



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 26 OKTOBER 2023**

ZITTING 2023-2024

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
JEUDI 26 OCTOBRE 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 mevrouw Françoise De Smedt 8

aan de heer Alain Maron, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Klimaattransitie, Leefmilieu, Energie en Participatieve Democratie,

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

betreffende vocht- en luchtkwaliteitsproblemen in huizen die de regionale cel voor Interventie bij Binnenhuisvervuiling bezoekt.

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van de heer Arnaud Verstraete 12

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

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

betreffende de nieuwe studie van Brussels Studies over de activering van leegstand voor kwetsbare doelgroepen.

Bespreking – Sprekers:

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Françoise De Smedt 8

à M. Alain Maron, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé de la Transition climatique, de l'Environnement, de l'Énergie et de la Démocratie participative,

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

concernant les problèmes d'humidité et de qualité de l'air des logements visités par la Cripsi.

Discussion – Orateurs :

Mme Françoise De Smedt (PTB)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de M. Arnaud Verstraete 12

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

et 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 nouvelle étude de Brussels Studies sur l'activation de la vacance immobilière pour les groupes cibles vulnérables.

Discussion – Orateurs :

M. Arnaud Verstraete (Groen)

De heer Pepijn Kennis (Agora)		M. Pepijn Kennis (Agora)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris		Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre	17	Question orale de M. Mathias Vanden Borre	17
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 doorstroming in de sociale huur.		concernant la rotation dans les logements sociaux.	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	20	Question orale de Mme Joëlle Maison	20
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 opdrachten uitgevoerd door de cel interne audit van de BGHM tijdens de eerste helft van 2023.		concernant les missions réalisées par la cellule d'audit interne de la SLRB durant le premier semestre de l'année 2023.	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	25	Question orale de Mme Joëlle Maison	25
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 tweede jaarverslag van de coördinatiecel van het Noodplan voor huisvesting.		concernant le deuxième rapport annuel de la cellule de coordination du plan d'urgence logement (PUL).	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	28	Question orale de Mme Joëlle Maison	28
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 herziening van het besluit van 17 december 2015 over de organisatie van de SVK's.		concernant la révision de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS.	

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	32	Question orale de Mme Joëlle Maison	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 de hervorming van de socialekredietsector.		concernant la réforme du secteur des sociétés de crédit social.	
Mondelinge vraag van de heer Pierre-Yves Lux	35	Question orale de M. Pierre-Yves Lux	35
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 Belirisbijdrage aan de financiering van de ontwikkeling en de renovatie van het sociale woningenpark in het Brussels Gewest.		concernant la contribution de Beliris au financement du développement et de la rénovation du parc de logements sociaux en Région de Bruxelles-Capitale.	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	37	Question orale de Mme Joëlle Maison	37
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 Ecorenokrediet.		concernant le crédit Écoréno.	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	41	Question orale de Mme Joëlle Maison	41
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 maatregelen om de aankoop van een nieuwe woning aan te moedigen.		concernant les mesures visant à favoriser l'achat d'un logement neuf.	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	45	Question orale de Mme Joëlle Maison	45
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 bestrijding van discriminatie bij de toegang tot huisvesting.		concernant la lutte contre les discriminations dans l'accès au logement.	
Mondelinge vraag van mevrouw Delphine Chabbert	48	Question orale de Mme Delphine Chabbert	48
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 uitvoering van actie 8 van het Brusselse Plan voor de inclusie van LGBTQIA+-personen.		concernant la mise en œuvre de l'action 8 du plan bruxellois d'inclusion des personnes LGBTQIA+.	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	51	Question orale de Mme Joëlle Maison	51
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 strijd tegen de leegstand.		concernant la lutte contre la vacance immobilière.	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	56	Question orale de Mme Joëlle Maison	56
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 samenwerking tussen het gewest en de gemeenten op het gebied van huisvesting.		concernant la collaboration entre la Région et les communes dans le domaine du logement.	
Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis	60	Question orale de M. Pepijn Kennis	60
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 projecten van tijdelijke bezetting met sociaal oogmerk in leegstaande sociale woningen.		concernant les projets d'occupation temporaire à finalité sociale dans les logements sociaux inoccupés.	
Mondelinge vraag van mevrouw Françoise Schepmans	65	Question orale de Mme Françoise Schepmans	65

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

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

betreffende het tekort aan studentenkoten.

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 68

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

betreffende de toekenning van een premie aan de sociale huurders van een energie-intensieve woning.

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 71

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

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

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 75

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

betreffende de herziening van de bewoningsnormen voor sociale woningen.

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

et 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 pénurie de kots étudiants.

Question orale de Mme Joëlle Maison 68

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'octroi d'une prime aux locataires sociaux occupant des logements énergivores.

Question orale de Mme Joëlle Maison 71

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

concernant les élections partielles des Cocolo et l'évaluation du dispositif.

Question orale de Mme Joëlle Maison 75

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 révision des normes d'occupation des logements sociaux.

1103 Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

1105 **VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT**

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME FRANÇOISE DE SMEDT

1105 **aan de heer Alain Maron, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Klimaattransitie, Leefmilieu, Energie en Participatieve Democratie,**

à M. Alain Maron, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé de la Transition climatique, de l'Environnement, de l'Énergie et de la Démocratie participative,

1105 **en aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

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

1105 **betreffende vocht- en luchtkwaliteitsproblemen in huizen die de regionale cel voor Interventie bij Binnenhuisvervuiling bezoekt.**

concernant les problèmes d'humidité et de qualité de l'air des logements visités par la Cripsi.

1107 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).-** Volgens een studie die de regionale cel voor Interventie bij Binnenhuisvervuiling (RCIB) tussen 2000 en 2020 uitvoerde, is 17% van de Brusselse woningen een bron van allerlei aandoeningen door een slechte luchtkwaliteit, vervuulende stoffen of temperatuur- en vochtproblemen. Volgens het hoofd van de cel is dat percentage overigens een onderschatting, omdat er alleen controlebezoeken worden afgelegd wanneer een arts melding maakt van symptomen bij een patiënt.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Selon une étude menée entre 2000 et 2020 par la cellule régionale d'intervention en pollution intérieure (Cripsi), 17 % des logements bruxellois représentent une source de maladies et d'affections diverses du fait de l'humidité et de la mauvaise qualité de l'air. À l'origine de ces problèmes, on trouve des polluants chimiques ou biologiques, mais aussi des soucis de température ou d'humidité.

Bij problemen kan een huurder contact opnemen met zijn huisbaas, maar wat moet hij doen als die niet reageert of weigert in te grijpen?

Selon la cheffe du service appelé communément « l'ambulance verte », les chiffres seraient même sous-estimés, notamment parce que les visites ont lieu uniquement lorsqu'un médecin effectue un signalement après avoir constaté des symptômes chez un patient.

Uit de cijfers van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) blijkt in elk geval dat het aantal ingebrekestellingen de afgelopen jaren is toegenomen en volgens uw kabinet werden er maatregelen getroffen.

Sacha, un étudiant de vingt ans, a fait appel aux services de ladite ambulance verte : « Je souffre d'une sinusite chronique depuis un an et demi. Je cumule à répétition des céphalées, une toux grasse, des maux de gorge et de la fatigue, ce qui affecte ma vie d'étudiant. Je rate fréquemment des cours et le fait d'être malade a des conséquences sur mon moral. Je me suis tourné vers mon médecin et l'oto-rhino-laryngologue, qui m'ont parlé de l'ambulance verte. L'appartement où je vis en colocation est beau et spacieux, mais il est difficile à chauffer et envahi par les champignons. Nous avons vite fait le lien entre mon lieu de vie et ma santé, car mes problèmes ont commencé quelques mois après mon emménagement et ne m'ont plus quitté depuis. »

Hoe dan ook lijken de cijfers te bevestigen wat de PTB al jaren aan de kaak stelt, namelijk dat het Brusselse huurwoningenbestand te duur en van matige kwaliteit is. Er zijn te veel energieverblindende woningen, die ook nog eens schadelijk zijn voor de gezondheid van de huurders. Door de hoge huurprijzen bevinden die zich bovendien in een zwakke positie.

En cas de problèmes, le locataire peut contacter son propriétaire et dans le même temps appliquer les recommandations de base, comme aérer son logement ou nettoyer les moisissures visibles. Mais qu'en est-il si le propriétaire ne réagit pas ou s'il refuse de faire les travaux ou adaptations nécessaires pour améliorer l'état du bien ?

De regering moet zorgen voor meer controlebezoeken en niet alleen na een melding. Daarvoor moet de DGHI veel meer middelen krijgen en moet die ook controles verrichten bij eigenaars van wie de RCIB weet dat ze in gebreke blijven.

Les chiffres communiqués par la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) suggèrent en tout cas que les mises en demeure et autres interdictions immédiates ou après une mise en demeure ont augmenté ces dernières années. D'après

Ten slotte moet het openbaarbeheersrecht veel sneller toegepast worden.

vosre cabinet, Madame la Secrétaire d'État, des mesures ont été prises.

Il nous semble toutefois que l'enquête de la Crip et le rapport d'activités de la Dirl confirment ce que nous dénonçons depuis plusieurs années, à savoir que le parc locatif est trop cher et que trop de logements sont de qualité médiocre. Non seulement ceux-ci sont énergivores, mais ils dégradent la santé des locataires dont les droits ne sont pas respectés. En outre, la pression exercée par les loyers pratiqués sur le marché locatif privé place les locataires plus encore en position de faiblesse.

Face à ce constat, et pour faire appliquer les exigences auxquelles les bailleurs doivent répondre pour offrir un logement décent, le gouvernement bruxellois doit impérativement augmenter le nombre des inspections et les contrôles d'initiative. Par conséquent, les moyens alloués à la Dirl doivent être beaucoup plus élevés.

La coordination doit s'effectuer directement entre la Crip et la Dirl pour que les propriétaires identifiés comme étant en défaut par la Crip soient contrôlés et mis en demeure par la Dirl.

Enfin, le droit de gestion publique doit être activé beaucoup plus rapidement afin d'augmenter l'offre de logements abordables et de qualité.

Sous quelle forme et à quelle fréquence la Dirl et la Crip collaborent-elles ?

Que mettez-vous en place pour soutenir la Crip dans son travail en l'absence de réglementation concernant la qualité de l'air des logements ? Avez-vous décidé de mesures supplémentaires allant dans ce sens ? Un indice de qualité de l'air dans les logements sera-t-il ajouté à la liste des normes à respecter et contrôler par la Dirl ? Le Code bruxellois du logement sera-t-il adapté en ce sens ?

À quoi sont consacrés les montants perçus des amendes infligées par la Dirl aux propriétaires ?

Quel bilan la cellule de recherche créée dans le cadre du plan d'urgence logement et qui cible les contacts avec les nouveaux propriétaires et les visites d'initiative dresse-t-elle ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Par le passé, la direction de l'inspection régionale du logement (Dirl) a demandé à la cellule régionale d'intervention en pollution intérieure (Crip) d'intervenir pour des logements au sujet desquels elle doutait du type exact de champignons présents. Les inspecteurs et architectes de la Dirl ont également suivi une formation donnée par la Crip.

Cette collaboration s'est toutefois ralentie ces dernières années en raison du nombre de dossiers impliquant des problèmes d'humidité, des effectifs limités de la Crip et de son

¹¹⁰⁹ *Hoe verloopt de samenwerking precies tussen de DGHI en de RCIB?*

Er bestaat geen regelgeving voor luchtkwaliteit in woningen. Zullen er luchtkwaliteitsindicatoren toegevoegd worden aan de punten die de DGHI moet controleren? Wordt de Brusselse Huisvestingscode in die zin aangepast?

Wat gebeurt er met de opbrengst van de boetes die de DGHI oplegt?

Welke balans maakt de onderzoekscel op? Die cel werd opgericht in het kader van het Noodplan voor huisvesting.

¹¹¹¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans). - In het verleden deed de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) een beroep op de regionale cel voor Interventie bij Binnenhuisvervuiling (RCIB) wanneer ze twijfels had over het soort schimmel dat ze aantrof in een woning. De inspecteurs en architecten van de DGHI hebben ook een opleiding gevolgd bij de RCIB.

De laatste jaren is de samenwerking minder intensief, onder meer omdat de RCIB niet zo veel personeelsleden heeft en omdat de medewerkers van de DGHI over meer kennis beschikken dan

vroeger. Bovendien treedt de RCIB alleen op op vraag van een arts.

Betrokkenen kunnen wel een verslag van de RCIB toevoegen als ze een klacht indienen bij de DGHI. Als die laatste klachten ontvangt over binnenhuisvervuiling die buiten de wettelijke normen valt, dan stuurt ze de klager door naar de RCIB.

Er wordt geen luchtkwaliteitsindicator toegevoegd aan de normen die de DGHI moet controleren. De luchtkwaliteit meten vergt immers zeer specifieke kennis en instrumenten en in sommige gevallen laboratoriumonderzoek voor elke afzonderlijke stof. Dat is niet haalbaar voor onderzoeken zoals die van de DGHI. De RCIB voert jaarlijks 150 tot 200 onderzoeken uit, terwijl de DGHI er veel meer dan 1.000 verricht.

¹¹¹³ *De DGHI is overigens een generalistische dienst, die zeer uiteenlopende aspecten bekijkt, gaande van de gasinstallatie over de aanwezigheid van vocht tot de aanwezigheid van een brievenbus en een deurbel.*

Wanneer ze geconfronteerd wordt met mogelijk gevaarlijke gebreken of gebreken die nader onderzoek vereisen, kan de DGHI een conformiteitsattest of een bijkomende expertise vragen. Ze voert die nadere onderzoeken dus niet zelf uit, want ze heeft daar niet de geschikte middelen en kennis voor. Alleen wetenschappers kunnen met zekerheid bepalen of de luchtkwaliteit in een woning een gevaar is voor de bewoners.

De Brusselse Huisvestingscode bevat daarentegen wel bepalingen over de zichtbare aanwezigheid van vocht. Als de inspecteurs een muur aantreffen die zwart ziet van de schimmel, kunnen ze in hun rapport schrijven dat die ruimte schadelijk is voor de bewoners. Ze zijn evenwel niet in staat om precies vast te stellen in welke mate de luchtkwaliteit zorgwekkend is. Daarvoor is grondiger onderzoek nodig.

Overeenkomstig artikel 11 van de Brusselse Huisvestingscode wordt de opbrengst van de boetes toegekend aan het Gewestelijk Solidariteitsfonds. Dat biedt onder meer financiële hulp aan huurders die moeten verhuizen omdat de DGHI een verhuurverbod heeft opgelegd.

budget fortement variable, mais aussi de l'amélioration des connaissances des agents de la DIRL en matière de diagnostic.

Par ailleurs, son intervention étant conditionnée à la demande d'un médecin, le mode de saisine de la Cripri est un obstacle.

En tout état de cause, les plaignants peuvent annexer des rapports de la Cripri pour appuyer leur plainte auprès de la DIRL. Lorsqu'un citoyen se plaint auprès de celle-ci de pollutions intérieures ne relevant pas des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, mon administration le renvoie vers la Cripri.

Il n'est pas prévu d'ajouter un indice de qualité de l'air dans la liste des normes que la DIRL doit contrôler. La mesure de la qualité de l'air requiert en effet des connaissances particulières. Chaque expertise doit être menée à l'aide d'instruments très spécifiques ; les résultats doivent être analysés par des scientifiques spécialisés dans ce domaine. Certains échantillons nécessitent un matériel d'analyse particulier, voire une analyse en laboratoire. Dans les enquêtes telles que celles menées par la DIRL, il ne serait ni nécessaire ni envisageable de procéder à une analyse systématique et globale de la qualité de l'air pour tous types de polluants intérieurs.

La Cripri effectue entre 150 et 200 interventions par an. Il ne semble dès lors pas raisonnable de faire appel à son expertise pour le millier d'enquêtes que la DIRL mène chaque année ; en 2022, elles étaient au nombre de 1.412.

En outre, l'enquête de la DIRL est généraliste, en ce sens qu'elle comporte un ensemble de constats techniques qui visent les divers aspects de la sécurité, de la salubrité et de l'équipement des logements, de la stabilité du bâtiment aux installations de gaz et d'électricité, en passant par la présence d'humidité et de parasites et la présence d'une boîte aux lettres ou d'une sonnette.

Pour les défauts qui laissent présumer une dangerosité et qui nécessitent une analyse plus poussée, toutes les investigations ne sont pas réalisées par la DIRL et une attestation de conformité ou une expertise complémentaire peut être demandée.

Le fait de s'engager sur une analyse plus poussée sans disposer des moyens et connaissances appropriés peut mener à des erreurs diagnostiques. Quand bien même les inspecteurs pourraient mesurer le taux de formaldéhyde dans un local, à nouveau avec un appareil spécifique et à l'aide d'abaques, ces mesures ne pourraient aboutir qu'à des conclusions sommaires : seul un scientifique pourrait s'exprimer avec certitude sur le véritable danger pour les occupants.

Par contre, un constat visuel de dégradations liées à la présence d'humidité est déjà prévu par le Code bruxellois du logement et son arrêté d'exécution. Si les inspecteurs constatent qu'un mur est couvert de moisissures noires, ils le noteront dans leur rapport. Ils peuvent ainsi estimer qu'il y a un danger pour l'occupant du bien. En revanche, ils ne seront pas en mesure de dire exactement combien de spores il y a dans la pièce afin

¹¹¹⁵ *De jaarverslagen van de DGHI voor de jaren 2020 tot 2022 bevatten een balans van de activiteiten van de onderzoekscel, die in 2020 werd opgericht. Ze staan op de site van Brussel Huisvesting.*

Tijdens de eerste drie semesters van 2023 stuurde de cel 281 brieven aan huiseigenaars die niet meer mochten verhuren, hetzij om hen opnieuw de toestemming daarvoor te geven, hetzij om hen een sanctie op te leggen. Daarop ontving de cel 103 antwoorden. Ze kreeg ook 50 signaleringen van diverse partners.

De inspecteurs van de cel blijven onderzoeken uitvoeren. De samenwerkingen met de partners leveren uitstekende resultaten op.

¹¹¹⁷ **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *U zegt dat de RCIB en de DGHI de laatste jaren minder samenwerken. Dat is verontrustend en ik zal minister Maron daar ook over ondervragen. Als de RCIB over te weinig middelen beschikt, dan moeten die uitgebreid worden.*

- Het incident is gesloten.

de déterminer à quel point la qualité de l'air est mauvaise ou préoccupante pour l'habitant. Seule une analyse poussée pourra le révéler.

Concernant les montants perçus par les amendes infligées, conformément à l'article 11 du Code bruxellois du logement, ceux-ci sont affectés au fonds budgétaire régional de solidarité, dont les principales dépenses sont :

- le paiement d'interventions dans le nouveau loyer ainsi que dans les frais de déménagement et d'installation des personnes qui quittent un logement à la suite d'une interdiction à la location prononcée par la DIRL ;

- la prise en charge de frais exposés dans le cadre du relogement temporaire des locataires dont le logement a été interdit à la location ;

- la prise en charge, totale ou partielle, des indemnités d'occupation pendant la trêve hivernale visée à l'article 233 duodecies du Code, et restées en défaut de paiement.

Enfin, vous trouverez dans les rapports annuels de la DIRL des années 2020 à 2022 un bilan des activités de la cellule de recherche depuis sa création, en 2020. Ces rapports annuels sont publiés sur la page consacrée à la DIRL du site de Bruxelles Logement.

Voici quelques chiffres pour les trois premiers trimestres de l'année 2023 :

- la cellule de recherche a envoyé 281 courriers aux propriétaires de logements visés par une décision d'interdiction à la location en vue de permettre leur régularisation s'ils ont été mis en conformité, ou d'infliger une sanction s'ils ont été remis en location. Ces courriers ont donné lieu à 103 réponses ;

- la cellule de recherche a reçu 50 signalements de divers partenaires.

