiques favorables aux logements privés mis en location soient réservées aux bailleurs conventionnés. »

Le plan d'urgence logement (PUL) précise en son action 22 que, pour pouvoir faire l'objet d'un conventionnement, le logement devra remplir au moins deux conditions cumulatives. D'une part, l'habitation devra satisfaire à l'ensemble des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement. D'autre part, le loyer devra être conforme à la grille indicative des loyers, ce qui signifie qu'il ne pourra pas excéder 110 % du loyer médian de référence.

Les locataires concernés pourront ainsi avoir accès à des logements de qualité à des loyers raisonnables. En contrepartie, les propriétaires bailleurs conventionnés pourront bénéficier d'une série d'aides publiques, qu'il s'agisse de primes énergie, de primes à la rénovation ou encore d'avantages fiscaux.

De surcroît, le gouvernement devait examiner la possibilité de constituer un fonds « assurance loyers garantis » destiné à protéger financièrement les bailleurs conventionnés en cas de loyers impayés. En vue de préparer la mise en place du système de conventionnement, le gouvernement a commandé en 2021 une étude consacrée au profil des propriétaires bailleurs, ainsi qu'une autre étude portant sur la faisabilité de la création d'une « assurance loyers garantis ».

Si la première étude n'a pas encore pu être achevée, la seconde a bien été réalisée. Ses auteurs ont malheureusement identifié un certain nombre d'obstacles réglementaires rendant pratiquement impossible la constitution d'un fonds universel de garantie locative, et partant, d'un fonds « assurance loyers garantis ».

Parallèlement à ces études, la cellule de coordination du PUL a consulté les acteurs de terrain, à savoir les organisations représentant les bailleurs et les locataires, les juges de paix, l'Institut professionnel des agents immobiliers, l'Union professionnelle du secteur immobilier, les agences immobilières sociales, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, l'ASBL Loyers négociés, etc. Cette consultation avait pour objectif de déterminer les leviers les plus susceptibles de susciter l'adhésion des bailleurs au régime de conventionnement.

Le 4 mai dernier, vous avez annoncé en commission que les avant-projets d'ordonnance et d'arrêté instituant le système de conventionnement seraient examinés par le gouvernement en première lecture dans le courant de l'été.

in het rooster van indicatieve huurprijzen. Heeft de regering ondertussen de maximumhuurprijs vastgesteld?

Hoever staat de studie over het profiel van de verhuurders? Heeft de regering bepaald welke steunmaatregelen geconventioneerde verhuurders zouden kunnen genieten?

Zijn de Ecorenokredieten voor alle verhuurders beschikbaar of enkel voor de geconventioneerde verhuurders?

Hoeveel van de 330.000 huurwoningen kunnen worden geconventioneerd met het uitgetrokken budget van 2 miljoen euro? Zal de regeling nog voor het einde van deze regeerperiode in werking treden?

Dès lors, où en est le processus d'élaboration du régime de conventionnement des logements privés à loyers raisonnables en Région bruxelloise ? Avez-vous arrêté les grands principes qui devraient sous-tendre la politique de conventionnement ?

Le 28 avril 2022, vous affirmiez que, pour pouvoir adhérer au système de conventionnement, le bailleur devrait accepter de pratiquer un loyer inférieur au loyer médian de référence repris dans la grille indicative. Cette condition paraît nettement plus restrictive que celle initialement énoncée dans la déclaration de politique régionale et dans le PUL. Le gouvernement a-t-il désormais fixé le plafond de loyer que devraient respecter les propriétaires bailleurs conventionnés ?

Pourriez-vous faire le point sur l'état d'avancement de la réalisation de l'étude consacrée au profil des bailleurs en Région bruxelloise ? Sur la base des résultats intermédiaires de l'étude et des consultations menées par la cellule de coordination du PUL, le gouvernement bruxellois a-t-il enfin pu établir la liste des aides publiques qui pourraient être accordées aux bailleurs conventionnés ? De quels avantages fiscaux ces derniers devraient-ils bénéficier ? Pourraient-ils avoir accès à l'ensemble des primes Révolution ?

Les crédits Écoréno devraient-ils être accessibles à tous les propriétaires bailleurs ou devraient-ils être réservés aux seuls bailleurs conventionnés ? Pour rappel, le PUL prévoyait un budget annuel de 2 millions d'euros pour financer la politique de conventionnement. À vrai dire, cette enveloppe budgétaire nous paraît relativement maigre au regard des objectifs ambitieux du dispositif.