Les inspecteurs de la cellule de recherche continuent en outre de mener leur travail d'enquête, de constat et de rédaction de rapports et de décisions. Les rencontres avec les partenaires se multiplient et commencent à donner de très bons résultats. Les rencontres mensuelles avec le référent logement et les communes permettent aussi de mettre en avant le travail de la cellule de recherche.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Vous indiquez un ralentissement de la collaboration entre la cellule régionale d'intervention en pollution intérieure (Cripî) et la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) ces dernières années.

Ce constat est interpellant, nonobstant le fait que la DIRL effectue des enquêtes globales dans les logements, qu'elle doit solliciter l'avis de scientifiques pour déterminer l'agent précis qui pose un problème, etc.

Nous ne manquerons pas d'interroger également le ministre Maron sur cette question.

Si les effectifs et les budgets sont limités au niveau de la Cripsi, il nous semble important de les consolider.

Pour le reste, nous continuerons à vous interroger, puisque la question de l'insalubrité reste un énorme problème dans notre Région.

- *L'incident est clos.*

VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE

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

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

betreffende de nieuwe studie van Brussels Studies over de activering van leegstand voor kwetsbare doelgroepen.

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Brussels Studies publiceerde onlangs een studie over de omvorming van leegstaande gebouwen en terreinen of 'pauzelandschappen' naar tijdelijke woonplaatsen voor kwetsbare doelgroepen, zoals daklozen of slachtoffers van familiaal geweld. Die pauzelandschappen kunnen bebouwde of onbebouwde terreinen zijn, die wachten op herbestemming.

De studie legt twee grote problemen bloot. Een eerste probleem is dat overheden weinig zicht hebben op de reële leegstand van terreinen en gebouwen. De recente studie van de VUB over leegstaande potentiële woningen bevestigt dat.

Een tweede probleem is dat zowel private als publieke eigenaars hun terrein liever niet in gebruik laten nemen. Volgens de auteurs komt dat omdat een operationeel wetgevend kader voor de herbestemming van die terreinen ontbreekt. Eigenaars weten niet goed wat ze kunnen verwachten, er is te veel onzekerheid.

De geldende kaders voor woonwetgeving en voor tijdelijk gebruik zijn nogal rigide en onduidelijk. Ze maken het ook moeilijk om voor een tijdelijke situatie de noodzakelijke flexibiliteit toe te staan. Een kantoorgebouw kan bijvoorbeeld moeilijk als woning gebruikt worden, omdat beide aan verschillende normen moeten voldoen wat hoogte en volume betreft.

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. ARNAUD VERSTRAETE

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

et 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 nouvelle étude de Brussels Studies sur l'activation de la vacance immobilière pour les groupes cibles vulnérables.

M. Arnaud Verstraete (Groen) *(en néerlandais).*- Brussels Studies a récemment publié une étude sur la reconversion de bâtiments et de sites inoccupés en logements temporaires pour groupes cibles vulnérables. Cette étude met en évidence deux problèmes majeurs, à savoir que les autorités ont peu d'informations sur le taux d'inoccupation réel des terrains et des bâtiments, et que les propriétaires préfèrent voir leurs terrains rester inoccupés.

Il faut dire que les cadres applicables en matière de législation sur le logement et d'occupation temporaire sont rigides et manquent de clarté. En outre, il est difficile d'accorder la flexibilité nécessaire à une situation temporaire.

1125 Nochtans is het potentieel enorm. Er is ontzettend veel leegstand. Volgens meerdere bronnen staan er miljoenen vierkante meters gebouwen leeg en worden die nauwelijks benut omdat er geen heldere oplossingen zijn die voldoende zekerheid en duidelijkheid bieden aan zowel eigenaars als tijdelijke bewoners.

Hebt u kennisgenomen van de studie?

Hebt u contact met organisaties die in die juridische grijze zone opereren? Welke signalen krijgt u van hen? Melden die organisaties wel eens dat een eigenaar iemand toelating wil geven om in een leegstaand gebouw te wonen, maar dat niet doet omdat dat onmogelijk is volgens de Brusselse Huisvestingscode?

Welke initiatieven bereidt de Brusselse regering voor om een duidelijk regelgevend kader uit te werken dat tijdelijk wonen mogelijk maakt in verschillende soorten leegstaand vastgoed, zoals in gebouwen en op lege terreinen?

De auteurs verwijzen naar 'habitat léger' in Wallonië, wat een flexibel juridisch kader biedt voor tijdelijke en alternatieve woonvormen. Heeft de regering de mogelijkheid geanalyseerd om dat kader om te zetten naar een Brussels instrument?

Wie beheert de inventaris van de leegstaande gebouwen en terreinen? Op welke manieren worden gemeenten, vastgoedmaatschappijen, OCMW's en gewestelijke overheidsinstanties betrokken bij het up-to-date houden van de informatie? Wie heeft toegang tot die gegevens?

1127 **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Ik heb de studie geanalyseerd en in juni 2021 het project bezocht in Jette. Ik ken dus de auteurs en de problematiek, want ik heb vroeger ook deelgenomen aan tijdelijke bezettingen. Omdat een inventaris ontbreekt, is het moeilijk om een terrein te vinden. Zodra dat is gevonden, is het heel moeilijk om een akkoord met de eigenaars te sluiten vanwege de geldende regelgeving en de angst dat de mensen het terrein niet meer verlaten.

Het Brussels Gewest heeft nieuwe regelgeving inzake het openbaar beheerrecht en de inventaris van leegstaande woningen, maar er is geen inventaris van ongebruikte terreinen. Nochtans bepaalt artikel 251 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening dat een inventaris van niet-uitgebate sites moet worden opgesteld. De minister-president weigert gewoonweg die wetgeving uit te voeren, zoals de regering dat wel vaker doet.

Omdat er geen inventaris is, moeten organisaties op zoek gaan naar terreinen en met de eigenaars ervan contact proberen op te nemen. Dat is moeilijk wegens de Algemene Verordening gegevensbescherming. Ik deel hun ongerustheid. Er zijn steeds meer mensen in kwetsbare situaties, voor wie een tijdelijke woning een oplossing zou kunnen bieden, al is dat maar voor een tijdje.

Volgens de onderzoekers zijn projecten van tijdelijk gebruik vaak gericht op sportieve of economische initiatieven en minder

Or, le potentiel est énorme car il y a énormément d'espaces inoccupés.

Avez-vous pris connaissance de cette étude ?

Êtes-vous en contact avec des organisations opérant dans cette zone grise juridique ? Quels signaux vous transmettent-elles ?

Quelles initiatives le gouvernement bruxellois prépare-t-il pour élaborer un cadre réglementaire clair qui autoriserait le logement temporaire dans différents types de biens inoccupés ?

Les auteurs font référence à l' « habitat léger » en Wallonie. Avez-vous envisagé de convertir ce cadre en un instrument bruxellois ?

Enfin, qui est chargé de l'inventaire des bâtiments et sites inoccupés et de la mise à jour des informations ?

M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).- *La Région bruxelloise dispose d'une nouvelle réglementation en matière de droit de gestion publique et d'inventaire des biens inoccupés, mais il n'existe pas d'inventaire des terrains inutilisés. En l'absence d'un tel inventaire, les organisations doivent elles-mêmes partir à la recherche de sites et tenter de contacter leurs propriétaires, une tâche qui n'est pas toujours aisée en raison du règlement général sur la protection des données.*

Selon les chercheurs, les projets d'utilisation temporaire se concentrent souvent sur des initiatives sportives ou économiques et moins sur les besoins sociaux importants, ce qui va à l'encontre de la vision de la Région.

op grote sociale noden. Dat gaat in tegen de visie van het gewest en is enigszins in overeenstemming met de visie van citydev.brussels over het loket voor tijdelijk gebruik. We hebben daarover een paar weken geleden gediscussieerd.

1129 Ik ben van mening dat vooral openbare terreinen beschikbaar zouden moeten zijn voor sociale doeleinden. Agora diende daarover een resolutie in die in de commissie voor de Territoriale Ontwikkeling zal worden behandeld. Het gewest heeft met het loket voor tijdelijk gebruik een hefboom in handen, maar dat loket slaagt er zelfs niet in om de website up-to-date te houden.

Mijn vragen hebben betrekking op de regelgeving voor tijdelijk wonen. In het besluit over werken van geringe omvang zijn een aantal uitzonderingen opgenomen betreffende stedenbouwkundige vergunningen. Zijn daarmee volgens u voldoende stappen vooruitgezet? Ik krijg signalen vanuit de sector dat er nog veel onduidelijkheid bestaat. Ook wat de wettige woonplaats betreft, is er te veel onduidelijkheid en zijn velen bang fouten te maken in verband met tijdelijk wonen.

Hebt u, in verband met het ontbreken van een inventaris, een structurele overeenkomst of bestaat er bereidheid om beschikbaarheid te creëren op terreinen die onder uw bevoegdheid vallen en bijvoorbeeld in handen zijn van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) of de sociale huisvestingsmaatschappijen? Ziet u een structurele samenwerking met die actoren zitten? Zo niet, waarom niet?

Hoe werkt u met het loket voor tijdelijk gebruik van citydev.brussels en perspective.brussels samen om dat soort initiatieven een duwtje in de rug te geven? Het gewest investeert veel in het loket voor tijdelijk gebruik, terwijl dat niet veel resultaat lijkt op te leveren als het erom gaat de meest kwetsbare personen in onze samenleving vooruit te helpen.

1131 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- De vragen vallen buiten mijn bevoegdheid en u had ze dus beter voorgelegd aan de minister-president, die toezicht houdt op perspective.brussels en bevoegd is voor kwesties in verband met tijdelijke bezettingen, en met name in verband met het loket dat daarvoor werd opgericht. Ik heb niettemin enkele antwoorden kunnen verzamelen, die ik u nu zal geven.

Ik heb de studie gelezen waarin wordt gewezen op het belang van tijdelijke bezetting van leegstaande gebouwen en ongebruikte terreinen. Dat is uiteraard niets nieuws. Overal waar het mogelijk is, hebben we vormen van tijdelijke bewoning opgezet voor de meest kwetsbare personen. Ik verwijs naar mijn antwoord aan de heer Kennis over dat soort projecten in verschillende woningen van openbare vastgoedmaatschappijen die gerenoveerd worden. Dat beleid wil ik overigens systematiseren. Ik haal ook graag het voorbeeld aan van de modulaire dorpen die de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij opzet in het kader van de strategie Brussels Helps Ukraine.

Perspective.brussels wees me erop dat er informele contacten bestaan tussen krakerscollectieven en het loket voor tijdelijk

Je pense que les terrains publics, en premier lieu, devraient être disponibles à des fins sociales. Agora a d'ailleurs déposé une proposition de résolution à ce sujet.

En matière de logement temporaire, l'arrêté « Minime importance » prévoit certaines exceptions pour ce qui est des permis de bâtir. Ces avancées sont-elles suffisantes, selon vous ?

En ce qui concerne l'absence d'inventaire, envisagez-vous de créer des disponibilités sur des sites appartenant, par exemple, à la SLRB ou aux sociétés de logement social ? Envisagez-vous une coopération structurelle avec ces acteurs ?

Comment collaborez-vous avec le guichet des occupations temporaires de citydev.brussels et de perspective.brussels pour favoriser ce type d'initiatives ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- Vos questions dépassent mes compétences, mais je peux malgré tout vous apporter quelques précisions.

Chaque fois que nous en avons la possibilité, nous mettons en place des formes d'occupation temporaire pour les personnes vulnérables. À ce sujet, j'aimerais citer l'exemple des villages modulaires mis sur pied par la SLRB dans le cadre de la stratégie Brussels Helps Ukraine.

Perspective.brussels m'informe qu'il prépare une étude sur les modèles économiques et administratifs pour les projets d'occupation temporaire en Région bruxelloise. Le marché public y afférent est en cours de publication.

Les instruments juridiques ont été modifiés en 2017 et en 2022, et une attention particulière a été accordée aux occupations temporaires.

gebruik. Voorts laat perspective.brussels weten dat die kwestie ook aan bod komt in een studie die het voorbereidt over de economische en bestuurlijke modellen voor projecten van tijdelijke bezetting in het Brussels Gewest. De overheidsopdracht daarvoor wordt momenteel gepubliceerd.

De juridische instrumenten zijn in 2017 en 2022 gewijzigd. Daarbij werd bijzondere aandacht besteed aan tijdelijke bezettingen, bijvoorbeeld om de ontwikkeling van modulaire dorpen te vergemakkelijken, zoals die van onze partnervereniging Straatverplegers.

1133 Het loket voor tijdelijk gebruik werkt momenteel niet aan de aanpassing van de juridische instrumenten. Het is echter niet uitgesloten dat dat opnieuw aan de orde komt, na de studies over de economische en bestuurlijke modellen voor tijdelijke woonprojecten en het doctoraatsonderzoek van Innoviris met als titel: 'Het sociale ontwerp van tijdelijke bezetting. Analyses en bijdragen tot de sociaal-politieke processen van socialisering van tijdelijke stedenbouw. Semantiek, instrumenten en politieke projecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest'.

Beide studies kunnen cruciale informatie opleveren om de wetgeving te verbeteren. U kunt er de bevoegde ministers en de staatssecretaris voor Stedenbouw meer over vragen. Dan weet u meteen ook in hoeverre het Waalse kader voor 'habitat léger' kan worden omgezet in Brusselse wetgeving.

Collega Persoons heeft me laten weten dat de nieuwe Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening niet van toepassing zal zijn op de bouw of plaatsing van vaste modulaire of lichte installaties, waar een of meer personen die niet rondtrekken of slechts gedeeltelijk rondtrekken, permanent, niet-recreatief kunnen wonen. Het is de bedoeling om de beperkingen voor dit soort installaties weg te nemen en flexibiliteit te bieden bij de plaatsing ervan, terwijl er met tweejarige vergunningen een tijdslimiet op blijft staan. Grond is immers zo schaars in Brussel dat de vergunningverlenende instanties met een bepaalde regelmaat herbekijken of het wenselijk is om een terrein voor dergelijke installaties te benutten.

Het departement Territoriale Kennis van perspective.brussels inventariseert de ongebruikte terreinen en gebouwen die gewestelijke, gemeentelijke en federale besturen doorgeven, evenals de gegevens over bouwgronden in het federale kadaster. De inventaris is sinds 2019 niet meer bijgewerkt, maar krijgt momenteel een update dankzij contacten met gewestelijke overheidsinstellingen en de invoering van de nieuwe Sitex, die de inventaris op termijn continu zal bijwerken. De gegevens zijn momenteel enkel toegankelijk voor overheidsinstellingen en sociale ondernemingen of kunnen opgevraagd worden bij het departement Territoriale Kennis, maar de minister-president en perspective.brussels zijn van plan ze openbaar te maken zodra ze zijn bijgewerkt.

1135 **De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Ik ben me ervan bewust dat hier verschillende bevoegdheden samenkomen. De minimumvereisten waaraan een woning moet voldoen, zoals

Le guichet des occupations temporaires ne procède pas à l'adaptation des instruments juridiques, mais cette question pourrait revenir sur le tapis à la suite des études sur les modèles économiques et administratifs pour les projets de logement temporaire. Ces études peuvent fournir des informations cruciales en vue de l'amélioration de la législation.

Ma collègue Ans Persoons m'a informé que le nouveau règlement régional d'urbanisme ne s'appliquera pas à la construction ou au placement d'installations fixes modulaires ou légères. L'objectif est de supprimer les restrictions pour ces installations et d'offrir une certaine souplesse dans leur implantation, tout en maintenant une limite dans le temps par l'octroi de permis de deux ans.

Perspective.brussels répertorie les terrains et bâtiments inutilisés ainsi que les données sur les terrains à bâtir du cadastre fédéral. L'inventaire est actuellement mis à jour grâce aux contacts avec les administrations régionales et à l'introduction de la nouvelle base de données Sitex, au moyen de laquelle l'inventaire sera constamment mis à jour.

M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).- *Les exigences minimales auxquelles doit répondre un bien immobilier relèvent clairement de votre compétence. C'est à*

voorgeschreven in de Brusselse Huisvestingscode, vallen wel duidelijk onder uw bevoegdheid. Dat zijn de regels waarop de initiatieven van tijdelijk gebruik van leegstaande kantoren vaak botsen. Ze zijn bedoeld voor klassieke woningen, maar ze zijn zo strikt dat ze soms tijdelijke huisvesting verhinderen. Een versoepeling van die regels is nodig. In Wallonië is dat al gebeurd. U zegt dat er in Brussel nog geen aanpassing gepland staat, maar dat de studies van bijvoorbeeld Innoviris wel als inspiratie kunnen dienen.

(Opmerkingen van mevrouw Ben Hamou, staatssecretaris)

Daarnaast zegt u dat de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening niet meer van toepassing zal zijn op modulaire units. Geldt dat dan bijvoorbeeld ook voor de Woonboxen van Saamo, die op een terrein of in een gebouw kunnen worden geplaatst? Dat is nieuw voor mij, maar ik vind het positief. Kunt u dat bevestigen?

1139 Het is jammer dat de update nog niet systematisch gebeurt. De gegevensbank is de laatste keer geüpdatet in 2019. Het is goed dat er plannen zijn om dat systematisch te doen.

Klopt het dat het een nieuwe regel is dat modulaire units buiten de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening vallen?

1139 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Ik heb die informatie gekregen, maar ik zal die nog eens nakijken. Ik kom daar later op terug.

U hebt daarnet overigens een goede suggestie over de versoepeling gedaan. De regering heeft nog een paar maanden om eraan te werken.

1147 **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Ik hoor u graag zeggen dat u dit soort projecten steunt. In de praktijk zijn ze inderdaad niet zo gemakkelijk uit te voeren. De stedenbouwkundige regels vormen een drempel en de wettelijke uitzonderingen, zoals de werkzaamheden die worden beschouwd als van gering belang, zijn moeilijk toe te passen, omdat ze onvoldoende gestoeld zijn op de realiteit.

Daarnaast is de Huisvestingscode terecht veeleisend wat de kwaliteit van de woningen betreft. In hoeverre moet daaraan gevolg worden gegeven in het geval van een tijdelijke bewoning? Ik ben, net als de heer Verstraete, nieuwsgierig naar de toepassing van de nieuwe stedenbouwkundige verordening op tijdelijke woningen.

Straks zullen we het nog hebben over tijdelijke bewoning in de sociale huisvesting. U hebt al een tipje van de sluier opgelicht door aan te geven dat u structureel wilt samenwerken. Dat is een goede zaak, maar ook daar stelt zich de vraag naar de praktische haalbaarheid.

U brengt een positief verhaal, maar ondertussen blijkt in de praktijk dat openbare terreinen en gebouwen, die in handen zijn van gewestelijke instanties, vooral ter beschikking worden

ces règles que se heurtent souvent les initiatives d'occupation temporaire de bureaux inoccupés. Un assouplissement à cet égard est nécessaire et les études d'Innoviris peuvent ici servir d'inspiration.

(Remarques de la secrétaire d'État Ben Hamou)

Vous dites que le règlement régional d'urbanisme ne s'appliquera plus aux unités modulaires. Cela vaut-il également pour les unités Woonbox de Saamo, par exemple ?

Je regrette que la mise à jour ne soit pas encore effectuée de manière systématique, mais je me réjouis qu'il soit prévu de le faire.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Je vérifierai une nouvelle fois l'information concernant les unités modulaires. Quant à votre suggestion au sujet de l'assouplissement, elle est pertinente.*

M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).- *Je me réjouis que vous souteniez ce type de projets difficiles à mettre en œuvre dans la pratique. Par ailleurs, le Code bruxellois du logement est - à juste titre - exigeant en matière de qualité des logements. Dans quelle mesure doit-il être respecté en cas d'occupation temporaire ?*

S'agissant de l'occupation temporaire de logements sociaux, vous avez annoncé vouloir une collaboration structurelle, mais là aussi se pose la question de la faisabilité. En outre, il apparaît que les terrains et bâtiments publics appartenant à des organismes régionaux sont souvent mis à disposition dans le cadre d'événements ou d'activités économiques plutôt qu'à des fins sociales. Il est impératif de définir des priorités à cet égard.

gesteld voor evenementen of economische activiteiten. Met die activiteiten is niks mis, maar door de enorme huisvestingscrisis moet u prioriteiten stellen.

Als het OCMW van Brussel een gebouw ter beschikking stelt en daarbij expliciet verbiedt om het voor bewoning te gebruiken, waardoor in een wijk met veel thuislozen een gezellige zomerbar komt waar de bezoeker 10 euro betaalt voor een cocktail, dan is er iets mis met de prioriteiten van de overheden.

1149 Verder heb ik gediscussieerd met de minister-president over de inventaris van niet-uitgebate bedrijfsruimtes zoals bepaald in artikel 251 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening. Hij zegt dat die bepaling niet meer wordt toegepast. Welke inventaris bedoelt u? Gaat het om dezelfde? De minister-president lijkt daar een andere mening over te hebben.

1149 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Wellicht gaat het om dezelfde inventaris want die is sinds 2019 niet meer bijgewerkt. Normaal gezien zal die binnenkort toegankelijk zijn. De website wordt op dit moment geüpdatet.

1149 **De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Ik zal het nog eens met de minister-president bespreken. Het lijkt me een stap vooruit, zeker als de informatie ook publiek beschikbaar zou zijn.

Ik kijk ten slotte uit naar de studies die u vermeldde. Er is behoefte aan een coherenter beleid van het gewest over de tijdelijke bezettingen en hun sociaal oogmerk.

1149 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Mijnheer Verstraete, ik krijg bevestiging dat de regel nu niet van toepassing is.

- *Het incident is gesloten.*

1159 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE**

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

1159 **betreffende de doorstroming in de sociale huur.**

1161 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Uit cijfers voor het jaar 2020 blijkt dat maar liefst 13.356 of 37% van de sociale woningen niet aangepast zijn aan de noden van de bewoners. Zo waren er in 2020 maar liefst 6.623 overbezette (of te kleine) woningen en een gelijkaardig aantal onderbezette (of te grote) woningen. Bovendien werden in 2020 amper 66 van in totaal 4.501 verhuizingsaanvragen (voor verhuizingen naar een meer geschikte woning) daadwerkelijk gerealiseerd. Dat is een verwaarloosbaar aantal.

In actie 8 van het Noodplan voor huisvesting erkent u het tekort aan grote woningen (met drie of meer slaapkamers)

M. Vervoort m'a indiqué que l'inventaire des sites d'activité inexploités n'est plus d'application. De quel inventaire parlez-vous ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Il s'agit probablement du même inventaire, qui sera bientôt accessible.*

M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).- *J'attends avec impatience les études que vous avez mentionnées, car la Région a besoin d'une politique plus cohérente en la matière.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Monsieur Verstraete, on vient de me confirmer que la règle n'est actuellement pas applicable.*

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE 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 la rotation dans les logements sociaux.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Il ressort des chiffres pour l'année 2020 que pas moins de 37 % des logements sociaux n'étaient pas adaptés aux besoins des résidents. On dénombrait alors 6.623 logements suroccupés - trop petits - et autant de logements sous-occupés - trop grands.*

Comme vous le reconnaissez dans votre plan d'urgence logement, le marché bruxellois est confronté à une pénurie de grands logements, et le temps d'attente pour certaines familles peut atteindre quinze ans. Néanmoins, la réglementation prévoit que lorsqu'une famille occupe un logement trop grand, la société de logement social doit augmenter le loyer social d'un

op de Brusselse woningmarkt. Daardoor moeten gezinnen onaangepaste woningen huren op de private huurmarkt. Zo vermeldt het Noodplan voor huisvesting dat 98% van de gezinnen die al vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan, een woning met drie of meer slaapkamers nodig hebben. De wachttijd voor sommige gezinnen kan zo oplopen tot maar liefst vijftien jaar.

De regelgeving bepaalt nochtans dat, wanneer een gezin een te grote woning betreft, de sociale huisvestingsmaatschappij de sociale huurprijs moet verhogen met een toeslag per slaapkamer vanaf de tweede overtollige slaapkamer. Uit uw eerder antwoord bleek dat de sociale huisvestingsmaatschappijen amper huurtoeslagen voor een te grote woning opleggen en dat de opgelegde huurtoeslagen niet betaald worden door de huurders. Zoals zo vaak het geval is in Brussel, wordt de regelgeving niet gehandhaafd. U hebt tijdens de begrotingsbesprekingen verklaard dat de doorstroming zal bevorderd worden in 2023.

¹¹⁶³ Ik pleit bijgevolg opnieuw voor een efficiënte, correcte en rechtvaardige toewijzing van de schaarse sociale woningen aan wie er daadwerkelijk recht op heeft. Het is onaanvaardbaar dat bijvoorbeeld een koppel of een alleenstaande zou beschikken over een onaangepaste woning met drie of meer slaapkamers, terwijl men maar een slaapkamer nodig heeft. Het is evenmin de bedoeling dat een gezin van zes of meer personen in een te kleine woning moet verblijven. Bovendien zijn er absurde regels die vlotte verhuisbewegingen zo goed als onmogelijk maken. Zo is het vandaag alleen mogelijk om binnen dezelfde gemeente of binnen een straal van 5 km te verhuizen.

Volgens actie 8 van het Noodplan voor huisvesting zou er een werkgroep opgericht worden, bestaande uit de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappijen, om nieuwe normen over het aantal kamers en de grootte ervan voor grote gezinnen voor te stellen. Welke aanbevelingen heeft die werkgroep geformuleerd?

Wordt ook de rigide regelgeving, die bepaalt dat enkel een verhuizing mogelijk is binnen dezelfde gemeente of in een straal van 5 km, onder de loep genomen? Zal het mogelijk worden om doorstroming tussen de verschillende openbare vastgoedmaatschappijen te realiseren?

Conform artikel 13 van de standaardhuurovereenkomst moet de huurder alle wijzigingen in de gezinssamenstelling melden. Hoeveel meldingen hebben de huisvestingsmaatschappijen ontvangen in 2022? Kunt u daarvan een overzicht bezorgen?

Het doel van de huisvestingsmaatschappijen was om 518 verhuisbewegingen te realiseren in 2022. Hoeveel hebben er daarvan echt plaatsgevonden? Wat is de doelstelling voor 2023?

Hoeveel huurtoeslagen voor een bovenmatige woning hebben de huisvestingsmaatschappijen in 2022 opgelegd conform artikel 25 van het Huurbesluit? Hoeveel van die toeslagen werden

supplément par chambre à partir de la deuxième chambre excédentaire. Or, ce n'est pas le cas. Comme souvent à Bruxelles, la réglementation n'est pas appliquée.

Je plaide donc à nouveau pour une attribution correcte et équitable des rares logements sociaux à ceux qui y ont réellement droit, ainsi que pour la suppression des règles absurdes qui compliquent les déménagements.

Quelles sont les recommandations formulées par le groupe de travail composé de la SLRB et des sociétés immobilières de service public (SISP) ?

La réglementation, qui n'autorise les déménagements que dans la même commune ou dans un rayon de 5 km, sera-t-elle revue ?

Un locataire est tenu de signaler tout changement dans la composition du ménage. Combien de notifications les SISP ont-elles reçues en 2022 ?

L'objectif était de réaliser 518 déménagements en 2022. A-t-il été atteint ? Quel est l'objectif pour 2023 ?

Combien de suppléments de loyer ont-ils été imposés par les sociétés de logement en 2022 ?

betaald? Als ze niet werden betaald, wat is dan de reden daarvoor?

1165 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Allereerst wil ik verduidelijken dat de cijfers die u vermeldt voor 2020, niet correct zijn. In 2020 was er sprake van 366 verhuizingen, 141 transfers, 78 verhuizingen in het kader van een herhuisvesting en 98 transfers in het kader van een herhuisvesting.

1165 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik begrijp de terminologie niet goed. Wat wordt er bedoeld met een transfer?

1165 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- U kunt misschien de term transfer als een synoniem van mutatie beschouwen.

1179 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- In het Frans hebben de termen 'transfert' en 'mutation' in ieder geval niet dezelfde betekenis. Met 'mutation' bedoelen we mensen die van een onaangepaste naar een aangepaste woning gaan, met 'transfert' de verhuizing van de ene aangepaste woning naar de andere.

1179 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- In het Frans wordt de term 'transfert' dus wel degelijk gebruikt.

1183 (verder in het Nederlands)

Wat uw eerste vraag betreft, over actie 8 van het Noodplan voor huisvesting, verwijs ik naar mijn uitvoerige antwoord op de vraag van de heer Mampaka Mankamba in de commissie van 22 juni 2023.

Met betrekking tot uw tweede vraag bepaalt de regelgeving niet dat een verhuizing enkel mogelijk is binnen dezelfde gemeente of in een straal van 5 km. De huurder wordt beschermd door de regelgeving en mag een verhuizing weigeren wanneer die niet plaatsvindt binnen dezelfde gemeente of in een straal van 5 km. Huurders zijn immers gehecht aan hun buurt door de school of crèche van hun kinderen of door de nabijheid van familie. Wanneer de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) voorstellen doen aan huurders, halen huurders de 5 km-regel regelmatig aan om het voorstel te weigeren als ze hun leefgewoonten te veel zouden moeten aanpassen. Dat is begrijpelijk.

De doorstroming tussen de verschillende OVM's wordt besproken binnen de werkgroep. Het is een erg ingewikkelde kwestie, vooral wat de vraag naar grote woningen betreft. Die is immers bij alle OVM's groter dan het aanbod.

Met betrekking tot uw derde vraag heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij in totaal 1.500 meldingen van wijzigingen in de gezinssamenstelling ontvangen in 2022. Een tabel met de gedetailleerde gegevens per OVM wordt aan de commissie verstrekt.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- Vos chiffres de 2020 ne sont pas corrects. Il est question de 366 déménagements, 141 transferts, 78 déménagements dans le cadre d'un relogement et 98 transferts dans le cadre d'un relogement.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- Je ne comprends pas la terminologie.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- Considérez le transfert comme une mutation.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- En français, en tout cas, les termes « transfert » et « mutation » n'ont pas le même sens. La mutation désigne le passage d'un logement inadapté à un logement adapté, alors que le terme transfert désigne un changement entre deux logements adaptés.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- En français, le mot transfert est donc bel et bien utilisé.

(poursuivant en néerlandais)

Concernant votre question relative à l'action 8 du plan d'urgence logement, je vous renvoie à ma réponse à la question de M. Mampaka Mankamba du 22 juin.

La réglementation n'impose pas un déménagement dans la même commune ou dans un rayon de 5 km. En revanche, le locataire a le droit de refuser un déménagement s'il ne remplit pas l'une de ces conditions, une protection qui lui permet de rester dans le quartier auquel il est attaché.

La rotation entre les SISF est une question complexe, discutée au sein du groupe de travail.

En 2022, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a reçu 1.500 signalements de modification de composition de ménage. Le tableau par SISF sera transmis au secrétariat de la commission.

Quelque 542 mutations ont eu lieu en 2022, dont 318 déménagements vers un plus grand logement et 224 vers un plus petit. Le but est d'atteindre 554 déménagements en 2023.

Conformément à l'article 25, il est question d'une exemption de paiement du complément de loyer pour les plus de 60 ans, les personnes avec un handicap et celles ayant demandé une mutation.

Met betrekking tot uw vierde vraag vonden er 542 mutaties plaats in 2022. Verhuizingen in het kader van herhuisvestingsplannen werden hier niet in meegerekend. Van die 542 verhuizingen ging het in 318 gevallen om een verhuizing naar een grotere woning en in 224 gevallen om een verhuizing naar een kleinere woning. Het doel voor 2023 is 554 verhuizingen.

Met betrekking tot uw laatste vraag is er overeenkomstig artikel 25 sprake van een vrijstelling van betaling van de huurtoeslag voor wie 60 jaar of ouder is, een handicap heeft of een mutatieaanvraag heeft ingediend.

1185 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik heb zonet de tabel ontvangen van de commissiesecretaris, waarvoor dank. Ik zal die informatie eerst meer in detail bekijken, maar ik merk alvast dat vijf maatschappijen geen informatie hebben verstrekt over de wijziging van de gezinssamenstelling en twee niet over de huurtoeslag.

Uit uw antwoord blijkt dat er een verbetering merkbaar is in het aantal verhuisbewegingen. Dat is een goede zaak. Hopelijk zet die trend door. We delen het principe dat gezinnen in een gepaste sociale woning moeten kunnen verblijven, niet te groot en niet te klein.

1185 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Met de transfers worden wel degelijk verhuizingen of mutaties bedoeld. Het gaat om 366 verhuizingen of mutaties. De volgende keer zullen we opletten welke term we gebruiken in het Frans en in het Nederlands.

- Het incident is gesloten.

1191 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

1191 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1191 **betreffende de opdrachten uitgevoerd door de cel interne audit van de BGHM tijdens de eerste helft van 2023.**

1193 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- In 2019 richtte de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een interne auditdienst op, die als voornaamste taak heeft om de zestien openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) door te lichten. De audits hebben betrekking op zeven werkprocessen: risicobeheer, aankoopprocedures, voorraadbeheer, renovatie van woningen, afrekening van huurkosten, huurachterstand en personeelsbeheer.

Het is de bedoeling dat de dienst twee audits per semester uitvoert, zodat alle OVM's binnen vier jaar zijn doorgelicht.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- J'examinerai le tableau en détail, mais je remarque que cinq SISP n'ont pas transmis les informations en question.

J'espère que l'amélioration dont vous faites part se poursuivra.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- Les transferts dont je parlais sont effectivement des déménagements ou des mutations. Il y en a 366.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant les missions réalisées par la cellule d'audit interne de la SLRB durant le premier semestre de l'année 2023.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- En 2019, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a créé en son sein une cellule d'audit interne en s'appuyant sur les conseils fournis par la société de consultance Deloitte.

Cette nouvelle cellule composée de deux agents ayant suivi une formation spécifique a pour principale mission d'effectuer des audits organisationnels auprès des seize sociétés immobilières de service public (SISP), lesquels audits portent sur l'analyse de sept processus de travail : la gouvernance des risques, les procédures d'achat, la gestion des stocks, la remise en état des

De dienst is begin 2020 met zijn werkzaamheden gestart en heeft al twaalf audits uitgevoerd, die een aantal risico's aan het licht hebben gebracht. Op basis van de bevindingen heeft de dienst aanbevelingen gedaan, die de OVM's zo snel mogelijk zullen opvolgen.

logements, le décompte des charges locatives, les arriérés locatifs et la gestion des ressources humaines.

L'objectif de ces audits est de déterminer dans quelle mesure les SISP bruxelloises parviennent à couvrir les risques inhérents aux processus de travail précités.

Les dirigeants de la SLRB ont élaboré un calendrier de travail prévoyant la réalisation de deux audits par semestre, ce qui signifie que l'ensemble des SISP devraient faire l'objet d'un audit en l'espace de quatre ans.

Conformément à ce calendrier, la cellule d'audit interne a entamé ses travaux au début de l'année 2020. Elle a ainsi déjà pu diligenter des audits auprès de douze premières sociétés : L'Habitation moderne, Log'iris, l'Alliance bruxelloise coopérative (ABC), Le Foyer anderlechtois, Comensia, Le Foyer laekenois, Les Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode (HBM), Foyer du Sud, Lojega, Le Foyer schaerbeekois, Binhôme et En bord de Soignes.

Ces audits ont permis d'identifier un certain nombre de risques insuffisamment couverts par les SISP examinées. Sur la base de ces constats, la cellule d'audit interne a émis des recommandations à l'intention des douze SISP, recommandations que les directions desdites sociétés se sont engagées à mettre en œuvre dans les meilleurs délais.

Au cours du premier semestre de l'année 2023, les auditeurs de la SLRB devaient poursuivre leurs travaux en se penchant sur deux autres SISP.

Quelles sont ces deux SISP ? La cellule d'audit interne de la SLRB a-t-elle bien transmis au gouvernement les rapports finaux des audits menés auprès de ces deux sociétés ? Dans l'affirmative, quels en sont les résultats ?

Les auditeurs de la SLRB ont-ils identifié un ou plusieurs processus de travail présentant un niveau de risque élevé ou extrêmement élevé ? Ont-ils relevé l'existence de problèmes graves ou mineurs dans la gestion des deux SISP auditées durant le premier semestre ?

Comment les dirigeants de ces deux sociétés ont-ils réagi aux conclusions des rapports d'audit ? Ont-ils contesté le bien-fondé de certaines observations ?

Quelles sont les recommandations émises par les auditeurs de la SLRB à l'attention des deux SISP pour leur permettre de remédier aux éventuels manquements constatés et de réduire ainsi le niveau de risque afférent aux différents processus de travail analysés ?

Quelles initiatives les directions des deux SISP ont-elles déjà prises en vue de concrétiser ces recommandations ?

¹¹⁹⁵ *In de eerste helft van 2023 zouden de auditeurs twee nieuwe OVM's doorlichten. Over welke OVM's gaat het ditmaal? Heeft de dienst de eindverslagen al naar de regering gestuurd? Wat zijn de bevindingen? Is er voor bepaalde werkprocessen een hoog of extreem hoog risiconiveau vastgesteld?*

Hoe reageerde de twee OVM's op de conclusies in de auditverslagen? Betwisten ze de opmerkingen? Welke aanbevelingen deden de auditeurs? Welke initiatieven hebben de twee OVM's al genomen om de aanbevelingen in de praktijk te brengen?

Welke algemene lessen heeft de regering al uit de eerste veertien audits getrokken?

¹¹⁹⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *In de eerste helft van 2023 werden De Brusselse Woning en Le Logis-Floréal doorgelicht. De eindverslagen werden in oktober aan de raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voorgelegd.*

Zowel bij De Brusselse Woning als bij Le Logis-Floréal is aankoopbeheer het enige proces waarvoor het risiconiveau als hoog wordt beschouwd.

De algemene bevindingen wijzen niet op structurele tekortkomingen, maar eerder op een gebrek aan efficiëntie in bepaalde processen en onvoldoende maturiteit op het vlak van risicobeheer.

De directie van De Brusselse Woning reageerde positief op de conclusies van de audit en beschouwt ze als een goede basis om het beheer van de OVM verder te verbeteren.

¹¹⁹⁹ *Ook de directie van Le Logis-Floréal heeft positief op de audit gereageerd. Volgens haar waren de meeste aanbevelingen evenwel al bekend en werden er al acties ondernomen of gepland.*

Voor De Brusselse Woning raden de auditeurs onder meer aan om een aankoopprocedure op te stellen en alle documenten

Enfin, quels enseignements généraux le gouvernement régional bruxellois a-t-il déjà tirés des audits organisationnels diligentés auprès des quatorze premières SISP ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - En réponse à vos deux premières questions, les SISP ayant fait l'objet d'un audit dans le courant du premier semestre 2023 sont Le Logement bruxellois et Le Logis-Floréal. La SLRB confirme que les rapports finaux des audits réalisés dans ces deux sociétés ont été présentés lors de la réunion de son conseil d'administration de ce mois d'octobre 2023.

Pour Le Logement bruxellois, l'audit conclut que, de façon générale, la SISP a franchi des étapes importantes vers une organisation professionnelle, mais que certains points d'attention sont néanmoins à relever. Le seul processus de travail considéré comme à risque élevé est celui de la gestion des achats. En effet, l'organisation de la documentation relative au cycle des achats et des flux opérationnels de validation des factures ne permet pas de garantir le respect des procédures internes. Les contrôles internes mis en place pour veiller au respect de la réglementation relative aux marchés publics pour les achats de moins de 1.500 euros ou les achats réguliers auprès d'un même fournisseur ne sont pas suffisants.

S'agissant de l'audit réalisé au Logis-Floréal, ici aussi, la gestion des achats est le seul processus pour lequel le niveau de risque est considéré comme élevé. En effet, l'analyse des processus organisationnels a fait ressortir que certaines phases pourraient davantage être étayées, formalisées et systématisées. Par ailleurs, l'outil de suivi des marchés et contrats en cours dans la SISP ne semble pas intégrer l'ensemble des contrats, comme les contrats historiques conclus avant la fusion. Enfin, la SLRB a relevé l'absence de formalisation du suivi des dépenses réalisées pour les contrats en vigueur et conclus sur plusieurs années.