Sur les quelque 330.000 logements privés actuellement mis en location à Bruxelles, combien pourront être conventionnés grâce à ce budget de 2 millions d'euros ? Le régime de conventionnement des logements privés à loyers raisonnables pourra-t-il bien entrer en vigueur avant la fin de la présente législature ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - L'avant-projet d'ordonnance relatif au conventionnement est toujours en cours de discussion au sein du gouvernement. Je ne suis pas encore en mesure de vous en donner les contours exacts.

Néanmoins, je peux déjà vous affirmer qu'en dépit du fait que la déclaration de politique régionale (DPR) prévoit que « l'ensemble des aides publiques favorables aux logements privés mis en location soient réservées au bénéfice des bailleurs conventionnés », mes partenaires du gouvernement n'ont pas souhaité créer de lien entre des dispositifs tels que les primes énergie ou la réduction des droits d'enregistrement lors d'une première acquisition au conventionnement. À ce stade, les contreparties au conventionnement s'orientent donc vers les aides à la rénovation, telles que les primes à l'amélioration de l'habitat et les crédits Écoréno.

Par ailleurs, je souhaiterais revenir sur un élément de votre introduction. Vous avez mentionné que le loyer conventionné

¹¹⁹⁹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Het voorontwerp van ordonnantie ligt nog altijd ter discussie voor in de regering.*

De voordelen van de conventionering betreffen steunmaatregelen voor de renovatie, zoals de Ecorenokredieten.

Ik deel uw interpretatie niet dat de geconventioneerde huurprijs niet meer mag bedragen dan 110% van de mediaanhuurprijs van het indicatieve rooster. Dat gaat in tegen de doelstellingen van de algemene beleidsverklaring en zou leiden tot een verspilling van overheidsgeld en tot hogere huurprijzen. Volgens de algemene beleidsverklaring heeft de conventionering immers tot doel de kwaliteit en de toegankelijkheid van de huurmarkt te ondersteunen. Die toegankelijkheid hangt uiteraard nauw samen met de huurprijzen.

¹²⁰¹ *Een steunmaatregel moet het algemeen belang dienen. Door de verplichtingen inzake renovatie bestaat de kans dat tal van kwetsbare huurders uit hun woning worden verdreven. De steunmaatregelen voor de verhuurders vragen dan ook een tegenprestatie inzake de huurprijzen.*

Zo vermijden we de risico's die de onderzoekers van het Instituut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire hebben vastgesteld bij hun evaluatie van het rooster van de huurprijzen. Het gebruik van de mediaanhuurprijs zou de huurprijzen onder de referentiehuurprijs immers sneller de hoogte in jagen.

De referentienorm moet dus voldoende onder de mediaanhuurprijs liggen. Daarnaast kunnen mechanismen worden ingevoerd om verhogingen van de huurprijzen onder de referentienorm tegen te gaan.

De geconventioneerde huurprijs moet dus lager liggen dan de mediaanhuurprijs. Daarover wordt nog gedebatteerd binnen de regering.

ne pourra pas excéder 110 % du loyer médian de la grille de référence. Je ne partage pas votre interprétation. Une telle approche va non seulement à l'encontre des objectifs de la DPR, mais aboutirait en plus à du gaspillage d'argent public et à l'accélération de la hausse des loyers.

En effet, la DPR fixe au conventionnement l'objectif de « soutien à la qualité et à l'accessibilité du marché locatif ». Cet objectif d'accessibilité est évidemment lié au montant des loyers. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle le plan d'urgence logement prévoit que le conventionnement sera établi sur la base d'un loyer raisonnable. Or, il faut se rappeler que le loyer de référence correspond au loyer médian pour un type de bien donné. Autrement dit, 50 % des loyers sont en dessous de cette référence et 50 % des loyers sont au-dessus. Le loyer de référence est donc la valeur qui s'approche le plus du prix du marché.

Fixer le loyer conventionné à 110 % du loyer de référence, comme vous le proposez, équivaut à financer et encourager non seulement des bailleurs qui pratiquent les prix du marché, mais également certains d'entre eux qui pratiquent des loyers encore supérieurs !

Or, il me paraît absolument indispensable que, lorsqu'une aide publique est octroyée, celle-ci soit conçue pour rencontrer l'intérêt général. Nous savons déjà que les impératifs de rénovation que nous imposent nos obligations climatiques risquent d'évincer de nombreux locataires précaires de leur logement. Si nous voulons endiguer ce phénomène, il est crucial que les aides que nous déploierons à l'égard des bailleurs aillent de pair avec une contrepartie en matière de loyer.

Une telle approche répond aux risques identifiés par les chercheurs de l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) dans leur évaluation de la grille des loyers. Lors de cette mission, ils ont mis en évidence le risque d'accélération de la hausse des loyers si la référence choisie devait être le niveau médian de la grille, soit 100 % de la référence, alors que votre demande est qu'elle soit fixée à 110 %. En effet, l'utilisation de la médiane aurait pour effet d'accélérer la hausse des loyers situés en dessous de cette référence. Or, on peut supposer qu'une proportion plus élevée de ménages en situation précaire occupe actuellement ces logements.