Concernant votre quatrième question, les constats généraux dressés lors des audits réalisés au Logement bruxellois et au Logis-Floréal ne relèvent pas de dysfonctionnements structurels, mais plutôt d'un manque d'efficacité de certains processus et d'une maturité insuffisante en matière de maîtrise des risques.

J'en viens à la réaction des dirigeants de ces deux SISP. La direction du Logement bruxellois a réagi favorablement aux conclusions de l'audit. Elle estime que les constats et recommandations du rapport soulignent avec précision les domaines où elle doit renforcer son attention. Elle considère le contenu de l'audit comme une source d'enseignements permettant de soutenir une démarche managériale globale d'amélioration continue.

Quant aux dirigeants du Logis-Floréal, ils ont également réagi favorablement aux conclusions de l'audit tout en rappelant les actions réalisées par la société depuis la fusion pour renforcer son niveau de professionnalisation. Selon cette société, la plupart des recommandations pointées par l'audit étaient bien connues de la SISP et des actions étaient déjà en cours ou programmées.

te centraliseren, duidelijke regels voor het gebruik van debet- en kredietkaarten vast te stellen, het voorraadbeheer te moderniseren en de informatiestromen over huurachterstanden te verbeteren.

Voor Le Logis-Floréal bevelen de auditeurs onder meer aan om systematisch met overheidsopdrachten of raamovereenkomsten te werken voor de aankopen, het gebruik van leveringsbonnen te verbeteren, de follow-up van de lopende contracten voort te zetten, werkbonnen te gebruiken voor het voorraadbeheer, functieomschrijvingen op te stellen, functiegesprekken te organiseren en een specifiek budget voor de personeelsdienst uit te trekken.

De Brusselse Woning zet de eerder begonnen organisatorische herziening voort. De OVM zal een risicomanager aanstellen en een cel oprichten die gespecialiseerd is in aankopen en overheidsopdrachten. Die cel zal alle aankoopprocessen centraliseren en administratieve en juridische ondersteuning bieden aan de verschillende afdelingen om de naleving van de regelgeving te verbeteren.

Les recommandations formulées à l'égard du Logement bruxellois sont les suivantes. S'agissant des achats, les auditeurs de la SRLB conseillent de :

- formaliser la procédure d'achat et s'assurer de son suivi ;
- centraliser l'ensemble des documents originaux relatifs aux achats validés afin d'assurer la cohérence et la complétude de la documentation y afférente ;
- formaliser la procédure d'utilisation des cartes de débit et de crédit.

Concernant les stocks, il s'agirait de mettre à jour la procédure de gestion du stock et de prendre les mesures nécessaires pour pouvoir utiliser le logiciel de gestion du stock à son plein potentiel, en y incluant les contrôles internes nécessaires.

Quant aux arriérés locatifs, les auditeurs de la SLRB recommandent d'améliorer la circulation des informations à propos des dossiers individuels problématiques afin d'assurer le suivi continu et efficace de la récupération des créances.

Parmi les recommandations formulées à l'égard du Logis-Floréal, il est préconisé, pour les achats, de :

- mettre en place tous les marchés ou contrats-cadres nécessaires et systématiser la formalisation de l'étape de consultation de différents fournisseurs lorsque cela s'avère nécessaire ;
- professionnaliser l'utilisation des bons de livraison ;
- poursuivre la mise à jour du fichier de suivi des contrats en cours au sein de la SISP et poursuivre l'objectif que celui-ci soit, à terme, alimenté par les différents services tout en maintenant une supervision de la part du service juridique.

Pour les stocks, il est recommandé de professionnaliser l'usage des bons de travail.

Enfin, dans le cadre de la gestion des ressources humaines, il conviendrait d'harmoniser l'utilisation des descriptions de fonctions ainsi que la tenue des entretiens de fonctionnement et, enfin, de définir un budget spécifique pour le service des ressources humaines.

En ce qui concerne les initiatives déjà prises par les deux directions, Le Logement bruxellois va poursuivre la réflexion organisationnelle entamée afin d'intégrer dans son organigramme une fonction de gestionnaire de risques.

La SISP va également mettre en place une cellule spécialisée en achats et marchés publics. Cette cellule visera à centraliser l'ensemble des processus d'achat et à fournir un support administratif et juridique aux départements, dans le but d'améliorer la transparence et la conformité aux réglementations.

¹²⁰¹ Voorts zal de OVM haar voorraadbeheer volledig herzien, een evaluatie van de functionele en IT-behoefte uitvoeren, de processen inzake huurachterstand optimaliseren en de communicatie tussen de teams verbeteren.

Ook Le Logis-Floréal heeft een actieplan opgesteld om de aanbevelingen van de audit in de praktijk te brengen. Zo zal de OVM een planning voor de overheidsopdrachten opstellen en modeldocumenten ter beschikking stellen van alle personeelsleden. Voor de leveringen zal worden geanalyseerd welke procedures er nodig zijn, afhankelijk van het soort contract en het bedrag dat ermee gemoeid is.

Inzake human resources zal de OVM doorgaan met de functieomschrijvingen, systematisch functiesprekken organiseren en een specifiek budget voor de personeelsdienst uittrekken.

De BGHM merkt dat de houding van de OVM's tegenover audits is veranderd. De onlangs gecontroleerde OVM's waren heel blij dat hun werkmethoden door een externe dienst werden geanalyseerd.

Uit de veertien audits blijkt dat de OVM's veel tijd steken in de organisatorische aspecten. Daardoor blijft er te weinig tijd over voor monitoring, rapportering en voorafgaande risicoanalyses. Ook het personeelsbeleid laat nog vaak te wensen over.

En ce qui concerne la gestion des stocks, la SISP va refondre complètement sa procédure. Dans un domaine plus transversal, elle va procéder à une évaluation de ses besoins fonctionnels actuels en lien direct avec une réévaluation de ses besoins en matière d'outils informatiques. En matière d'arriérés locatifs, la SISP va optimiser les processus existants et veiller à l'amélioration de la communication entre les équipes. Elle veillera aussi à l'utilisation systématique du logiciel permettant l'échange des informations entre services.

Le Logis-Floréal a, de son côté, établi un plan d'action spécifiant la manière dont la société compte concrétiser les recommandations formulées dans l'audit de la société. C'est ainsi que la société prévoit de suivre l'échéancier des marchés publics à lancer au cours des années à venir. Elle mettra, par ailleurs, à la disposition de l'ensemble du personnel des modèles de documents utiles dans le cadre des marchés publics.

La professionnalisation de l'utilisation des bons de livraison et la formalisation de l'étape de vérification de la livraison sera précédée d'une analyse du mode opératoire à mettre en place en fonction du type de marché et du montant. Pour ce qui est du suivi des contrats, la société prévoit de poursuivre la mise à jour du fichier de suivi des marchés en cours en le comparant avec la liste des fournisseurs actifs. Elle compte, par ailleurs, revoir le contenu des bons de travail et y faire figurer uniquement les informations utiles. Elle définira également une approche harmonisée pour ce qui est de la signature de ce document.

En ce qui concerne les ressources humaines, la société prévoit de poursuivre l'harmonisation et l'utilisation des descriptifs de fonctions pour le personnel employé et ouvrier. Elle prévoit aussi de systématiser et d'uniformiser les entretiens de fonctionnement. Enfin, elle s'engage à définir un budget spécifique aux ressources humaines.

La SLRB a constaté une évolution dans l'attitude des SISP concernant l'accueil réservé aux audits. Les SISP auditées récemment étaient vraiment demandeuses de disposer d'une analyse de leur mode de fonctionnement réalisée par un agent externe.

Quant aux enseignements généraux tirés après 14 audits, la SLRB constate que les SISP auditées sont très impliquées au niveau opérationnel et y consacrent la quasi-totalité de leur temps. En revanche, elles dédient insuffisamment de ressources au monitoring et au rapportage de leurs projets, ainsi qu'à l'analyse préalable des risques qui peuvent y être associés. En règle générale, elle observe que la mise en place d'une véritable politique des ressources humaines n'est pas encore généralisée dans toutes les SISP.

¹²⁰³ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- Het hoge risico bij het aankoopbeheer is een opmerking die bij de meeste audits terugkomt.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je salue une septième fois l'initiative. Une évolution de l'attitude des SISP est visible, comme vous l'avez relevé. Les recommandations sont, globalement, bien acceptées.

Ik ben blij dat de houding van de OVM's aan het veranderen is en dat de aanbevelingen over het algemeen goed worden opgevolgd.

- Het incident is gesloten.

Le risque élevé dans la gestion des achats est, si je ne m'abuse, une remarque récurrente dans la plupart des audits réalisés jusqu'à présent.

Deux sociétés doivent encore être auditées. Cet important processus pourra donc être mené à bien avant la fin de cette législature, ce qui est très positif.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende het tweede jaarverslag van de coördinatieceel van het Noodplan voor huisvesting.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans). - *De regering heeft lessen getrokken uit de mislukkingen van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie wonen en zette een structuur op om toezicht te houden op de uitvoering van het Noodplan voor huisvesting. Die structuur bestaat uit twee organen: een ministerieel stuurcomité en een coördinatieceel.*

Het stuurcomité bestaat uit vertegenwoordigers van de openbare vastgoedoperators en de bevoegde ministers. Het staat garant voor de correcte uitvoering van het plan, houdt toezicht op de begroting en bezorgt de regering om de zes maanden een financieel verslag.

De coördinatieceel bestaat uit een team van zes deskundigen met een grondige kennis van de huisvestingssector en ervaring op het gebied van projectbeheer. De cel moet de uitvoering van de acties vergemakkelijken. Daartoe heeft ze voor elke actie een verantwoordelijke aangesteld die nauw samenwerkt met de referentiepersonen bij de administraties en openbare vastgoedoperators.

Daarnaast moet de coördinatieceel jaarlijks verslag uitbrengen aan het stuurcomité over de voortgang van de acties. De coördinatieceel kan de regering ook voorstellen om bepaalde maatregelen of budgetten bij te sturen.

In juni 2022 diende de coördinatieceel haar eerste jaarverslag in, waarin ze opmerkte dat via het Noodplan voor huisvesting al een concrete oplossing werd geboden aan bijna 9.000 gezinnen die op een sociale woning wachten.

Het tweede jaarverslag zou op 20 juli 2023 bij de regering worden ingediend.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant le deuxième rapport annuel de la cellule de coordination du plan d'urgence logement (PUL).

Mme Joëlle Maison (DéFI). - Ayant tiré les leçons des échecs du plan régional du logement (PRL) et de l'alliance habitat, le gouvernement bruxellois a décidé d'accorder une attention toute particulière à la mise en œuvre des différents chantiers du plan d'urgence logement (PUL) en mettant en place une structure de pilotage chargée d'assurer le suivi de l'exécution des 33 actions contenues dans ce plan. Cette structure dynamique et transparente devrait être opérationnelle jusqu'en décembre 2024 afin de pouvoir superviser chaque action jusqu'à son aboutissement.

La structure de pilotage du PUL est constituée de deux organes principaux : un comité de pilotage ministériel et une cellule de coordination.

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

Pour sa part, la cellule de coordination consiste en une équipe composée de six agents qui sont des experts pouvant se prévaloir d'une connaissance fine du secteur du logement et d'une certaine expérience en matière de management et de gestion de projets. Cette équipe chargée d'assurer la mise en œuvre effective du PUL a pour mission de faciliter la concrétisation des actions en identifiant les éventuels obstacles, en tirant si nécessaire la sonnette d'alarme, en favorisant la concertation entre les acteurs

concernés, en levant rapidement les éventuels blocages et en accélérant la prise de décisions.

La cellule de coordination a désigné en son sein un responsable (sponsor de chantier) pour chacune des 33 actions. Celui-ci doit assurer le suivi permanent de l'action en travaillant en étroite collaboration avec les personnes de référence désignées par les administrations et les opérateurs immobiliers publics concernés. En outre, la cellule de coordination est tenue de transmettre au comité de pilotage un rapport annuel décrivant l'état d'avancement des différents chantiers. Par ailleurs, elle peut suggérer au gouvernement de réorienter certaines politiques ou certaines enveloppes budgétaires.

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

Le 6 juillet 2023, vous nous avez informés que le deuxième rapport annuel de la cellule de coordination serait soumis au gouvernement le 20 juillet.

La cellule de coordination du PUL a-t-elle bien achevé son deuxième rapport annuel ? Si oui, quels en sont les principaux enseignements ? Sur les 15.000 solutions devant être apportées à des ménages en attente d'un logement social, combien ont-elles déjà pu être concrétisées ?

Trente mois après le lancement du PUL, certaines actions se heurtent-elles encore à des obstacles qui pourraient empêcher leur concrétisation avant la fin de la présente législature ? Dans l'affirmative, quelles sont ces actions et quelles initiatives la cellule de coordination a-t-elle prises en vue de lever les blocages ?

Le comité de pilotage ministériel a-t-il bien transmis au gouvernement un nouveau rapport semestriel consacré au contrôle financier du PUL ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter les conclusions ?

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

Le comité de pilotage et la cellule de coordination ont-ils suggéré au gouvernement de réorienter certaines actions du PUL ? Avez-vous recalibré certaines politiques publiques ou reconsidéré certains choix budgétaires sur la base de leurs recommandations ?

Le gouvernement a-t-il finalement dû renoncer à mettre en œuvre une ou plusieurs actions du PUL, faute de moyens budgétaires suffisants ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Le deuxième rapportage complet des 33 actions du plan d'urgence logement (PUL) a été approuvé par le gouvernement le 7 septembre

¹²¹¹ *Hebt u dat verslag ontvangen? Wat zijn de belangrijkste bevindingen? Zijn er obstakels die de uitvoering van bepaalde acties voor het einde van de huidige regeerperiode zouden kunnen belemmeren?*

Heeft het stuurcomité de regering een nieuw halfjaarlijks financieel verslag gestuurd? Wat zijn de conclusies? Wat is de jaarlijkse kostprijs per begunstigd gezin voor elke actie?

Hebben het stuurcomité en de coördinatierel de regering voorgesteld om bepaalde acties of budgetten bij te sturen?

Konden bepaalde acties niet worden uitgevoerd omdat daar niet voldoende geld voor was?

¹²¹³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De regering heeft op 7 september het tweede volledige verslag over de 33 acties van het Noodplan voor huisvesting*

goedgekeurd. Dat verslag, dat ik aan het commissiesecretariaat heb bezorgd, zal eind 2023 worden gevolgd door een financiële audit. Ik kan niettemin al een paar verduidelijkingen geven.

Het stuurcomité en de coördinatiecel hebben de regering niet voorgesteld om bepaalde acties bij te sturen, en geen enkele actie moest worden opgegeven wegens geldgebrek.

De resultaten zijn over het algemeen positief, ook al heeft de uitvoering van bepaalde acties wat vertraging opgelopen. Slechts een actie moest worden opgegeven omdat er geen consensus met de sector werd gevonden, namelijk het charter voor vastgoedontwikkeling (actie 30).

Het doel is meer dan bereikt, want er zijn 10.300 huurtoelagen toegekend, 2.225 woningen aangeboden via sociale verhuurkantoren, 4.900 nieuwe toewijzingen gedaan in de sociale huisvestingssector en meer dan 500 woningen gesocialiseerd. We hebben dus bijna 18.000 oplossingen gevonden voor gezinnen die op een sociale woning wachten!

¹²¹⁵ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *U zegt dat u het streefdoel van 15.000 oplossingen hebt overtroffen, maar de toewijzingen zouden mijns inziens niet mogen worden meegeteld, aangezien ze recurrent zijn.*

Het grootste succes is zonder twijfel de huurtoelage, die een snelle oplossing biedt. De andere maatregelen doen het iets minder goed dan verwacht, zoals de sociale verhuurkantoren.

Het is jammer dat het vastgoedcharter moet worden opgegeven door een gebrek aan consensus. Ik zou voorts actie 21 willen noemen, het huurwaarborgfonds, waar het obstakel veeleer van juridische aard is.

En dan is er nog actie 27, over huisvesting voor daklozen, die een echte mislukking is.

dernier. J'ai transmis ce rapport au secrétariat de la commission, car il m'est impossible de vous résumer une centaine de pages en quelques minutes. Vous pourrez ainsi en prendre connaissance dans son entièreté.

Le gouvernement a décidé que ce deuxième rapportage sera suivi, à la fin de 2023, par un contrôle financier du PUL, qui sera présenté au gouvernement en février 2024. Néanmoins, je puis déjà vous apporter quelques précisions.

Le comité de pilotage et la cellule de coordination n'ont pas suggéré au gouvernement de réorienter certaines actions et aucune n'a dû être abandonnée faute de moyens budgétaires.

Le bilan est largement positif, même si certaines actions ont connu quelques retards dans leur mise en œuvre. Le rapport communiqué détaille l'ensemble des modifications de calendrier.

Une seule action a dû être abandonnée à défaut de consensus, à savoir l'établissement d'une charte de la promotion immobilière (action 30) pour laquelle un groupe de travail composé de représentants du maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale, d'urban.brussels, de perspective.brussels, de l'ancien secrétaire d'État chargé de l'Urbanisme, du ministre-président et de l'Union professionnelle du secteur immobilier, a été mis sur pied dans le courant du premier trimestre 2022. À défaut d'accord avec le secteur, l'idée d'établir une telle charte a été abandonnée.

Enfin, je puis vous affirmer que notre objectif est largement atteint, car pour l'heure, 10.300 allocations loyer ont été octroyées et payées, on dénombre 2.225 logements d'agences immobilières sociales, 4.900 nouvelles attributions dans les logements sociaux et plus de 500 socialisations. Nous avons donc apporté près de 18.000 solutions aux ménages en attente d'un logement social !

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Nous prendrons avec intérêt connaissance de ce rapport. Les échéances approchent, trois ans ont passé depuis le lancement du plan d'urgence logement. Le bilan est globalement satisfaisant, puisqu'avec les 18.000 solutions, vous avez dépassé l'objectif des 15.000. Quant aux attributions, je ne les comptabiliserais pas, car elles sont récurrentes. Le grand succès est l'allocation loyer. Ce dispositif a permis de dégager des solutions au plus vite, en rupture totale avec tout ce qui a échoué ces dernières années.

Pour ce qui est des autres dispositifs, nous sommes quelque peu en dessous des attentes, entre autres par rapport aux agences immobilières sociales. Parmi les différentes actions que j'ai passées en revue, j'avais perdu de vue la charte immobilière. Il est en effet dommage qu'elle ait dû être abandonnée, non pas faute de budget, mais de consensus.

Je pointe également l'action 21, à savoir le fonds de garanties locatives (Fonds Brugal), où l'obstacle est davantage juridique.

¹²¹⁷ *Ik weet dat u de overtuiging deelt dat we het hier niet bij kunnen laten, vooral omdat de wachtlijst niet korter wordt. Er wachten nog steeds 52.000 mensen op een oplossing. We moeten dus de instrumenten diversifiëren en het aantal begunstigden verhogen.*

¹²¹⁹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De cijfers zijn niet definitief. We hebben nog een paar maanden voor het einde van de regeerperiode. De sociale verhuurkantoren hebben momenteel 2.225 woningen in beheer en er zijn nog een aantal projecten ingediend. We hadden onszelf een doel van 2.500 extra woningen gesteld. Dat zullen we gemakkelijk halen en misschien zelfs overtreffen.*

De nieuwe toewijzingen betreffen steeds mensen op de wachtlijst. Het gaat om nieuwe woningen die we hebben kunnen verwerven dankzij de aankoopstrategie of woningen die sneller gerenoveerd zijn dan aanvankelijk gedacht.

Ik betreur dat bepaalde initiatieven minder succesvol zijn, zoals actie 24, maar we doen er alles aan om andere oplossingen te vinden.

- Het incident is gesloten.

¹²²³ **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

¹²²³ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

¹²²³ **betreffende de herziening van het besluit van 17 december 2015 over de organisatie van de SVK's.**

Il y a encore l'action 27, dont nous avons parlé récemment dans le cadre des auditions, et la résolution citoyenne relative au logement présentée par M. Pepijn Kennis, ainsi que les manifestations d'intérêt des AIS par rapport aux publics sans abri. C'est un échec cuisant.