En conclusion, les chercheurs estiment : « Une régulation fondée sur une telle grille doit donc, a minima, veiller à éliminer les ajustements à la hausse. Ceci suppose par exemple :

- de fixer la norme de référence suffisamment au-dessous du loyer médian pour minimiser les tendances aux réajustements à la hausse des loyers auparavant sous le loyer de référence ;

- et/ou la mise en place de mécanismes s'opposant efficacement aux hausses des loyers sous la norme.

Ainsi, sauf adoption de loyers normatifs suffisamment inférieurs aux loyers médians (avec blocage des ajustements à la hausse), l'utilisation d'un loyer de référence reflétant le marché n'est

¹²⁰³ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ten eerste heb ik die 110% niet uitgevonden. Dat staat in het Noodplan voor huisvesting.*

Vervolgens geeft het huidige rooster de marktprijzen niet weer. Het bevat immers maar 15.000 van de 330.000 huurovereenkomsten, met waarden die alweer enkele jaren oud zijn.

Ten derde lijkt conventionering me zeer interessant. Het is evenwel geen goed idee om de regels gaandeweg te veranderen en verhuurders te weinig stimulansen te bieden om hun prijzen onder die van het rooster van de huurprijzen te houden.

¹²⁰⁵ *Tijdens de vorige regeerperiode werd snel een wettekst goedgekeurd over de huurtoelage, maar geen uitvoeringsbesluiten. Daardoor moest het werk in de volgende regeerperiode worden overgedaan. Dat mag niet opnieuw gebeuren.*

Het Noodplan voor huisvesting moet worden nageleefd. Daarin staat dat de geconventioneerde verhuurder binnen het indicatieve rooster van de huurprijzen moet blijven.

de nature ni à modérer en moyenne la charge du loyer dans le budget des ménages, ni à permettre à une part importante des ménages d'accéder sans coût supplémentaire à des logements plus conformes à leurs besoins. »

Face à ces constats sans appel, il me semble indispensable que le loyer conventionné soit fixé à un niveau inférieur au loyer médian. Sur ce point, les discussions se poursuivent au sein du gouvernement.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- D'abord, la question des 110 %, je ne l'ai pas inventée. Le PUL dit que le loyer devra être conforme à la grille indicative des loyers, ce qui signifie qu'il ne pourra pas excéder 110 % du loyer médian de référence. Il tient compte de marges inférieure et supérieure de 10 %. C'est en tout cas ce que j'ai compris.

Ensuite, la grille actuelle ne reflète pas les prix du marché. Elle comporte 15.000 baux sur 330.000, soit 4 %, avec des valeurs qui datent de 2017, 2018 et 2020.

Enfin, la politique de conventionnement, dans son principe, me semble très intéressante. En fin de compte, toutes les politiques qui visent à apaiser les relations entre bailleurs et locataires sont également intéressantes pour le locataire. Lorsqu'un bailleur est apaisé et a l'impression que des concessions se font réciproquement et qu'il peut obtenir quelque chose - que ce soit de l'argent public ou un accès aisé à des primes - tout en satisfaisant un objectif d'intérêt général de rénovation du bâti bruxellois, par exemple, tout le monde est gagnant. Les prix peuvent alors se stabiliser au niveau de la grille des loyers. Cet outil devrait donc être exploité.

Je ne suis pas membre du gouvernement et je ne participe pas à vos discussions, mais je n'estime pas judicieux de changer les règles en cours de route - c'est mon interprétation -, pour instaurer une situation où les bailleurs auront trop peu avantage à conserver un prix qui serait inférieur à la grille des loyers.

Je peux comprendre que le dispositif ne soit budgété qu'à concurrence de 2 millions d'euros, parce qu'il ne sera pas suffisamment attractif pour les bailleurs. Or, il faut que le système soit attractif pour tout le monde.

Ma quatrième réflexion est que je ne voudrais pas d'un système de conventionnement qui serait comparable à ce qu'on a connu sous la législature précédente avec l'allocation loyer : un texte législatif voté dans son principe, à la hâte, mais dans lequel manquent les arrêtés d'exécution, parce qu'on est pressé par le temps et les échéances électorales, ce qui oblige à recommencer le travail sous la législature suivante. Ce ne serait pas du bon travail.

Il importe de s'entendre et de respecter l'esprit du plan d'urgence logement, selon lequel le bailleur, dans l'esprit du conventionnement, doit rester dans la grille indicative des loyers.