Je sais que vous partagez cette conviction : nous ne pouvons évidemment pas en rester là, d'autant que la liste d'attente ne se réduit pas. Les 52.000 personnes qui y figurent n'ont toujours pas de solution.

Ainsi que le groupe DéFI le préconise également, il convient de diversifier les outils et d'accroître les volumes. Tant le dispositif de l'allocation loyer, en élargissant le public, que le nombre d'immeubles pris en gestion en AIS, seront des questions à aborder sous la prochaine législature, probablement.

Nous en reparlerons peut-être à l'occasion d'une prochaine question.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Ces chiffres ne sont pas définitifs. Nous en sommes aujourd'hui à 2.225 logements en AIS. Il nous reste quelques mois avant la fin de la législature. Il y a des projets qui sont transmis aux AIS. Nous nous sommes fixé un objectif global de 2.500 logements supplémentaires : nous l'atteindrons sans problème - et peut-être le dépasserons-nous.

En ce qui concerne les nouvelles attributions, il s'agit toujours de logements attribués à des personnes qui étaient sur la liste d'attente, donc de nouveaux logements que l'on a pu acquérir grâce à la nouvelle stratégie d'acquisition, ou de logements dont la rénovation a été accélérée durant cette législature pour qu'ils soient loués le plus rapidement possible.

Nous avons consacré toute notre attention aux nouvelles attributions pour montrer que nous investissons toute notre énergie dans la rénovation et la construction.

Quant aux autres actions, je regrette aussi qu'elles n'aient pas abouti - en particulier l'action 24, dans laquelle nous avons investi beaucoup d'énergie et de moyens. Nous faisons tout pour trouver d'autres solutions : si cette action figurait dans le plan d'urgence logement, c'est qu'elle nous tenait à cœur.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant la révision de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS.

1225 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- Brussel
Huisvesting heeft de sociale verhuurkantoren (SVK) laten
doorlichten. In juni 2022 diende de externe consultant Impact
Public Sector Advisors zijn eindverslag in.

*De doorlichting betrof een vijftiental thema's, gaande van
het inschrijvings- en toewijzingsbeheer over klachtenbeheer en
sociale begeleiding van de huurders tot de ontwikkeling van
partnerschappen en eventuele obstakels voor de groei van het
woningaanbod.*

*De doorlichting heeft uitgewezen dat de SVK's over het algemeen
voldoende sterk staan en dat de sector in staat is eventuele
risico's te beheersen. Op een aantal vlakken, die niet rechtstreeks
verbonden zijn met de basissmissie, blijkt de sector echter minder
performant.*

*Impact Public Sector Advisors heeft een twintigtal algemene
en een vijftigtal specifieke aanbevelingen geformuleerd. U
besprak eerder al enkele van die aanbevelingen voor de sector,
zoals de uniformisering van de boekhoudkundige praktijken, de
verhoging van de huurbedragen die eigenaars ontvangen voor
bepaalde types woningen, de minimale bewoonbaarheidsnormen
en de financieringsmechanismen.*

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Dans le cadre de l'action 11 du
plan d'urgence logement (PUL), Bruxelles Logement a lancé
en 2021 une procédure de marché public pour sélectionner
le prestataire externe qui serait chargé de diligenter un audit
de performance des agences immobilières sociales (AIS). Le
consultant Impact Public Sector Advisors, qui a remporté ce
marché, a transmis son rapport final au gouvernement bruxellois
en juin 2022.

L'audit de performance portait sur une quinzaine de thématiques
couvrant l'ensemble des activités des AIS : gestion des
inscriptions et des attributions de logement, relations avec
les bailleurs et les locataires, état des logements, obtention
des primes, gestion du vide locatif, fixation des loyers
exigés des locataires et de ceux versés aux bailleurs,
mutations, traitement des plaintes, accompagnement social
des locataires, collaboration avec la Fédération des agences
immobilières sociales, développement de partenariats avec le
monde associatif, conditions de mise en gestion, perspectives de
croissance du parc locatif des AIS, identification des éventuels
freins à cette croissance, etc.

De façon générale, le consultant a conclu que le secteur des AIS
avait atteint un niveau de maturité satisfaisant et qu'il parvenait
à maîtriser les risques éventuels dans la plupart de ses domaines
d'activité. Il est toutefois apparu que les AIS réalisaient de moins
bonnes performances dans un certain nombre d'autres domaines
qui ne sont pas, il est vrai, directement liés à leur métier de base.

S'appuyant sur les nombreux constats dressés dans le cadre de
cet audit, Impact Public Sector Advisors a formulé une vingtaine
de recommandations générales ainsi qu'une cinquantaine de
recommandations plus spécifiques. Elles avaient pour objet
d'optimiser le fonctionnement interne des AIS, de renforcer leur
professionnalisation et de favoriser l'extension de leur parc de
logements.

Au cours de précédents débats, vous avez brièvement évoqué
quelques-unes des mesures préconisées par le consultant, telles
que l'uniformisation des pratiques comptables, l'augmentation
des loyers versés aux bailleurs pour certaines catégories de
logements, l'harmonisation des pratiques de prise en gestion
à travers l'élaboration de normes minimales d'habitabilité
spécifiques aux AIS et la refonte du système de financement du
secteur.

Après avoir pris connaissance des résultats de l'audit, vous
avez annoncé que le gouvernement régional allait effectuer un
travail de priorisation des recommandations et qu'il procéderait
ensuite à une révision globale de l'arrêté du 17 décembre 2015
organisant les AIS.

En janvier dernier, vous avez indiqué que les modifications
apportées à l'arrêté devraient, en principe, entrer en vigueur
dans le courant de l'été 2023, de sorte que les nouvelles règles
devraient être déjà d'application au moment de la fixation du
montant des subsides pour l'année 2024.

1229 *Op basis van de aanbevelingen van de audit wilde de regering
het besluit houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren
uit 2015 herzien. In januari kondigde u aan dat de nieuwe
regels van kracht zouden zijn in de zomer van dit jaar, op het
moment dat de subsidiebedragen voor 2024 worden vastgelegd.
De regering had echter in mei het voorontwerp tot wijziging van
het besluit van 2015 nog niet in eerste lezing onderzocht.*

*Hoe is de regering van plan de aanbevelingen van de audit om
te zetten in maatregelen?*

Wat is de stand van zaken met betrekking tot de herziening van het besluit?

Zult u minimale woningkwaliteitsnormen vastleggen voor de SVK's?

Hoe wilt u het administratieve kader van de SVK's vereenvoudigen?

Komt er een nieuwe berekeningswijze voor de financiering van de sector? Zult u het rooster van indicatieve huurprijzen aanpassen zodat eigenaars een hogere vergoeding kunnen ontvangen? Geldt dat voor alle woningen, of enkel voor zeer grote woningen?

Zult u ook de maatregel betreffende de gebieden met verhoogde huurprijs en de huurindexering in de SVK-sector herzien?

Welke gevolgen hebben de nieuwe maatregelen op de begroting?

Staat de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) positief tegenover uw hervormingsplannen?

Le 4 mai dernier, vous nous avez toutefois informés que l'avant-projet d'arrêté portant modification de l'arrêté du 17 décembre 2015 n'avait pas encore pu être examiné par le gouvernement en première lecture.

Quelles mesures le gouvernement régional a-t-il déjà adoptées ou prévu d'adopter, en vue de concrétiser les recommandations émises par le consultant Impact ?

Où en est l'élaboration du projet de révision de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS ? Avez-vous décidé d'apporter des modifications à l'actuel cadre réglementaire ?

Avez-vous arrêté des normes minimales d'habitabilité spécifiques aux AIS ? En quoi la révision de l'arrêté pourrait-elle simplifier le cadre de travail et la charge administrative des AIS ?

Avez-vous étudié la possibilité de réformer le système de financement du secteur des AIS en établissant un nouveau mode de calcul des subsides ? Avez-vous décidé d'adapter la grille des loyers appliquée dans le secteur des AIS afin de rehausser le montant maximal des loyers pouvant être versés aux bailleurs ? Dans l'affirmative, les plafonds de loyer seront-ils relevés pour tous les types de logements ou le seront-ils uniquement pour les très grands logements, à savoir les habitations comptant au moins quatre chambres ?

Avez-vous également réformé le dispositif des zones à loyers majorés ? Avez-vous décidé de revoir les modalités d'indexation des loyers dans le secteur des AIS ? Qu'en est-il d'un éventuel allongement de la durée minimale de mise en gestion d'un logement neuf auprès d'une AIS ?

Pourriez-vous nous fournir une estimation de l'impact budgétaire des différentes mesures que le gouvernement bruxellois a prévu de prendre, dans le cadre de la refonte de l'arrêté du 17 décembre 2015 ?

Enfin, la Fédération des agences immobilières sociales a-t-elle remis un avis favorable à propos de l'avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 17 décembre 2015 ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. L'arrêté organisant les AIS est en cours de révision. Un projet de texte est actuellement soumis à l'accord du ministre du Budget, avant de passer en première lecture au gouvernement. Celui-ci a par ailleurs organisé une concertation fructueuse avec les représentants des AIS et ses travaux ont été partiellement alimentés par la mission de consultance lancée en 2022.

Parmi les recommandations découlant de la mission d'évaluation et qui seront mises en œuvre dans le cadre de la révision de l'arrêté, il est prévu une révision du mécanisme de financement, une meilleure anticipation des risques locatifs ou encore l'adaptation de la grille des loyers pour mieux tenir compte des grands logements.

¹²³¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - De ontwerptekst van het besluit over de sociale verhuurkantoren (SVK) ligt momenteel bij de minister van Begroting. Nadien gaat de tekst voor een eerste lezing naar de regering, die al constructief overleg heeft gepleegd met vertegenwoordigers van de sector.

De aanbevelingen waarmee wij aan de slag gaan, betreffen onder meer de herziening van het financieringsmechanisme, het beter anticiperen op de huurrisico's en de aanpassing van het rooster van de huurprijzen voor grote woningen.

De aanpassingen zijn niet alleen gebaseerd op de aanbevelingen van de doorlichting, maar ook op voorgaande overlegondes.

Aangezien het ontwerp van besluit nog niet is besproken in de regering, kan ik u nog niet meer vertellen. Ik kan wel bevestigen dat het ontwerp meer soepelheid en minder administratieve lasten voor de SVK's beoogt. Ook wordt het werkingskader aangepast aan de laatste evoluties in de sector.

Néanmoins, ce ne fut pas notre seule source d'inspiration. J'évoquerai encore les concertations menées par le passé sur les questions des grands ensembles neufs ou de l'augmentation du nombre de logements AIS pour les sans-abri, car elles ont également nourri nos travaux. Les modifications apportées au cadre réglementaire sont diverses et touchent les différents chapitres de l'arrêté : agréments, financement, contrats...

Cependant, le projet d'arrêté n'ayant pas encore fait l'objet de discussion avec mes partenaires gouvernementaux, il m'est impossible de vous donner davantage de détails concernant le texte qui sera mis à l'étude au niveau du gouvernement. Je peux toutefois vous confirmer que le projet qui sera déposé vise à donner plus de souplesse aux AIS eu égard à la réalisation de leurs missions, à limiter leur charge administrative ainsi que celle de l'administration ou à moderniser leur cadre de fonctionnement en tenant compte de l'évolution récente du secteur.

¹²³³ *Tijdens het laatste overleg toonde de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren zich tevreden over de ontwerptekst. De SVK's voelden zich gehoord en begrepen. De vergadering was ook een gelegenheid om de tekst verder uit te diepen en misverstanden recht te zetten.*

Le 1er septembre, lors de la dernière concertation avec la Fédération des agences immobilières sociales, le secteur s'est montré globalement satisfait du projet de texte. Les AIS présentes ont d'ailleurs déclaré avoir eu le sentiment d'avoir été écoutées et comprises.

Ik heb er goede hoop op dat de tekst in de eerste helft van 2024 in werking kan treden.

Cette réunion fut aussi l'occasion d'affiner encore un peu plus le texte et de mettre le doigt sur l'un ou l'autre malentendu entre la Région et les AIS et, par conséquent, de donner encore un peu plus de maturité à ce texte.

J'ai bon espoir de pouvoir entamer les discussions sur ce projet de texte avec les autres membres du gouvernement après les congés d'automne, en vue de permettre son entrée en vigueur au premier semestre 2024.

¹²³⁵ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het is goed nieuws dat onder meer het financieringsmechanisme en het rooster van de huurprijzen voor grote woningen worden aangepast, want daar knelt nu de schoen.*

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Voilà des nouvelles très réjouissantes. Notre groupe était particulièrement attaché à la révision de cet arrêté. Vous avez cité quelques axes, dont la révision du mécanisme financier et l'adaptation de la grille des loyers. Cette dernière est très importante quand on sait à quel point les grands logements ne suscitent pas beaucoup d'intérêt de la part des bailleurs, précisément à cause de cette grille, alors que c'est ce dont on a le plus besoin en Région bruxelloise.

Ik wil u herinneren aan ons voorstel om de minimumoppervlakte van SVK-woningen te verlagen naar 18 m² ten behoeve van het Housing First-programma.

Je voudrais rappeler notre proposition de résolution, sur laquelle vous aviez d'ailleurs porté un regard très favorable. Vous nous aviez dit que vous en profiteriez pour intégrer la modification de la surface minimum d'un logement pris en gestion par une AIS, qui devrait passer des 26 m² actuellement exigés par l'arrêté à 18 m², soit la norme du Code bruxellois du logement. Cela permettrait de prendre en gestion des logements destinés à un public précaire, principalement le public du programme Housing First.

Ik ben blij dat het overleg met de sector vruchten heeft afgeworpen. Worden er in de begroting extra middelen uitgetrokken, zodat het SVK-woningenbestand snel kan uitbreiden?

Je salue les concertations très fructueuses avec les AIS et la Fédération des agences immobilières sociales. Avez-vous déjà prévu, dans le budget 2024, des moyens supplémentaires en perspective de la révision de cet arrêté ? Je connais le contexte budgétaire, mais on sait à quel point ce dispositif permet

1237 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik bevestig dat ik extra middelen heb uitgetrokken.*

1237 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Dat doet me plezier.*

1237 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ambitieuze wijzigingen vereisen de nodige middelen.*

- *Het incident is gesloten.*

1245 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

1245 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1245 **betreffende de hervorming van de socialekredietsector.**

1247 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Het Woningfonds en vijf sociale kredietmaatschappijen bieden gezinnen met een bescheiden inkomen leningen aan tegen voordeligere voorwaarden dan de banken.*

Naast gunstige rentevoeten kunnen ze ook leningen tot 100% van de aankoopprijs van de woning toekennen. Ze kunnen echter geen krediet geven voor de betaling van de registratiekosten, het ereloon van de notaris en de andere administratieve kosten. De leners moeten dus over voldoende eigen middelen beschikken om die te betalen.

d'accroître très rapidement le parc à finalité sociale. Il s'agit d'un levier très puissant pour les citoyens qui n'ont pas les moyens de se loger à Bruxelles.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- J'ai effectivement prévu des moyens supplémentaires, mais je ne peux pas encore vous en révéler le montant.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Cela me fait grand plaisir.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Évidemment, pour proposer des modifications aussi ambitieuses, c'était nécessaire. Des choix ont été faits lors des discussions budgétaires. Comme toujours, nous essayons de tout prévoir !

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant la réforme du secteur des sociétés de crédit social.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Depuis plus de vingt ans, le gouvernement bruxellois mène une politique de soutien à l'accès à la propriété, qui vise notamment à aider des ménages aux revenus faibles ou modestes à obtenir un crédit hypothécaire pour financer l'acquisition d'un logement.

Parallèlement à la politique des prêts hypothécaires sociaux du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, la Région a agréé cinq sociétés de crédit social : Crédit immobilier ouvrier SA, Crédit pour habitations sociales SA, Le Petit Propriétaire de Bruxelles SA, Socodix Le Foyer SCRL et la Société régionale du crédit au logement SA.

À l'instar du Fonds du logement, ces sociétés ont pour mission de favoriser l'accès à la propriété pour les ménages à revenus modestes en octroyant à ces derniers des prêts hypothécaires à des conditions plus avantageuses que celles proposées par les banques traditionnelles.

Outre les taux d'intérêt réduits qu'elles pratiquent, les sociétés de crédit social acceptent d'accorder des prêts à quotités élevées, le montant emprunté pouvant représenter jusqu'à 100 % de la valeur expertisée du logement ou du prix d'achat si celui-ci est inférieur à la valeur expertisée. En revanche, elles ne peuvent pas octroyer de crédits destinés à financer les frais d'acquisition - droits d'enregistrement, honoraires du notaire et autres frais administratifs. Les emprunteurs doivent donc disposer de fonds propres suffisants pour pouvoir s'acquitter de ces frais.

1251 *Het Brussels Gewest staat niet alleen garant voor de leningen die de sociale kredietmaatschappijen aangaan bij financiële instellingen, maar ook voor de hypothecaire kredieten die ze aan particulieren verstrekken. Helaas hebben ze in 2020 maar 51, in 2021 maar 21 en in 2022 maar 20 leningen toegekend.*

Een van de maatschappijen is al enkele jaren niet meer actief. Een andere heeft haar activiteiten opgeschort en een derde zit in een gerechtelijke reorganisatie, waardoor ze minder kredieten kan verlenen.

In 2020 kondigde de Brusselse regering een hervorming van de sector aan. In 2021 zei u dat de regering een voorontwerp van besluit in eerste lezing had goedgekeurd, maar dat er nog een aantal twistpunten waren.

Wat zijn de grote lijnen van de hervorming?

Veranderen de erkenningsvoorwaarden en -procedure van de kredietmaatschappijen? Veranderen de voorwaarden voor gezinnen die een hypothecair krediet willen afsluiten?

Hebt u onderzocht of het aangewezen is dat sociale kredietmaatschappijen leningen toestaan die alle kosten dekken?

Is het mogelijk om de regels voor de toekenning van de gewestelijke waarborg voor de leningen van de sociale kredietmaatschappijen aan te passen?

Overweegt u om het Woningfonds een monopolie op sociale woonkredieten te geven?

Les sociétés de crédit social constituent des instruments originaux de la politique du logement, dans la mesure où il s'agit de sociétés privées dont l'actionnariat se compose principalement de banques et d'assureurs traditionnels, mais qui exercent une mission d'utilité publique consistant à faciliter l'accès des ménages précarisés à la propriété.

Ces cinq structures bénéficient de la garantie de la Région bruxelloise, qui couvre non seulement les emprunts qu'elles contractent auprès d'autres institutions financières, mais aussi les prêts hypothécaires qu'elles accordent aux particuliers. Malheureusement, le volume d'activité des sociétés de crédit social est très limité. En effet, elles n'ont octroyé que 51 prêts en 2020, 21 en 2021 et 20 en 2022.

En réalité, Socodix-Le Foyer n'est plus actif depuis quelques années, Le Petit Propriétaire de Bruxelles a suspendu ses activités à la demande de l'Autorité des services et marchés financiers et Crédit immobilier ouvrier a entamé une procédure de réorganisation judiciaire, ce qui l'a contraint à ralentir sa production de crédits.

Le gouvernement bruxellois a annoncé en 2020 qu'il entendait réformer le secteur. En décembre 2021, vous nous avez informés du fait qu'un avant-projet d'arrêté visant à réformer le secteur du crédit social avait été adopté par le gouvernement en première lecture, mais qu'un certain nombre de points faisaient encore l'objet de discussions et d'analyses.

Êtes-vous parvenue à recenser les facteurs susceptibles d'expliquer pourquoi les sociétés de crédit social agréées n'octroient qu'un nombre très limité de prêts hypothécaires ?

Où en est la réforme du secteur des sociétés de crédit social ? Le gouvernement bruxellois a-t-il pu la finaliser ou est-elle toujours en cours d'élaboration ? Pourriez-vous nous présenter les grandes orientations qui devraient la sous-tendre ?