¹²⁰⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *In het Noodplan voor huisvesting wordt nergens 110% vermeld. Er wordt dus niets gaandeweg veranderd.*

Ik zou willen de conventionering nog deze regeerperiode wordt ingevoerd. Later kan er dan nog een en ander bijgesteld worden.

Deze regeling is niet vergelijkbaar met de huurtoelage, waarmee de doelstellingen helemaal niet konden worden gehaald. Bij de conventionering wordt daarentegen alles in het werk gesteld om de doelstellingen wel te halen.

¹²⁰⁹ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Ik zou het Noodplan voor huisvesting moeten bekijken, maar mijn interpretatie lijkt me correct.*

¹²⁰⁹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het percentage wordt niet vermeld, we moeten het daarover nog eens worden.*

¹²⁰⁹ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *In de algemene beleidsverklaring staat evenwel dat het conventioneringsbeleid gericht zal zijn op woningen met een huurprijs die beantwoordt aan het rooster van indicatieve huurprijzen. Dat betekent dat de huurprijzen binnen de marge van min 10% en plus 10% van de referentiehurprijs liggen en dus in het rooster van de huurprijzen, en niet 10% eronder.*

Hoe dan ook ben ik blij dat u het conventioneringsbeleid wilt uitvoeren.

Als u het voor verhuurders aantrekkelijk maakt, kan het werken. Die zullen we met 2 miljoen euro evenwel niet kunnen overtuigen.

- Het incident is gesloten.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je reprends encore le plan d'urgence logement, que je connais par cœur. À aucun moment, il n'y est fait mention de 110 %. On ne change donc rien en cours de route. Mais comme je l'ai dit, des discussions sont en cours au sein du gouvernement et nous devons encore nous mettre d'accord sur certains aspects.

Je suis plutôt favorable à ce que le conventionnement voie tout de même le jour sous cette législature. Des améliorations pourront évidemment être apportées sous la prochaine législature, comme l'ajout de certains avantages pour le propriétaire. Mais j'aimerais que l'on puisse au moins se mettre d'accord sur les contours de ce projet. Cela en vaut la peine. Nous nous sommes mis d'accord avec les partenaires du gouvernement sur certains avantages que nous pourrions déjà octroyer aux propriétaires candidats au conventionnement.

Il ne s'agira donc pas du tout d'un schéma tel que l'allocation loyer, parce que les conventionnements mis en place avec ces outils fonctionneront, alors que l'allocation loyer ne permettait pas du tout d'atteindre les objectifs. Ici, tout est mis en œuvre pour les atteindre et certains avantages pourraient encore être ajoutés. Mais, en ce qui me concerne, la proposition du loyer médian reste problématique et reste donc toujours en discussion.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je devrais avoir le plan d'urgence logement sous les yeux, mais mon interprétation me semble correcte.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- J'ai retrouvé la phrase qui y figure : « Le loyer est raisonnable et correspond à un pourcentage des loyers repris dans la grille indicative des loyers. » Nous n'avons jamais mentionné 110 %, et c'est donc un pourcentage sur lequel nous devons nous mettre d'accord.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- La déclaration de politique régionale indique cependant que la politique de conventionnement s'adressera aux logements privés dont les loyers sont conformes à la grille de référence. Cela signifie qu'ils s'inscrivent dans l'intervalle de moins 10 % plus 10 % autour du loyer de référence et, par conséquent, dans la grille des loyers, et non 10 % en dessous.

Quoi qu'il en soit, je vous remercie pour cette clarification et je suis heureuse que vous ayez l'intention, tout comme le Parlement, de rendre effective cette politique de conventionnement qui est un triptyque vertueux entre les pouvoirs publics, les bailleurs et les locataires.

Toutefois, pour que cette politique soit attrayante pour les bailleurs, il faut que toutes les parties s'y retrouvent. Si vous travaillez en ce sens, le système pourra fonctionner. Mais il est vrai que pour Révolution, par exemple, nous avons déjà dépensé plus de 55 millions d'euros cette année. Ce n'est donc pas avec les 2 millions d'euros budgétés que nous parviendrons à convaincre les bailleurs au-delà de la question même de la limite du loyer.

1219 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR**

1219 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1219 **betreffende het invoeren van een gecentraliseerd online systeem voor kandidaat-huurders.**

1221 **De heer Fouad Ahidar (Vooruit.brussels).**- Dat de wachtlijst voor een sociale woning zeer lang is, wijst erop dat veel Brusselaars dringend behoefte hebben aan betaalbare huisvesting.

Daarom wil ik pleiten voor de invoering van een gecentraliseerd systeem waarmee kandidaat-huurders hun positie op de wachtlijst online kunnen raadplegen. In Vlaanderen wordt al gebruikgemaakt van een dergelijk gecentraliseerd online systeem. Zou een vergelijkbaar systeem ook in Brussel ingevoerd kunnen worden?

De toewijzing van sociale woningen is nu vaak een complex en tijdrovend proces voor de Brusselse kandidaat-huurders. Informatie over hun positie op de wachtlijst is moeilijk toegankelijk, aangezien die alleen kan worden verkregen door een bezoek aan de relevante instanties of via telefonisch contact. Dat leidt bij de kandidaat-huurders niet alleen tot ongemak en frustratie, maar soms ook tot een gebrek aan transparantie en vertrouwen in het toewijzingsproces.

Het gecentraliseerde online systeem dat momenteel in Vlaanderen wordt gebruikt, biedt een efficiënte en transparante oplossing. Kandidaat-huurders kunnen inloggen op een online platform en hun positie op de wachtlijst raadplegen. Ze kunnen belangrijke informatie over hun status en de geschatte wachttijd in realtime bekijken. Dat vermindert niet alleen de administratieve lasten voor de betrokken instanties, maar stelt de kandidaat-huurders ook in staat om zich beter te informeren en hun toekomstige huisvestingsplannen beter uit te werken. In Dilbeek volstaat het bijvoorbeeld om je rijksregisternummer in te geven als je je positie wil raadplegen.

Ik verzoek u dan ook om de haalbaarheid te onderzoeken en de invoering te overwegen van een gecentraliseerd online systeem voor het raadplegen van de positie van kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een sociale woning.

Hoever staat het onderzoek naar de invoering van een gecentraliseerd online systeem, zoals u aan het begin van de legislatuur aankondigde?

Kent u het gecentraliseerde online systeem dat in Vlaanderen wordt gebruikt?

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR

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

concernant la mise en place d'un système centralisé en ligne pour les candidats locataires.

M. Fouad Ahidar (Vooruit.brussels) (en néerlandais).- *De nombreux Bruxellois sont en attente d'un logement social. Pourrait-on introduire un système centralisé et efficace, comme en Flandre, permettant aux candidats locataires de consulter en ligne leur position sur la liste d'attente ? Aujourd'hui, cette information n'est accessible que par téléphone ou en se rendant auprès des autorités compétentes. Ce manque de transparence entrave la confiance, dans une procédure d'attribution complexe.*

Un système centralisé permet aux candidats locataires de consulter les informations importantes sur leur statut, comme le temps d'attente estimé, et de réduire la charge administrative pour les autorités concernées. À Dilbeek par exemple, il suffit d'introduire son numéro de registre national.

Un projet de système centralisé tel qu'annoncé en début de législature est-il en cours ? Dans l'affirmative, comment la sécurité et la confidentialité des données des candidats locataires seraient-elles garanties ? Dans la négative, quelles sont les solutions pour améliorer l'accès à l'information pour les candidats locataires ?

Connaissez-vous le système utilisé en Flandre ?

Zijn er plannen of lopende initiatieven om een dergelijk systeem in Brussel in te voeren? Hoe zou het worden opgezet en beheerd? Welke maatregelen zouden er worden genomen om ervoor te zorgen dat de gegevens van kandidaat-huurders veilig en vertrouwelijk blijven?

Welke alternatieve maatregelen overweegt u om de transparantie en toegankelijkheid van informatie voor kandidaat-huurders te verbeteren, mocht een dergelijk systeem niet ingevoerd kunnen worden?

¹²²³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Vandaag verloopt het beheer van de gegevens van de kandidaat-huurders via een door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) beheerde centrale databank - GGB Online - die de uitwisseling van gegevens van kandidaat-huurders tussen de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) mogelijk maakt. De databank vormt tegelijkertijd het elektronische platform voor de ontvangst van gegevens uit de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid.

GGB Online heeft zijn doeltreffendheid bewezen en de sector is er tevreden over. De gegevens worden voortdurend bijgewerkt, waardoor de BGHM nu over permanente statistieken over kandidaat-huurders beschikt.

Daarnaast wordt de gegevensbank gebruikt voor de uitwerking en uitvoering van andere beleidsinitiatieven, zoals de huurtoelage en het gebruik als sociale woning van panden van de gemeenten.

De BGHM is ervan op de hoogte dat Vlaanderen van plan is om eind september online wachtlijsten in te voeren. De dienst zal met het Vlaams Gewest contact opnemen om te zien hoe het systeem werkt en welke lessen wij daaruit kunnen trekken.

Ik bekijk bovendien hoe online informatie aan kandidaat-huurders kan worden verstrekt. Een mogelijkheid die al is onderzocht, is om kandidaten toegang te verlenen tot hun inschrijvingsfiche, waardoor ze heel wat belangrijke gegevens in hun dossier online zouden kunnen inkijken en zo nodig wijzigen. Hun plaats op de wachtlijst zou daarbij niet vermeld worden. Die kan immers dagelijks wijzigen door de voorkeurrechten van elk gezin dat op een sociale woning wacht, problemen waarmee de huisvestingsmaatschappijen te maken krijgen, uitzonderingen enzovoort.