L'exécutif régional a-t-il prévu de modifier les conditions d'agrément des sociétés de crédit social, ainsi que la procédure d'octroi de l'agrément ? A-t-il décidé de revoir les conditions d'octroi auxquelles un ménage doit satisfaire pour pouvoir contracter un emprunt hypothécaire auprès d'une société de crédit social agréée ?

Avez-vous analysé l'opportunité de permettre aux sociétés de crédit social d'accorder des prêts hypothécaires dont la quotité s'élèverait à 120 % et qui couvriraient, ainsi, à la fois le prix d'achat et les frais d'acquisition ?

Avez-vous étudié la possibilité d'adapter les règles d'octroi de la garantie régionale pour les emprunts contractés et accordés par les sociétés de crédit social ?

Compte tenu du maigre bilan de ces sociétés, avez-vous analysé l'opportunité de mettre fin à la politique de soutien à ces petites structures, de manière à conférer au Fonds du logement,

1253 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De hervorming is ingegeven doordat de maatschappijen zich niet meer correct konden positioneren op de concurrentiële markt van de woonkredieten.*

Dat valt te verklaren door de sterke daling van de rentevoeten, waardoor meer mensen hun lening sneller afbetaalden. Het bleek bovendien bijna onmogelijkheid om de voorschotten voor eerdere terugbetalingen terug te betalen of om ze in nieuwe leningen te investeren. Ze hebben het ook moeilijk om concurrentiële financiering te verkrijgen en moeten zich, ondanks hun beperkte omvang, aan complexe regels houden.

De sector van de sociale kredieten is bijna tot stilstand gekomen. Slechts twee maatschappijen hebben een erkenning aangevraagd en gekregen. Daardoor heeft de hervorming geen zin meer.

De sector krijgt geen subsidies. Er is dan ook geen reden om hem af te bouwen. De aankoopondersteuning kost niets en zou opnieuw nuttig kunnen blijken als de marktomstandigheden veranderen, zoals nu met de stijgende rente.

organisme nettement plus performant, un véritable monopole dans le segment des prêts hypothécaires à finalité sociale ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - En réponse à votre question de 2021 à ce sujet, je vous avais annoncé une réforme du secteur des sociétés de crédit social. Cette réforme se justifiait en raison des nombreux obstacles rencontrés par ces sociétés, qui ne leur permettaient plus de se positionner correctement sur le marché concurrentiel du crédit hypothécaire.

Ces difficultés que je vous citais étaient notamment :

- la chute des taux d'intérêt contribuant à une accélération des remboursements anticipés ;

- la quasi-impossibilité de procéder au remboursement des avances liées aux remboursements anticipés ou de les réinvestir opportunément dans de nouveaux prêts ;

- la difficulté de lever des financements compétitifs ;

- la taille très réduite des sociétés de crédit social, qui sont néanmoins contraintes par l'ensemble des dispositions légales et réglementaires qui régissent le métier d'intermédiaires financiers (agrément régional, inscription auprès de l'Autorité des services et marchés financiers, suivi du contentieux et gestion des données à caractère personnel, notamment).

Aujourd'hui, le secteur des sociétés de crédit social est quasiment à l'arrêt. Seules deux sociétés ont sollicité et obtenu un agrément. Dans ces conditions, une réforme ne se justifie plus.

S'agissant d'un secteur qui n'est pas subventionné - le soutien de la Région est en effet limité à une garantie sur passif et sur actif -, il n'y a pas de raison de le supprimer. Il s'agit en effet d'un régime d'aide à l'acquisition qui ne coûte rien et qui pourrait être utile ou redynamisé si les conditions du marché venaient à évoluer, comme c'est le cas avec la hausse des taux d'intérêt actuelle.

Nous restons évidemment en contact avec les sociétés de crédit social pour assurer au mieux l'évolution du secteur.

1255 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).** - *Ik heb niet begrepen of u alles op termijn bij het Woningfonds wilt onderbrengen.*

Mme Joëlle Maison (DéFI). - Trois sociétés sont virtuellement mortes et deux travaillent encore. En 2023, la garantie en crédits est de 1,8 million d'euros. Je n'ai pas compris si, à terme, vous souhaitiez tout transférer au Fonds du logement.

1255 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Dat ben ik niet van plan. De twee maatschappijen die nog actief zijn, kosten het gewest niets.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Non, ce transfert n'est pas prévu. Seules deux sociétés sont actives et les laisser fonctionner ne coûte rien à la Région puisqu'aucune subvention n'est octroyée à ces sociétés.

1255 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).** - *Kunnen ze kredieten tegen 120% aanbieden?*

Mme Joëlle Maison (DéFI). - Est-il possible qu'elles proposent des crédits à 120 % ?

1255 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Dat heb ik niet onderzocht.*

- *Het incident is gesloten.*

1267 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX**

1267 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1267 **betreffende de Belirisbijdrage aan de financiering van de ontwikkeling en de renovatie van het sociale woningenpark in het Brussels Gewest.**

1269 **De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo) (in het Frans).**- *Ik had graag geweten hoeveel geld er via het federaal-Brusselse samenwerkingsakkoord Beliris geïnvesteerd wordt in onderhoud en renovatie van Brusselse sociale woningen. Hoe is de samenwerking georganiseerd tussen de Brusselse regering, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappijen? Hoe worden de investeringsbedragen bepaald en verdeeld over de renovatieprojecten?*

Hoeveel heeft Beliris de voorbije jaren geïnvesteerd in sociale huisvesting? Welk aandeel heeft Beliris in het totale bedrag van de investeringen?

Minister Gatz stelde onlangs voor dat Beliris meer zou investeren in de metro. Dan zou er natuurlijk minder geld naar andere projecten gaan, zoals de renovatie van sociale woningen. Wat vindt u van dat voorstel?

1271 **De samenwerking binnen Beliris wordt geregeld door het samenwerkingsakkoord van 15 september 1993. De projecten en de budgetten daarvoor worden vastgelegd in bijakten bij dat akkoord, waarvan er sinds 1993 al een vijftiental zijn geweest.**

Zodra de bedragen vastliggen, stelt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een reeks projecten voor uit de strategische renovatieplannen van de openbare vastgoedmaatschappijen. Dat gebeurt op basis van verschillende criteria, zoals hoever het project gevorderd is, de aard van het project, het risico dat de uitvoeringstermijn uit de bijakte

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je n'ai pas examiné cette question.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. PIERRE-YVES LUX

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

concernant la contribution de Beliris au financement du développement et de la rénovation du parc de logements sociaux en Région de Bruxelles-Capitale.

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).- Mes questions portent sur la mesure dans laquelle Beliris peut intervenir dans les investissements dédiés à l'entretien et à la rénovation des logements sociaux en Région bruxelloise.

J'aimerais savoir comment s'organisent les collaborations, dans le cadre de Beliris, entre le gouvernement bruxellois, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et les sociétés immobilières de service public (SISP). Comment les montants des investissements sont-ils arrêtés et répartis entre les différentes SISP et projets ? De même, de quelle manière ces instances interagissent-elles au quotidien, sur le terrain, dans le cadre de la mise en œuvre des projets ?

Quels montants globaux Beliris a-t-il investis ces dernières années dans le logement social ? Est-il possible d'en obtenir une répartition par année, au besoin par écrit ? Quel pourcentage Beliris représente-t-il dans les montants totaux investis dans le développement et la rénovation du parc de logements sociaux ?

Enfin, le ministre Sven Gatz proposait récemment que Beliris contribue de manière plus importante au financement du projet de métro. Cela réduirait probablement la part de budget consacrée aux autres projets, notamment au soutien à la rénovation du logement social. En tant que secrétaire d'État chargée du Logement, estimez-vous cette proposition pertinente et réaliste ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- L'accord de coopération signé le 15 septembre 1993 détermine la collaboration entre l'État fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale. Le gouvernement fédéral s'engage à effectuer une série d'interventions sur le territoire bruxellois. Les projets et leurs budgets sont bien entendu fixés dans des avenants annexés à l'accord initial. Depuis 1993, une quinzaine d'avenants ont été établis.

Une fois les enveloppes fixées dans les avenants, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) collabore avec Beliris pour proposer une série de projets inscrits dans les

overschreden wordt (waarna Beliris niet meer kan betalen) en de overige financieringsbronnen.

De totaalbedragen waren 8,4 miljoen euro in 2020, 22,9 miljoen euro in 2021, 16,4 miljoen euro in 2022 en 72.631 euro in 2023: in totaal zo'n 47,9 miljoen euro. Het huidige saldo is 38,4 miljoen euro, wat betekent dat het percentage van de bijdrage 32% bedraagt.

plans stratégiques de rénovation des sociétés immobilières de service public (SISP).

Pour sélectionner les projets, la SLRB se base sur différents critères, dont leur état d'avancement. Beliris étant généralement le maître d'ouvrage, les projets ne doivent donc pas encore avoir fait l'objet de la désignation d'un bureau d'études. Beliris est également attentif à l'aspect technique. Les projets proposés sont analysés sous différents aspects, dont notamment :

- la typologie d'intervention, à savoir des rénovations d'ampleur comme des sites entiers, des tours, des abords ;

- l'étude des risques en matière de délais. Dans le cadre de l'avenant 14 par exemple, les travaux doivent avoir abouti d'ici 2029. Ce délai peut s'expliquer par la nécessité de réaliser des études de faisabilité pour certains travaux, avant que Beliris puisse lancer la phase de désignations des bureaux d'étude ;

- le financement, si la SISP ne dispose pas de financement ou si elle ne dispose pas d'un financement suffisant.

Voici l'aperçu des engagements réalisés depuis 2020 :

- en 2020 : 8.432.433,90 euros ;

- en 2021 : 22.942.265,56 euros ;

- en 2022 : 16.430.246,49 euros ;

- en 2023 : 72.631,24 euros.

Le total engagé est donc de 47.877.577,19 euros.

Le solde actuel est de 38.448.475,43 euros, ce qui signifie que le pourcentage de contribution est de 32 %.

Concernant votre dernière question, je ne me prononcerai pas sur les propositions émises par le ministre Gatz. Comme vous le savez, l'avenant 16 ne sera abordé que sous la prochaine législature.

Si j'en ai l'occasion, je défendrai bien entendu le fait que Beliris puisse continuer à soutenir de manière majeure la rénovation du parc des logements sociaux, et que les budgets Beliris ne soient pas uniquement consacrés à la mobilité. Tout cela fera l'objet de discussions et d'accords politiques lors de la constitution des futurs gouvernements, au niveau tant régional que fédéral.

Enfin, pour rappel, Beliris soutient et suit actuellement treize projets de rénovation de plus de 1.000 logements sociaux, dont nous enverrons le tableau détaillé au secrétariat de la commission. Beliris est donc un allié nécessaire à l'amélioration de la Région bruxelloise, à son rayonnement vers l'extérieur et à son patrimoine de logements publics.

¹²⁷³ *Over de voorstellen van minister Gatz kan ik me niet uitspreken. De onderhandelingen over de volgende bijakte zijn pas voor de volgende regeerperiode. Als ik de kans krijg, zal ik er uiteraard naar streven dat Beliris blijft investeren in de renovatie van de sociale woningen.*

Momenteel ondersteunt Beliris dertien renovatieprojecten, voor in totaal ruim duizend sociale woningen. Ik zal de details daarover aan de commissiesecretaris bezorgen.

1275 **De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** *(in het Frans)*. - *De renovatie van de sociale woningen is erg belangrijk en de gewestelijke middelen volstaan op zich niet. De bijdrage van Beliris is dus essentieel. 32% van het globale budget is een aanzienlijke bijdrage en die moet behouden blijven.*

- *Het incident is gesloten.*

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo). - Cette question nous a donné l'occasion de mettre en avant un contributeur important de la rénovation du logement social en Région bruxelloise.

Vu l'ampleur des plans pluriannuels et sachant que les budgets régionaux ne permettront pas, à ce stade du moins, de couvrir l'ensemble des besoins, la rénovation du logement social est encore cruellement nécessaire. J'estime donc particulièrement important de préserver l'ensemble des moyens actuels et futurs, y compris Beliris.

Je ne m'attendais pas à cette proportion de 32 % du budget global d'investissement ; c'est donc une contribution considérable en chiffres tant absolus que relatifs.

Je me rallie donc à vos vœux de voir Beliris continuer à financer ces importants besoins de rénovation du logement social. Il s'agit d'éviter à tout prix, quelle que soit la situation budgétaire de notre Région, le scénario d'il y a quelques décennies : la rénovation du parc de logement social a été mise de côté, avec toutes les conséquences que l'on connaît aujourd'hui sur son état et les retards.

- *L'incident est clos.*

1279 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

1279 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1279 **betreffende het Ecorenokrediet.**

1281 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans)*. - *Tot juli 2022 konden gezinnen met een laag of middelhoog inkomen een groene lening tegen gunstige voorwaarden krijgen voor de energetische renovatie van hun woning. Die groene lening kende geen groot succes, onder meer omdat er twee vergelijkbare producten bestonden, wat voor potentiële leners behoorlijk onduidelijk was.*

Om de energieleningen aantrekkelijker te maken, besloot de regering om die te hervormen en vereenvoudigen. Zo is er nu het nieuwe Ecorenokrediet, dat sinds 1 augustus 2022 de bestaande mechanismen vervangt en beheerd wordt door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het Ecorenokrediet is bestemd voor renovatiewerken die de energieprestaties van een woning verbeteren, de veiligheid en leefbaarheid ervan verhogen of de woning aanpassen aan de behoeften van bejaarden of mensen met een handicap. Het kan de vorm aannemen van een verbruikskrediet (intrest 0 of 1%, terugbetaling gespreid over maximaal tien jaar) of een hypothecaire lening (intrest 1,5 of 2,5%, terugbetaling gespreid

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant le crédit Écoréno.

Mme Joëlle Maison (DéFI). - Jusqu'en juillet 2022, les ménages à revenus modestes ou moyens désireux d'entreprendre une rénovation énergétique de leur habitation pouvaient solliciter l'octroi d'un prêt vert, à savoir un prêt à taux d'intérêt réduit permettant d'assurer le financement des travaux destinés à améliorer la performance énergétique de leur bien. Le prêt vert offrait aux emprunteurs la possibilité de financer, à moindre coût, des travaux d'isolation et de rénovation, l'installation d'un système de chauffage performant ou des investissements dans les énergies renouvelables.

Ce dispositif, qui s'adressait principalement aux propriétaires occupants, n'a malheureusement pas rencontré un grand succès. Ce manque d'engouement pour le prêt vert s'expliquait, en partie, par le fait que le mécanisme paraissait peu lisible pour les candidats emprunteurs, compte tenu de la coexistence de deux produits gérés par deux opérateurs distincts, à savoir la Coopérative de crédit alternatif et le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Souhaitant accélérer le processus de rénovation du bâti, le gouvernement régional a décidé de réformer et de simplifier le régime des prêts à taux réduits pour le rendre plus attractif. L'ancien mécanisme du prêt vert a ainsi cédé la place à un

over maximaal dertig jaar). Het intrestpercentage hangt af van het inkomen van de aanvrager.

nouveau dispositif, baptisé crédit Écoréno, qui a été lancé le 1er août 2022. C'est le Fonds du logement qui assure désormais seul la gestion du dispositif.

Le crédit Écoréno sert à financer des travaux de rénovation permettant de renforcer l'efficacité énergétique d'un logement, d'améliorer les conditions de sécurité, de salubrité et d'équipement, ou d'adapter l'habitation aux besoins spécifiques des personnes âgées ou en situation de handicap. Le prêt Écoréno peut prendre soit la forme d'un crédit à la consommation à un taux débiteur fixe de 0 ou 1 %, dont le remboursement peut s'étaler sur une durée maximale de dix ans, soit la forme d'un crédit hypothécaire à un taux débiteur fixe de 1,5 ou 2,5 % dont le remboursement peut s'étaler sur une durée maximale de trente ans. Le taux d'intérêt est déterminé en fonction des revenus du demandeur.

¹²⁸³ Drie categorieën komen voor het krediet in aanmerking: eigenaars die zelf in de woning wonen, eigenaars die de woning verhuren en verenigingen van mede-eigenaars. Op zijn site meldt het Woningfonds echter dat het krediet momenteel alleen kan worden toegekend aan eigenaars die zelf in de woning wonen en, onder bepaalde voorwaarden, die niet gespecificeerd worden, aan huurders.

Le Code bruxellois du logement prévoit que les crédits Écoréno peuvent être accordés à trois catégories de demandeurs : les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, et les personnes morales, c'est-à-dire les associations de copropriétaires.

Wat zijn die voorwaarden?

En consultant le site internet du Fonds du logement, on apprend toutefois que ces prêts ne peuvent actuellement être octroyés qu'aux propriétaires occupants et aux locataires à certaines conditions, qui ne sont cependant pas énumérées. Pour l'heure, ces crédits restent donc inaccessibles aux bailleurs et aux associations de copropriétaires.

Waarom kan het Woningfonds het Ecorenokrediet na een jaar nog steeds niet toekennen aan eigenaars-verhuurders en aan verenigingen van mede-eigenaars? Wanneer zal dat wel kunnen?

À quelles conditions et dans quelles circonstances un locataire peut-il obtenir un crédit Écoréno ?

Hoeveel gezinnen hebben al een dergelijk krediet aangevraagd? Om welke bedragen gaat het? Hoeveel van de aanvragen betrof een hypothecaire lening en hoeveel een verbruikskrediet? Wat is de gemiddelde looptijd en de gemiddelde intrestvoet?

Un an après le lancement du dispositif, pourquoi le Fonds du logement ne peut-il toujours pas accorder des prêts Écoréno aux propriétaires bailleurs ou aux associations de copropriétaires ? Quand ces prêts devraient-ils être accessibles à ces deux catégories de bénéficiaires ?

Welke werken worden het vaakst op deze manier gefinancierd? Is het Ecorenokrediet al geëvalueerd?

Depuis le lancement du crédit Écoréno, combien de ménages ont-ils introduit une demande de prêt auprès du Fonds du logement ? Combien de crédits ont-ils été octroyés ?

In mei 2023 kondigde het Woningfonds aan dat het het Ecorenokrediet zou beperken tot gezinnen die voldoen aan de voorwaarden voor een sociale woning. Waarom? Geldt dat ook voor de verbruikskredieten? Is dat een tijdelijke of een structurele maatregel?

Pouvez-vous préciser, au sujet des crédits accordés, la part des crédits hypothécaires, celle des crédits à la consommation, des prêts alloués à des propriétaires occupants et des prêts accordés à des locataires, le montant moyen emprunté, la durée moyenne de remboursement mais aussi le taux d'intérêt moyen pratiqué ?

Quels sont les types de travaux les plus fréquemment financés grâce à ces prêts ? Avez-vous déjà procédé à une première évaluation du dispositif Écoréno ?

Le 2 mai dernier, le Fonds du logement a annoncé qu'il devrait restreindre les conditions d'accès aux crédits Écoréno en les réservant exclusivement aux ménages satisfaisant aux conditions d'admission au logement social. Pour quelles raisons le Fonds du logement limite-t-il ainsi l'accès ? Le

1285

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *De meeste vragen heb ik hier al beantwoord op 23 maart 2023. Ik kan eraan toevoegen dat het uitstel voor de leningen aan eigenaars-verhuurders behouden blijft als gevolg van de beperkte middelen van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en dat het budget in 2024 geëvalueerd zal worden. Voor de leningen aan verenigingen van mede-eigenaars zullen er proefprojecten van start gaan in 2024.*

In 2022 werden 366 kredieten aangevraagd (206 verbruikskredieten en 160 hypothecaire leningen) en in 2023 waren dat er 909 (638 verbruikskredieten en 271 hypothecaire leningen). Daarvan werden er tot eind augustus 2023 771 goedgekeurd. De gedetailleerde tabellen heb ik aan het commissiesecretariaat bezorgd.