¹²²⁵ Zulke dagelijkse updates vormen een uitdaging voor de BGHM, die de kandidaten correct moet informeren. Een tweede grote uitdaging is de bescherming van de persoonsgegevens. Dat is verplicht en van essentieel belang. Daarnaast heeft de sector tijdens de gezondheids crisis vastgesteld dat zijn doelgroep moeilijkheden heeft met het gebruik van de app Itsme. De maatschappelijk werkers met wie de BGHM contact heeft, moeten als gevolg van de digitale kloof steeds vaker gezinnen helpen met digitale procedures, waardoor ze niet meer aan het echte maatschappelijk werk toekomen.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Actuellement, la gestion des données des candidats locataires passe par une base de données centralisée gérée par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Cette base de données, GGB Online, permet d'échanger les données des candidats locataires entre les sociétés immobilières de service public (SISP), ainsi que de réceptionner les données de la Banque-carrefour de la sécurité sociale. GGB Online a prouvé son efficacité et le secteur en est satisfait.*

La SLRB a connaissance du projet flamand d'instaurer, fin septembre, des listes d'attente en ligne. Ses services prendront contact avec la Région flamande pour en connaître le fonctionnement.

J'examine également comment transmettre des informations en ligne aux candidats locataires. Une possibilité serait de leur donner accès à leur fiche d'inscription, afin qu'ils puissent encoder ou modifier des données importantes dans leur dossier. Leur position sur la liste d'attente ne serait toutefois pas mentionnée, étant donné les mises à jour susceptibles d'intervenir quotidiennement, qui constituent un véritable enjeu pour la SLRB.

Un deuxième enjeu réside dans la protection des données à caractère personnel, d'autant que le groupe cible du secteur est touché par la fracture numérique.

Dans le cadre des négociations du contrat de gestion avec les seize SISP, la SLRB s'est engagée à revoir les deux procédures en vue d'aboutir à un système d'attribution équilibré, tant pour les SISP que pour les candidats locataires. Un marché public à cet égard sera attribué en septembre.

Wat uw laatste vraag betreft, heeft de BGHM er zich tijdens de onderhandelingen over de beheersovereenkomst met de zestien OVM's toe verbonden de twee procedures te herzien. Het doel bestaat erin te komen tot een evenwichtig toewijzingssysteem dat zowel voor OVM's als kandidaat-huurders voordelig is.

In september wordt het onderzoek gegund via een openbare aanbesteding, met als doel oplossingen te vinden voor de uitdagingen op het gebied van het informeren en begeleiden van potentiële huurders.

De BGHM wil ook graag dat er in het onderzoek verwezen wordt naar bestaande digitale toewijzingssystemen in het buitenland. De sector wil immers een digitaal toewijzingssysteem ontwikkelen dat vergelijkbaar is met het Nederlandse systeem. Het idee zou zijn om de kandidaat-huurder een woning te laten kiezen, uiteraard met inachtneming van de volgorde op de lijst.

Het nieuwe instrument moet dus gemakkelijk, toegankelijk en gebruiksvriendelijk zijn. Het systeem moet zorgen voor een administratieve vereenvoudiging. Zo moeten administratieve gegevens via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid kunnen worden verkregen. Ten slotte moet het systeem de gemiddelde toewijzingstijd ook helpen te verkorten.

¹²²⁷ **De heer Fouad Ahidar (Vooruit.brussels).**- Ik zal rustig de vele antwoorden nalezen.

Het systeem bestaat al in Vlaanderen. In Dilbeek bijvoorbeeld worden de persoonsgegevens en het dossiernummer ingevoerd, en dat leidt tot een rangschikking. Dat systeem werkt zeer goed.

Ik zal het Nederlandse systeem, dat u zeer interessant vindt, zeker even bekijken. Maar in Vlaanderen bestaat het dus al jaren. En blijkbaar lukt het, ook met de volgorde.

Ik begrijp dat u het in Brussel niet wilt invoeren omdat u geen openbare rangschikking wilt. Dat is een keuze. Hoe dan ook, het is al goed dat er een systeem komt.

- *Het incident is gesloten.*

¹²³¹ **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

¹²³¹ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

¹²³¹ **betreffende actie 31 van het Noodplan voor huisvesting met betrekking tot het splitsen van eigendommen bij openbare vastgoedoperatoren.**

¹²³³ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).*- Volgens het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) liep het Brussels Gewest in 2019 204 miljoen euro aan belastingen mis als gevolg van de grote migratie naar andere

La SLRB souhaite également que cette étude s'intéresse aux systèmes d'attribution en ligne déjà en vigueur à l'étranger. Le secteur veut en effet développer un système comparable au système néerlandais. L'idée serait de laisser le candidat locataire choisir un logement, tout en tenant compte de l'ordre sur la liste.

M. Fouad Ahidar (Vooruit.brussels) *(en néerlandais).*- *Je ne manquerai pas d'examiner le système néerlandais, que vous jugez très intéressant. Mais en Flandre, un système existe déjà depuis des années, manifestement avec succès.*

Je comprends que vous ne vouliez pas d'un classement public à Bruxelles. C'est un choix. Quoi qu'il en soit, réjouissons-nous déjà de la mise en place d'un système.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant l'état des lieux de l'action 31 du PUL relative aux outils de démembrement de la propriété auprès des opérateurs immobiliers publics.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Selon un article de presse publié dans le quotidien La Dernière Heure le vendredi 30 juin, le Focus de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA) révèle que le solde induit par les migrations entre

gewesten. Wonen in Brussel is blijkbaar zo onaantrekkelijk dat veel mensen uit de middenklasse, maar ook uit de minder goeode klasse, wegtrekken naar de Vlaamse randgemeenten.

Dankzij het Noodplan voor huisvesting kunnen we volgen wat de Brusselse regering op dat vlak onderneemt. Actie 31 uit dat plan gaat over het opsplitsen van eigendommen bij de openbare vastgoedoperatoren. Zo kunnen er meer betaalbare wooneenheden worden gecreëerd. Wij juichen dat toe.

¹²³⁵ *Volgens de beleidsverklaring zal de regering ook haar steun verlenen aan de Community Land Trust Brussel (CLTB), die een volwaardige partner wordt in de stadsvernieuwingsprojecten.*

Hoever staat het met die erkenning als Gewestelijke Grondalliantie en met de nieuwe rol van die alliantie? Is er al een beheerscontract?

Hoever staat het met de aanpassing van de regeringsbesluiten?

Hoe zal de samenwerking tussen het gewest, de CLTB en de andere spelers inzake huisvesting eruitzien?

¹²³⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Het gewest en de Community Land Trust Bruxelles (CLTB) hebben inderdaad een beheerscontract afgesloten voor de periode 2023-2025. Daarin worden de missie, de doelstellingen en de middelen vastgelegd. Bijzondere aandacht gaat in dat contract naar de opstart, de opvolging en de evaluatie, en naar de engagementen van beide partijen.*

la Région de Bruxelles-Capitale et le reste de la Belgique a engendré une diminution du revenu fiscal de 204 millions d'euros, en 2019. Cette question est préoccupante, au vu des finances de notre Région.

Bruxelles perd des contribuables parmi les tranches d'imposition de ce que nous appelons la classe moyenne. Selon cet article de presse, cela témoigne d'un manque d'attractivité résidentielle, qui n'est pas limité aux classes moyennes ou aisées. Les personnes plus précarisées préfèrent également s'installer dans la banlieue flamande. Le départ de la Région bruxelloise peut s'apparenter à un choix contraint, notamment causé par la difficulté d'accès au logement, que vous avez vous-même constatée et que vous évoquez régulièrement en interview.

J'ai découvert le plan d'urgence logement dans ce Parlement, et je vous félicite, ainsi que votre cabinet, de nous avoir fourni un outil permettant de connaître les contours de l'action du gouvernement et d'en suivre l'évolution.

Vous prévoyez à l'action 31 de ce plan des mécanismes de démembrement de la propriété afin d'offrir une solution partielle à l'accès au logement. Vous prévoyez d'introduire les mécanismes d'emphytéose et de superficie et/ou des formules limitant les prix de revente inspirés du modèle CLT dans les contrats de gestion de citydev.brussels et du Fonds du logement et d'étudier l'implémentation de nouveaux mécanismes de dissociation du foncier et du bâti lors de la création d'une partie des nouveaux logements acquisitifs. Nous soutenons ce programme ambitieux.

Par ailleurs, la déclaration de politique régionale prévoit que le gouvernement renforcera son soutien aux projets portés par le Community Land Trust Bruxelles en l'agrément en tant qu'alliance foncière régionale, en l'encadrant par un contrat de gestion et en le reconnaissant comme partenaire potentiel des programmes de rénovation urbaine.

Quel est l'état d'avancement de l'attribution de nouveaux rôles au Community Land Trust Bruxelles ? Son contrat de gestion a-t-il déjà été conclu ?

Le processus de modification des arrêtés du gouvernement a-t-il été lancé ? Quelles sont les modifications concrètes apportées à ces arrêtés ?