De werken die het vaakst op deze manier gefinancierd worden, zijn:

- *de controle van de installaties;*
- *verbeteringen van de leefbaarheid binnenshuis;*
- *aanpassing van de elektrische installaties;*
- *schrijnwerkerij aan de gevels;*
- *dakwerken;*
- *installatie van verwarming;*
- *gevelisolatie.*

resserrement des conditions d'accès concerne-t-il uniquement les crédits hypothécaires ou vaut-il aussi pour les crédits à la consommation ? Enfin, la restriction de l'accès aux crédits Écoréno est-elle une simple mesure temporaire ou une mesure plus structurelle ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Pour vos questions ayant trait au prêt Écoréno en faveur des locataires, des propriétaires bailleurs et des associations de copropriétaires, je me permets de vous renvoyer à la réponse que j'ai formulée devant cette même commission le 23 mars 2023.

Je peux toutefois vous faire une mise à jour de la situation en vous disant que, compte tenu du pouvoir d'investissement limité du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale en 2023, le report des prêts Écoréno en faveur des propriétaires bailleurs a été maintenu et une évaluation du budget disponible en 2024 sera réalisée.

Concernant les prêts en faveur des copropriétés, le travail est en cours et des projets pilotes devront être lancés et financés dans le courant de l'année 2024, toujours dans les limites du pouvoir d'investissement du fonds.

Voici les chiffres relatifs au nombre de demandes et d'octrois de prêts Écoréno :

- 366 demandes de crédit Écoréno non liées à une acquisition ont été introduites en 2022, soit 206 pour des crédits à la consommation et 160 pour des crédits hypothécaires ;
- 909 demandes de crédit Écoréno non liées à une acquisition ont été introduites en 2023, soit 638 pour des crédits à la consommation et 271 pour des crédits hypothécaires ;
- sur ces demandes, 499 prêts ont été accordés en 2022 et 771 jusqu'à fin août 2023.

Des tableaux détaillés ont été transmis au secrétariat de la commission afin de répondre à votre demande de précisions sur les crédits octroyés.

Les types de travaux les plus fréquemment financés grâce à ces prêts sont les suivants :

- contrôle des installations ;
- aménagements intérieurs liés à l'habitabilité et la salubrité ;
- mise en conformité des installations électriques ;
- menuiseries extérieures ;
- toiture ;
- installation de chauffage ;

1287 *Het Ecorenokrediet zal worden geëvalueerd op basis van het activiteitenverslag 2022 en het rapport in het kader van de partnerschapsovereenkomst met Leefmilieu Brussel.*

Het krediet heeft meer gegadigden dan de groene lening en de gemiddelde bedragen zijn ook hoger: 21.000 euro in 2022 en 26.000 euro in 2023 (tegen 9.000 euro voor de groene lening). Dat lijkt dus te beantwoorden aan een stijgende vraag bij de bevolking.

Dat de voorwaarden voor toegang tot de hypothecaire leningen strenger zijn geworden, komt doordat het Woningfonds plots geconfronteerd werd met een sterk toegenomen vraag en niet het risico wilde lopen vroegtijdig zijn investeringscapaciteit op te gebruiken.

De verhoging van de intrestvoeten in september 2022 leidde tot minder aanvragen van kredieten voor de aankoop van een woning, maar begin 2023 is die vraag weer helemaal opgeveerd. Het Woningfonds heeft daarom besloten zich te concentreren op de laagste inkomens. Die maatregel is tijdelijk, voorlopig tot eind 2023, en geldt overigens alleen voor de hypothecaire leningen.

1289 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het Ecorenokrediet zag er erg aantrekkelijk uit, maar het verliest een deel van zijn aantrekkingskracht door het niet toe te kennen aan eigenaars-verhuurders. Die hebben immers 62% van de Brusselse woningen in handen. Hetzelfde geldt voor de beperking tot de laagste inkomens.*

- isolation de la façade.

S'agissant de l'évaluation du dispositif, comme je l'ai déjà indiqué en commission du 23 mars, elle a lieu notamment dans le cadre du rapport d'activités 2022 et du rapport transmis dans le cadre de la convention de partenariat avec Bruxelles Environnement.

Par rapport à l'ancien prêt vert bruxellois, le crédit Écoréno connaît un succès confirmé tant par le niveau de la demande que par les montants moyens financés : là où le montant moyen du prêt vert s'établissait à environ 9.000 euros, le montant moyen du crédit Écoréno hypothécaire dépasse les 26.000 euros en 2023 (21.000 euros en 2022).

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

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

Enfin, concernant la restriction des conditions d'accès aux crédits hypothécaires, comme je l'ai dit le 8 juin dans le cadre de votre demande d'explications jointe à celle de M. Verstraete, au contraire de l'évolution de l'activité de crédit en banque, le Fonds est confronté depuis 2022 à une très forte hausse de la demande, risquant d'épuiser prématurément son pouvoir d'investissement.

La hausse de taux effectuée en septembre 2022 a eu pour conséquence une baisse des demandes de crédit d'acquisition lors du dernier trimestre, mais une reprise spectaculaire de la demande a été constatée entre janvier et mars 2023.

En vue d'accorder des crédits durant toute l'année avec le pouvoir d'investissement imparti, le Fonds a effectivement décidé de se concentrer sur les publics aux moyens les plus faibles. Cette restriction concerne uniquement les crédits hypothécaires (acquisitifs ou Écoréno).

Je vous confirme que cette mesure est temporaire et non structurelle : elle est valable à ce stade jusqu'à la fin de l'année 2023. Le Fonds réévaluera la situation et la poursuite ou non de cette mesure.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Le contexte budgétaire est effectivement compliqué. Au début, le dispositif semblait fort séduisant, notamment en ce qui concerne les trois catégories de publics auquel il était censé s'adresser. S'agissant des copropriétés, vous avez dit que cela allait se débloquer. Cependant, les propriétaires bailleurs représentent environ 62 % du bâti bruxellois. Par conséquent, pour accélérer la transition écologique, il eût été intéressant qu'on n'empêche pas les propriétaires bailleurs d'accéder au crédit Écoréno. En effet,

Het is goed dat de toegangsvoorwaarden geëvalueerd zullen worden, maar gezien de slechte budgettaire situatie is dat geen garantie dat ze minder streng zullen worden.

toute formule permettant d'accélérer la rénovation du bâti bruxellois est bonne à prendre.

C'est la même chose pour la restriction d'accès au crédit Écoréno. Ma question orale précédente portait plus particulièrement sur l'octroi de crédits hypothécaires par le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, lequel n'est actuellement accessible qu'aux ménages à très bas revenus. Ici, il s'agit du crédit Écoréno, mais c'est la même chose. Vous avez dit que les conditions d'accès allaient être réévaluées, ce qui est une bonne nouvelle. Vu le contexte, j'ignore toutefois si cette réévaluation sera positive. Si ce n'était pas le cas, ce serait une très mauvaise nouvelle, tant pour les crédits hypothécaires que pour les crédits Écoréno. Une fois encore, ces derniers concernent la rénovation et l'isolation du bâti bruxellois, lesquelles sont essentielles.

¹²⁹¹ *Toen het Ecorenokrediet voor het eerst werd aangekondigd, was er sprake van intrestvoeten tussen 0 en 1%. Nu gaat het al over 2,5%. Dat maakt het krediet meteen heel wat minder interessant. Ik hoop dat al die minpunten weggewerkt zullen worden.*

Enfin, il est vrai que nous avons beaucoup plus de réserves aujourd'hui que lorsque le prêt Écoréno a été annoncé. À l'époque, on nous avait en effet indiqué des taux oscillant entre 0 et 1 %. Or, nous parlons ici d'un taux de 2,5 %, qui n'est pas vraiment avantageux. Nous espérons que la situation se rétablira et que vous pourrez proposer les prêts Écoréno aux copropriétés, d'une part, et aux propriétaires bailleurs, qui représentent 62 % du bâti bruxellois, d'autre part. Il conviendra aussi de relever le plafond pour les personnes qui ne répondent pas aux conditions de revenus permettant d'accéder au logement social.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

¹²⁹⁵ **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

¹²⁹⁵ **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,

¹²⁹⁵ **betreffende de maatregelen om de aankoop van een nieuwe woning aan te moedigen.**

concernant les mesures visant à favoriser l'achat d'un logement neuf.

¹²⁹⁷ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Nieuwbouwwoningen voldoen over het algemeen aan de hoogste veiligheids-, comfort- en uitrustingsnormen en zijn bovendien uiterst energiezuinig.**

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Les logements neufs satisfont généralement aux standards les plus élevés en matière de sécurité, de confort, d'équipement ou d'habitabilité, et présentent, de surcroît, un excellent niveau de performance énergétique.

In Frankrijk genieten gezinnen die een nieuwbouwwoning kopen een verlaagd btw-tarief van 5,5%, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

En France, un ménage qui souhaite acquérir un logement neuf destiné à devenir sa résidence principale peut bénéficier d'un taux de TVA réduit de 5,5 % sur cette acquisition, moyennant le respect de plusieurs conditions. Certaines ventes de biens neufs sur le marché primaire français sont ainsi soumises à un régime fiscal très avantageux, comparable à celui appliqué aux ventes de logements plus anciens sur le marché secondaire.

In België stimuleren de belastingregels mensen niet om nieuwbouwwoningen te kopen. Zo moet een gezin dat een nieuwe woning koopt 21% btw betalen, terwijl een gezin dat een oudere woning koopt slechts 12,5% registratierechten betaalt in het Brussels Gewest. Bovendien wordt de eerste 200.000 euro van de aankoopprijs vrijgesteld van registratierechten en is er een extra korting als de energieprestatie van de woning binnen vijf jaar aanzienlijk wordt verbeterd.

En Belgique, les règles fiscales n'incitent pas les gens à acheter des logements nouvellement construits. Ainsi, un ménage qui fait l'acquisition d'une habitation neuve doit s'acquitter d'une TVA dont le taux est de 21 %, alors qu'un ménage qui choisit d'acheter un logement plus ancien doit payer des droits d'enregistrement

Dat verschil in fiscale behandeling tussen nieuwe en oude woningen is vanuit milieuoogpunt moeilijk te rechtvaardigen.

fixés à 12,5 % en Région bruxelloise. Cet impôt régional est, certes, élevé, mais moitié moins que le taux de TVA de 21 %. En outre, en cas d'acquisition d'une habitation propre et unique, ce ménage peut bénéficier d'un abattement des droits d'enregistrement sur la première tranche de 200.000 euros à la condition que le prix n'excède pas 600.000 euros. Il peut également se voir accorder un abattement complémentaire s'il s'engage à améliorer de façon significative la performance énergétique du bien dans un délai de cinq ans.

La différence de traitement fiscal entre logements neufs et anciens est difficilement justifiable d'un point de vue environnemental. Un ménage primo-accédant qui achète un logement neuf affichant un label de performance énergétique (PEB) A devra s'acquitter d'une TVA de 21 % sans pouvoir obtenir un quelconque avantage fiscal. Par contre, s'il opte plutôt pour une habitation ancienne pourvue d'un label PEB G, il profitera d'une ristourne fiscale de 25.000 euros grâce à l'abattement, quand bien même il n'aurait nullement l'intention d'entreprendre une rénovation énergétique.

¹²⁹⁹ *Het gewest is niet bevoegd om het btw-stelsel te wijzigen, maar het beschikt over andere middelen om de aankoop van nieuwbouwwoningen te vergemakkelijken.*

Des voix s'élèvent pour inciter le gouvernement fédéral à baisser le taux de TVA sur les logements neufs, mais il est jusqu'à présent resté sourd à ces demandes. Si la Région n'est pas compétente pour modifier le régime de la TVA, elle dispose néanmoins de certains leviers pour faciliter l'acquisition de logements neufs.

In 2019 stelden universitaire onderzoekers voor om aan starters die een nieuwbouwwoning willen kopen een subsidie of renteloze lening toe te kennen die het verschil dekt tussen de btw (21%) en de registratierechten (12,5%) of overeenstemt met het belastingvoordeel (abattement). Volgens de onderzoekers zou het gewest ook een heffing op de meerwaarde bij doorverkoop van de woning kunnen invoeren.

En 2019, des chercheurs de l'Université Saint-Louis - Bruxelles et de l'Université catholique de Louvain ont suggéré au gouvernement régional d'octroyer, dans les mêmes conditions que celles prévues pour l'abattement, un subside ou un prêt sans intérêt aux primo-acquéreurs souhaitant acheter un logement neuf. Le montant de cette aide publique équivaldrait au différentiel entre la TVA (21 %) et les droits d'enregistrement (12,5 %) ou au montant théorique de l'avantage fiscal qui aurait résulté de l'abattement si le régime des droits d'enregistrement avait été applicable. Selon les chercheurs, la Région pourrait instaurer un mécanisme de participation à la plus-value en cas de revente.

Hebt u met de federale minister van Financiën een verlaging van het btw-tarief op de aankoop van een nieuwbouwwoning besproken?

Avez-vous rencontré le ministre fédéral des Finances pour évoquer une éventuelle réduction du taux de TVA sur l'achat d'un logement neuf ? Si oui, qu'est-il ressorti de ces discussions ?

Welke maatregelen heeft de regering genomen of gepland om starters te helpen bij de aankoop van een energiezuinige nieuwbouwwoning? Hebt u de mogelijkheid onderzocht om kopers van nieuwbouwwoningen een premie of renteloze lening toe te kennen? Onder welke voorwaarden?

Quelles mesures le gouvernement régional a-t-il adoptées, ou prévu d'adopter, en vue d'aider les primo-accédants à acheter un logement neuf performant sur le plan énergétique ? Avez-vous étudié la possibilité d'accorder aux acquéreurs de logements neufs une prime ou un prêt à taux zéro visant à compenser la différence entre le taux de TVA et celui des droits d'enregistrement, ou le manque à gagner résultant de la non-application de l'abattement ?

Hoe staat u tegenover een heffing op de meerwaarde bij doorverkoop?

Avez-vous finalement décidé de mettre en place un tel dispositif ? Dans l'affirmative, avez-vous arrêté les modalités

Welke gevolgen zouden die maatregelen voor de begroting hebben?

1301 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het Brussels Woningfonds is ons belangrijkste instrument om mensen te helpen bij het aankopen van een woning, of het nu om een nieuwe woning gaat of niet, omdat het betere voorwaarden biedt dan de banken.*

De gemiddelde looptijd van de woonleningen van het Woningfonds bedraagt 28 jaar. De gemiddelde rentevoet bedraagt momenteel 3,3% en varieert niet naargelang het percentage van de aankoop prijs dat wordt gefinancierd. De mediane quotiteit is 97% en kan oplopen tot 120% van de woningprijs. De gemiddelde rente die banken aanrekenen voor leningen met een looptijd van 25 tot 30 jaar, bedraagt 4%.

Het Woningfonds financiert ook renovatiewerken en werken om de energieprestatie van een woning te verbeteren tegen tarieven die ver onder de marktprijzen liggen. Het tarief van het Woningfonds bedraagt 1,5% of 2,5%, afhankelijk van het inkomen, en de lening kan worden afgesloten als hypotheek of consumentenkrediet. De tarieven die banken hanteren voor een groene consumentlening bedragen ongeveer 4,8%.

Het Woningfonds heeft voorts een aantal programma's opgezet om koopwoningen te produceren die tegen kostprijs en een btw-tarief van 6% worden verkocht. Om zoveel mogelijk gezinnen te bereiken, mag bovendien in sommige gevallen een deel van de aankoop prijs pas later worden betaald. Dat deel moet uiterlijk bij de overdracht van de woning worden terugbetaald.

1303 *Sinds 2019 heeft het Woningfonds al 726 koopwoningen opgeleverd en er lopen nog andere projecten. Zo komen er in de Klaverwijk in Anderlecht 461 woningen.*

de cette prime ou de ce prêt ? À quelles conditions un ménage primo-acquéreur devrait-il satisfaire pour pouvoir en bénéficier ?

Avez-vous également analysé l'opportunité d'instaurer un mécanisme de captation partielle de la plus-value en cas de revente ? Pourriez-vous nous fournir une estimation de l'impact budgétaire potentiel de ces mesures destinées à faciliter l'achat d'un logement neuf ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Comme vous le savez, notre principal allié dans l'accès à la propriété, que le logement soit neuf ou non, est le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. L'action du Fonds encourage l'acquisition d'un logement, neuf ou non, par ses conditions, meilleures que celles des banques.

La durée moyenne des crédits hypothécaires du Fonds du logement, en dehors des prêts Écoréno, se situe à environ 28 ans. Le taux moyen actuel accordé aux emprunteurs du Fonds du logement est estimé à 3,3 %. Ce taux n'évolue pas en fonction de la quotité financée. La quotité médiane des crédits hypothécaires octroyés par le Fonds du logement est de 97 % et peut aller jusqu'à 120 % du prix du logement. Le taux moyen des banques entre 25 et 30 ans se situe à 4 %.

Le Fonds finance à des taux nettement inférieurs à ceux du marché les travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (PEB) des logements existants. Le taux du Fonds du logement est de 1,5 % ou 2,5 %, suivant les revenus, et le crédit peut être contracté sous forme hypothécaire ou à la consommation.

Les taux annoncés par les banques pour un prêt vert à la consommation atteignent, eux, 4,8 %, pour un montant maximum de 17.000 euros et une durée de 7 ans. L'amélioration de la qualité et de la performance énergétique de son logement est ainsi vivement encouragée.

Pour ce qui concerne l'acquisition d'un logement neuf, le Fonds du logement a lancé différents programmes de production de logements acquisitifs, appelés construction-vente, qui bénéficient d'un taux de TVA de 6 % et sont vendus à prix coûtant.

Le programme de l'alliance habitat a notamment été mis sur pied pour réaliser 1.000 logements. Ces logements sont vendus avec une TVA de 6 % et au prix coûtant.

En vue de cibler un maximum de ménages, dont de nombreux à faibles revenus, certains logements sont vendus avec une partie du prix différée, remboursée au plus tard à la mutation du bien. Ce dispositif a été proposé aux ménages qui, sans cela, n'auraient pas pu acquérir le logement.

Depuis 2019, 726 logements destinés à l'acquisition ont été produits et la plupart sont financés par un crédit auprès du Fonds du Logement. D'autres projets sont en cours, notamment le projet Trèfles qui permettra à 461 ménages d'acquérir à prix

Een renteloze lening is momenteel niet haalbaar. Zo'n maatregel zou een directe impact hebben op de vraag naar woonleningen. Het Woningfonds zou niet kunnen voldoen aan de stijgende vraag omdat het gebonden is aan de limieten van de gewestelijke garantie en van de leencapaciteit van de kredietnemers. De maatregel zou de financiën van het gewest en van het Woningfonds zeer sterk onder druk zetten, zodat het Woningfonds genoodzaakt zou zijn om de rentevoeten weer te verhogen. Het heeft dat overigens al meermaals moeten doen.

Daarnaast heeft de regering een overeenkomst met de Community Land Trust Brussel (CLTB) gesloten over de productie van sociale koopwoningen.

modéré un logement de qualité à très basse énergie dans un nouveau quartier où la qualité de vie et les espaces de détente ont fait l'objet d'une attention particulière. La première pierre a été posée la semaine dernière, à Anderlecht.

Au regard des budgets disponibles, des mesures telle l'instauration d'un prêt à 0 % ne sont actuellement pas envisageables. Celle-ci aurait un impact direct sur la demande de crédits hypothécaires, à laquelle le Fonds du logement ne pourrait faire face. En effet, il est tenu par des limites absolues de financement : la limite de la garantie régionale aux emprunts du fonds et la limite de capacité des prêteurs vis-à-vis du fonds et de la Région.

Cette mesure provoquerait une trop grande augmentation du différentiel de taux entre les crédits hypothécaires et le financement sur le besoin de dotation d'investissement à payer par la Région. Cette situation serait insupportable pour les finances de la Région et pour le Fonds du logement qui, pour gérer la demande de prêts, se verrait très vite contraint de relever les taux, par exemple. Je n'ai pas besoin de vous rappeler qu'il s'est déjà vu contraint de le faire plusieurs fois.

De surcroît, et comme je l'ai dit à M. Ahidar le 21 septembre, je continue à soutenir le Community Land Trust Bruxelles (CLTB). Durant cette législature, la Région s'est dotée d'un arrêté reconnaissant et organisant ses missions et elle a conclu avec le CLTB son premier accord de gestion. En dépit des restrictions budgétaires actuelles, je compte maintenir une capacité d'investissement pour le CLTB en vue de poursuivre la production de logement acquisitif social.