Quelles collaborations sont envisagées entre le Community Land Trust Bruxelles, la Région bruxelloise et les autres acteurs du logement ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Premièrement, je vous confirme qu'un contrat de gestion a effectivement été conclu entre la Région et le Community Land Trust Bruxelles (CLTB) pour la période 2023-2025.

Ce contrat de gestion, inspiré par celui des autres acteurs bruxellois de la politique du logement, définit les missions du CLTB, précise ses objectifs et détermine les moyens disponibles

Een heel hoofdstuk is gewijd aan de laboratoriumfunctie van de CLTB op het vlak van sociale huisvesting. De doelstellingen betreffen onder andere de eenoudergezinnen, de renovatie van eigendomswohnungen en vormen van alternatieve financiering.

Het regeringsbesluit dat de activiteiten van de CLTB regelt, werd al op 1 april 2021 goedgekeurd en is dus al meer dan twee jaar van kracht.

Ook de relaties met de andere operatoren kregen een centrale plaats in het beheerscontract. Het is de bedoeling dat de CLTB in overleg met citydev.brussels en het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (WFBHG), maar ook nog andere spelers, sites zal ontwikkelen met woningen die toegankelijk zijn voor alle types van huishoudens.

Verder streven we naar partnerschappen met de spelers inzake stadsontwikkeling: Leefmilieu Brussel, urban.brussels, Brussel Mobiliteit en de gewestelijke bouwmeester. Ook het conventioneren van woningen is een nuttige optie om sneller projecten van de grond te krijgen.

pour les atteindre. S'agissant du premier contrat de gestion du Community Land Trust Bruxelles, une attention particulière a été accordée aux modalités de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation.

Ce contrat de gestion détermine aussi les engagements des parties. Il vise avant tout à formaliser les relations entre le CLTB et la Région.

En ce qui concerne des missions plus innovantes, un chapitre est consacré au rôle de laboratoire du logement social du CLTB.

Parmi les objectifs visés, on peut mentionner le développement d'un projet centré sur les besoins des familles monoparentales, une réflexion sur l'utilisation du modèle du community land trust, afin de permettre la rénovation des maisons de propriétaires précaires, ou encore l'étude de formules de financement alternatives.

Ensuite, concernant l'approbation des arrêtés du gouvernement, je dois avouer que je ne comprends pas bien votre question. Si vous faites référence à l'arrêté organisant les activités du CLTB, je vous rassure. Celui-ci a été approuvé le 1er avril 2021 et est donc d'application depuis plus de deux ans.

Enfin, les relations avec d'autres opérateurs constituent un élément central dans le cadre du contrat de gestion du CLTB. Les collaborations et partenariats envisagés ne se limitent d'ailleurs pas qu'aux autres acteurs du logement. Il est prévu que le CLTB se concerta avec citydev.brussels, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et d'autres institutions afin de développer en commun des sites comprenant des logements accessibles à toutes les catégories de ménages.

Des partenariats dans le cadre de projets spécifiques sont également envisagés avec des acteurs du développement urbain : Bruxelles Environnement, urban.brussels, le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale, Bruxelles Mobilité, etc.

Des collaborations avec l'administration régionale, voire des partenariats au travers de conventionnements, sont une autre possibilité mise en avant par le CLTB pour faciliter l'exécution des projets immobiliers. Ces partenariats pourraient permettre au CLTB de réduire les délais de développement des projets ou d'être soutenu dans certains aspects techniques tels que l'application des règles urbanistiques, la participation au comité d'avis pour l'attribution d'un marché, etc.

De son côté, la Région s'engage à appuyer les démarches du CLTB visant la collaboration avec d'autres acteurs du logement public et du développement urbain.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- La promesse du gouvernement semble être tenue.

Je voudrais attirer l'attention de la ministre sur les partenariats qui doivent être envisagés avec les autres opérateurs, dont

¹²³⁹ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- De regering komt dus haar belofte na. Ik hoop dat de regering de partnerschappen die de CLTB aangaat, goed zal begeleiden.

Dat is van het grootste belang. Mensen met een klein of middelgroot inkomen moeten een woonst kunnen verwerven, anders loopt Brussel leeg.

citydev.brussels et le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. J'ai le sentiment qu'il faudra toujours un accompagnement de la part du gouvernement pour s'assurer de l'efficacité des dispositifs.

Ce point présente un grand intérêt pour tous les Bruxellois. Les chiffres sont alarmants. Il devient presque impossible d'acquérir un bien à Bruxelles, surtout pour les personnes disposant de revenus moyens. Sans un suivi, nous craignons que la situation empire.

- L'incident est clos.

¹²⁴¹ - *Het incident is gesloten.*