Concernant la possibilité d'incitants fiscaux, je n'ai pas rencontré le ministre fédéral des Finances afin d'évoquer une réduction du taux de TVA, même si je la trouve personnellement très intéressante.

Pour terminer, en guise de réponse plus globale à vos questions sur des mécanismes favorisant l'accès à la propriété d'un logement neuf, il ne faudrait pas surévaluer l'impact que de telles mesures pourraient avoir puisque, selon le dernier baromètre des notaires, les appartements neufs ne représentent que 4,3 % des transactions à Bruxelles. L'accès à la propriété ne peut donc se faire sans tenir compte du marché existant.

Mme Joëlle Maison (DéFI). - Dans votre récapitulatif des mesures prises par la Région pour encourager l'accès à la propriété, vous avez cité le Fonds du logement, qui est effectivement un excellent outil, plus besoin de nous en convaincre. Nous avons d'ailleurs entendu Mme Catherine Scheid la semaine dernière. Il est vrai que le dispositif à prix différé que vous évoquez permet également aux personnes aux revenus modestes d'accéder à la propriété.

Le groupe DéFI a toujours veillé scrupuleusement à la préservation du Fonds du logement ; nous sommes d'ailleurs intervenus à de très nombreuses reprises à son sujet. Il est le

¹³⁰⁵ *Ik heb nog geen overleg gepleegd met de federale minister van Financiën om een verlaging van het btw-tarief voor nieuwe woningen te bespreken, hoewel ik dat een interessante optie vind.*

We mogen tot slot de impact van maatregelen ter stimulering van de aankoop van nieuwe woningen niet overschatten, aangezien die volgens de recentste informatie van de notarissen slechts 4,3% van de transacties in Brussel vertegenwoordigen.

¹³⁰⁷ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het Woningfonds is inderdaad een uitstekend middel om de aankoop van een eigen woning te stimuleren. Vooral de aankoopregeling met uitgestelde betaling is interessant voor mensen met een bescheiden inkomen. U noemde voorts de Community Land Trust Brussels, maar niet citydev.brussels.*

Hoewel nieuwe woningen maar een klein deel van de vastgoedmarkt in Brussel vertegenwoordigen, lijkt het mij toch interessant om de aankooptarieven ervan af te stemmen op die voor oudere woningen.

Het is jammer dat de federale regering niet helpt om de energietransitie te versnellen. Ze zou gezinnen moeten helpen om een nieuwe woning te kopen, in plaats van ze te ontmoedigen, zoals nu gebeurt.

- Het incident is gesloten.

principal outil pour l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes et moyens, et son efficacité est patente.

Vous avez cité le Community Land Trust Bruxelles, mais pas citydev.brussels, pourtant auditionné lui aussi la semaine dernière. M. Cadranel a été entendu en même temps que Mme Scheid.

Je prends note de votre intérêt et j'entends que si ces mesures étaient imposées au Fonds du logement sans accroître son enveloppe budgétaire, ses capacités à agir sur d'autres plans seraient réduites.

Je note également que les acquisitions de logements neufs représentent une faible proportion. Il serait pourtant très intéressant d'aligner les taux d'acquisition pour le neuf (frais, droits, etc.) sur ceux de l'ancien - même si un taux de 12,5 % de droits d'enregistrement sur l'ancien n'est déjà pas négligeable. Encore faudrait-il que l'échelon fédéral vous écoute, or il a décidé de rehausser le taux de TVA, provisoirement abaissé à 6 %, sur les démolitions et reconstructions. Il s'agit là d'un frein supplémentaire à l'acquisition du neuf.

Cela ne relève pas de vos compétences et je ne vous jette pas la pierre. Je déplore que l'échelon fédéral ne contribue pas à l'accélération de la transition énergétique et à la qualité de l'air et de l'environnement en général. Il devrait inciter les ménages à privilégier le neuf, au lieu de les en dissuader, comme aujourd'hui.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende de bestrijding van discriminatie bij de toegang tot huisvesting.

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).*- Tijdens de vorige regeerperiode bestelde de regering een grote studie over de discriminatie op de Brusselse privéhuurmarkt. Via situatietests en mystery clients stelden de onderzoekers vast dat een aanzienlijk deel van de verhuurders en vastgoedagentschappen bepaalde kandidaten a priori uitsluiten op basis van handicap, etnische afkomst of inkomen.

Nadien keurde het parlement de ordonnantie van 21 december 2018 goed waarin de Brusselse Huisvestingscode gewijzigd werd, zodat de inspecteurs van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) voortaan ook diezelfde technieken kunnen gebruiken om gevallen van discriminatie op te sporen.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant la lutte contre les discriminations dans l'accès au logement.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Sous la législature précédente, le gouvernement a tenté d'objectiver et de quantifier le phénomène des discriminations au logement. Pour ce faire, il a demandé à des chercheurs de la VUB et de l'Université de Gand de réaliser une étude scientifique consacrée aux pratiques discriminatoires sur le marché locatif privé bruxellois.

En effectuant des tests de discrimination - grâce à des tests de situation ainsi qu'à la technique du client mystère -, les chercheurs ont constaté qu'une proportion significative des propriétaires bailleurs et des agences immobilières avaient effectivement tendance à écarter a priori certaines catégories de candidats locataires sur la base de critères discriminatoires, à

De DGHI kon wel pas een discriminatietest uitvoeren op twee voorwaarden: een voorafgaande klacht of melding, en ernstige aanwijzingen van discriminerende praktijken. Bij de evaluatie in 2021 bleek dat die twee voorwaarden slechts zelden samen voorkwamen, zodat er dus ook weinig tests werden uitgevoerd.

Daarom keurde het parlement op 9 juni 2022 een nieuwe ordonnantie goed. Daarin worden de voorwaarden voor discriminatietests gevoelig versoepeld. Die kunnen voortaan ook zonder voorafgaande klacht of zonder ernstige aanwijzingen plaatsvinden, maar uitlokking moet wel vermeden worden. Bovendien kan de DGHI nu ook een beroep doen op erkende verenigingen om de tests uit te voeren.

savoir le handicap en priorité, l'origine ethnique ensuite et enfin l'origine des revenus.

À la suite de la publication de cette étude, l'ordonnance du 21 décembre 2018 modifiant le Code bruxellois du logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement a été adoptée. Ce texte a inséré un article 214bis dans le Code bruxellois du logement, habilitant les agents de la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) à utiliser la méthode des tests de situation, ainsi que la méthode du client mystère en vue de détecter des cas de discrimination dans le secteur locatif privé.

Toutefois, la DIRL ne pouvait procéder à un test de discrimination auprès d'un bailleur ou d'un agent immobilier qu'à deux conditions. D'une part, elle devait avoir reçu au préalable une plainte ou un signalement. D'autre part, elle devait pouvoir se baser sur des indices sérieux de pratiques susceptibles d'être qualifiées de discriminations directes ou indirectes. Lors de l'évaluation du dispositif en 2021, il est apparu que ces deux conditions cumulatives n'étaient que très rarement réunies, si bien que la DIRL n'avait pu réaliser qu'un nombre très limité de tests.

Face à ces résultats décevants, le législateur régional a décidé de rectifier le tir en édictant l'ordonnance du 9 juin 2022 modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination. Cette ordonnance a considérablement assoupli les conditions de réalisation des tests de discrimination, en permettant à la DIRL d'effectuer des tests proactifs sans plainte ou signalement préalable et sans indices sérieux de pratiques discriminatoires. Précisons néanmoins que le test ne peut, bien entendu, en aucun cas présenter un caractère provocant.

Par ailleurs, l'ordonnance du 9 juin 2022 a offert à la DIRL la possibilité de faire appel à des associations d'insertion par le logement ou à des acteurs professionnels agréés pour réaliser ces tests de discrimination.

À l'heure de faire le point, pourriez-vous nous dresser un bilan des activités de la DIRL en matière de lutte contre les discriminations ? Pourriez-vous nous indiquer le nombre de plaintes ou de signalements dénonçant des pratiques discriminatoires, introduits auprès de la DIRL au cours de l'année écoulée ?

Pourriez-vous ventiler ces chiffres en fonction du critère protégé concerné ? Combien de tests réactifs la DIRL a-t-elle effectués durant les douze derniers mois sur la base de plaintes ou de signalements ? Votre administration a-t-elle réalisé les premiers tests proactifs ? Pourriez-vous nous communiquer la proportion de tests de discrimination - proactifs et réactifs - qui se sont révélés positifs ?

La DIRL a-t-elle infligé des amendes administratives à des auteurs de pratiques discriminatoires ? Dans l'affirmative, quel

¹³¹⁵ *Hoeveel klachten of meldingen heeft de DGHI het voorbije jaar ontvangen? Kunt u die opsplitsen per discriminatiecriterium? Hoeveel tests heeft de DGHI op basis daarvan uitgevoerd? Heeft de administratie ook al proactieve tests uitgevoerd? Hoeveel proactieve en reactieve tests bleken positief?*

Heeft de DGHI boetes uitgeschreven op grond van discriminatie? Wat is het gemiddelde bedrag daarvan? Hoeveel zaken zijn doorgestuurd naar het parket?

Heeft de regering het uitvoeringsbesluit goedgekeurd met de erkenningscriteria voor de verenigingen die discriminatietests mogen uitvoeren? Hebben er al verengingen een erkenning aangevraagd?

Hebt u instrumenten al geëvalueerd die ingevoerd werden met de ordonnantie van 9 juni 2022? Wat zijn de resultaten daarvan?

1317 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Een belangrijk keerpunt in de discriminatiebestrijding was de oprichting van een specifieke cel met drie ambtenaren. Daardoor konden veel meer dossiers behandeld worden. Daarnaast werkte de cel een reeks procedures uit en bereidde ze de wetswijziging voor.*

Na de goedkeuring van de ordonnantie van 9 juni 2022 paste de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) de procedures aan de nieuwe regels aan. Ze organiseerde proactieve tests, bepaalde de erkenningscriteria voor de verenigingen en organiseerde opleidingen.

De voorbije twaalf maanden waren er 62 klachten. De verdeling per discriminatiecriterium heb ik bezorgd aan het commissiesecretariaat. Er werden twaalf tests georganiseerd op basis van zo'n klacht. Die worden alleen georganiseerd als ze nodig zijn om de feiten vast te stellen en als ze praktisch georganiseerd kunnen worden. Daarna waren er ook 30 proactieve tests.

Slechts één (reactieve) test kende een positief resultaat. De resultaten zijn doorgaans negatief omdat de verhuurders vaak gewoon niet reageren op een brief of omdat ze verzoeken om een telefoongesprek, wat voor de antidiscriminatiecel niet haalbaar is.

est le montant moyen des amendes ? Combien de dossiers ont-ils été transmis au parquet ?

Le gouvernement a-t-il bien adopté l'arrêté d'exécution déterminant les conditions d'agrément des acteurs et des associations d'insertion par le logement habilités à effectuer des tests de discrimination pour le compte de la Dirl ? Dans l'affirmative, ces acteurs et ces associations ont-ils déjà introduit une demande d'agrément ?

Enfin, avez-vous déjà procédé à une première évaluation des dispositifs de lutte contre les discriminations au logement, tels qu'ils ont été adaptés par l'ordonnance du 9 juin 2022 ? Si oui, pourriez-vous nous en présenter les conclusions ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - La lutte contre les discriminations au logement a connu un premier tournant important, en 2021, grâce à la constitution d'une cellule spécifique composée de trois agents. Ce renforcement, combiné à la réalisation d'une campagne de communication lancée au printemps 2021, a permis de traiter un nombre significativement plus important de dossiers.

En parallèle, la cellule antidiscrimination a réalisé un travail considérable pour mettre en œuvre des procédures, préparer la modification législative et le suivi d'un ensemble d'aspects de cette problématique. À la suite d'une nouvelle campagne lancée en septembre 2022, la cellule s'est également chargée de rencontrer les professionnels du secteur.

Par ailleurs, une fois la nouvelle ordonnance modificative du 9 juin 2022 adoptée, la direction de l'inspection régionale du logement (Dirl) a adapté les procédures aux nouvelles dispositions, notamment la mise en œuvre de tests proactifs, la rédaction d'un formulaire « demande de renseignements » à destination des agents immobiliers, ainsi que la détermination des conditions et procédures d'agrément des acteurs. Enfin, la Dirl s'est occupée de l'organisation de formations pour ce public.

Le nombre de plaintes introduites ces douze derniers mois s'élève à 62. J'ai transmis au secrétariat de la commission un tableau avec la ventilation de ce chiffre en fonction du critère protégé.

Ces douze derniers mois, douze tests « réactifs » ont été effectués à la suite d'une plainte. Il est à noter que la Dirl ne réalise de test que si celui-ci est nécessaire pour établir l'existence d'un fait susceptible de constituer une discrimination, et seulement s'il est matériellement et légalement possible de le réaliser. Par ailleurs, trente tests proactifs ont été réalisés. Parmi les tests réactifs, un seul s'est avéré positif et, aucun, parmi les tests proactifs.

Les tests réalisés, qu'ils soient proactifs ou réactifs, donnent souvent lieu à un résultat négatif parce que, soit les bailleurs ne donnent pas suite aux sollicitations par écrit, soit ils demandent un contact téléphonique que la cellule ne peut réaliser à défaut de pouvoir couvrir la pluralité des profils en question. Nous

1319 *Sinds september 2019 heeft de cel twintig administratieve boetes opgelegd, waarvan de bedragen schommelden tussen 1.000 en 4.000 euro. In die periode werden 24 zaken doorgestuurd naar het parket. Dat gebeurt alleen als er mogelijk sprake is van een strafrechtelijk feit.*

Het uitvoeringsbesluit over de erkenningscriteria werd goedgekeurd op 15 juni 2023 en verscheen in het Staatsblad op 13 oktober. De oproep voor blijken van belangstelling gebeurt binnenkort, waarna geïnteresseerden een erkenning kunnen aanvragen. Verenigingen worden automatisch erkend en kunnen tests uitvoeren zodra ze een opleiding hebben gekregen. Die vinden plaats in december.

Voor een evaluatie is het nog te vroeg. De ordonnantie trad immers pas in werking op 20 maart 2023.

1321 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Volgens een recente studie komt discriminatie op de woningmarkt veel vaker voor dan pakweg bij aanwervingen of in het onderwijs.*

Voor een echte balans van de tests is het nog te vroeg, maar het lijkt erop dat de klachten en de proactieve tests niet zo'n grote invloed hebben. We mogen echter hopen dat de nieuwe normen een ontradend effect zullen hebben. De aandacht daarvoor in de media was alvast groot genoeg.

- Het incident is gesloten.

1325 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW DELPHINE CHABBERT**

espérons que le recours aux acteurs permettra de résoudre ce problème.

Concernant les sanctions, depuis septembre 2019 et jusqu'à ce jour, la cellule a prononcé vingt décisions infligeant une amende administrative. Le montant des amendes oscille entre 1.000 et 4.000 euros. Sur la même période, 24 dossiers ont également été transmis au parquet. Sur ce point, l'ordonnance du 9 juin 2022 prévoit que les dossiers ne sont transmis au parquet que si la discrimination en question est susceptible de constituer également une infraction pénale.

Ensuite, je vous confirme que l'arrêté d'exécution déterminant les conditions d'agrément des acteurs et des associations d'insertion par le logement habilités à effectuer des tests à la demande de la DIRL a été adopté le 15 juin 2023 et publié au Moniteur belge le 13 octobre.

L'appel à manifestation d'intérêt est sur le point d'être diffusé et des acteurs pourront donc introduire une demande d'agrément auprès de Bruxelles Logement. Les associations, quant à elles, sont agréées d'office et pourront réaliser des tests après avoir suivi la formation prévue par l'arrêté. Le début des formations est prévu pour le mois de décembre.

Enfin, une évaluation des dispositifs mis en place par la nouvelle ordonnance n'est pas encore possible, puisque nous n'avons pas encore suffisamment de recul. Pour rappel, cette ordonnance est entrée en vigueur, pour toutes ses dispositions, le 20 mars 2023.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Un article de presse paru en début de semaine relatait le fait qu'en Région wallonne, la discrimination au logement vient bien loin devant la discrimination à l'emploi ou à l'enseignement. Une étude récente l'atteste. Nous avons ainsi la confirmation en Région wallonne d'un phénomène observé en Région bruxelloise.

Nous n'avons pas encore suffisamment de recul sur la situation pour pouvoir dresser un bilan. Les plaintes introduites et les tests proactifs ne changent pas tellement la donne. Le manque de résultats remet d'ailleurs en cause la crédibilité de ce type de tests. Cela étant, leur durcissement par le biais de l'ordonnance la plus récente constitue un outil préventif.

Nous pouvons espérer que l'existence et l'adoption des nouvelles normes dont vous avez fait la publicité suffiront à dissuader les agents immobiliers et les propriétaires bailleurs de pratiquer la discrimination. Le battage médiatique autour de cette problématique a été assez considérable et nous serons attentifs aux suites données à ce dossier dans le temps. Pour l'heure, les tests proactifs ne sont pas très concluants.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME DELPHINE CHABBERT

1325 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1325 **betreffende de uitvoering van actie 8 van het Brusselse Plan voor de inclusie van LGBTQIA+-personen.**

1327 **Mevrouw Delphine Chabbert (PS) (in het Frans).- Het hoofdstuk over huisvesting van het Plan voor de inclusie van LGBTQIA+-personen 2022-2025 gaat over jonge LGBTQIA+ 'ers die dakloos zijn of in penibele omstandigheden wonen, bijvoorbeeld nadat ze door hun familie op straat zijn gezet. De ongeveer dertig door het gewest gesubsidieerde opvangplaatsen voor die doelgroep volstaan zeker niet.**

Het is noodzakelijk om de lichamelijke en mentale integriteit van LGBTQIA+-jongeren te beschermen en in te grijpen voordat ze op straat komen te staan, waar hun problemen nog veel groter zouden worden.

Het gewest wil gebouwen aankopen om extra opvangplaatsen te creëren voor vrouwen die het slachtoffers zijn van geweld en voor jonge LGBTQIA+ 'ers (actie 26 van het Noodplan voor huisvesting). Die opvang moet gepaard gaan met professionele psychosociale begeleiding.

1329 *Hoeveel opvangplaatsen zijn er in 2022 en 2023 bij gekomen? Hoeveel jongeren werden er opgevangen? Hoelang verblijven de jongeren er gemiddeld? Hoelang mogen ze maximaal blijven?*

Welke psychosociale begeleidingsprogramma's werden er samen met de verenigingen uitgewerkt?

Zijn er wachtlijsten?

Werd er een projectoproep verspreid voor verenigingen die LGBTQIA+-jongeren opvangen?

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 œuvre de l'action 8 du plan bruxellois d'inclusion des personnes LGBTQIA+.

Mme Delphine Chabbert (PS).- Au début de l'année 2022, le gouvernement bruxellois a adopté son nouveau plan bruxellois d'inclusion des personnes LGBTQIA+, qui comporte 35 mesures transversales. Nous en avons aussi parlé en commission de l'Égalité des chances et des Droits des femmes.

Le chapitre 2 de ce plan que vous avez porté, consacré au logement, s'adresse notamment aux jeunes LGBTQIA+ privés d'hébergement, qu'ils soient en errance ou mal logés. La trentaine de places associatives existantes, bien que soutenues financièrement par la Région bruxelloise, ne suffisent pas à couvrir la demande de places d'accueil, surtout d'urgence pour les jeunes LGTBQIA+ en situation de rupture familiale. Non seulement, ils subissent des violences et des discriminations multiples au quotidien, mais ils ne sont plus en sécurité dans leur propre foyer et poussés à la rue.

Comme le prévoient les mesures du plan, il est nécessaire de préserver l'intégrité physique et psychique des jeunes LGBTQIA+ et, en outre, d'intervenir avant que ce public ne soit exposé aux difficultés encore plus grandes du sans-abrisme.

Il est prévu que l'augmentation du nombre de places d'accueil se fasse via l'achat d'infrastructures par la Région. Dans le cadre du plan d'urgence logement, l'action 26 prévoit un budget spécifiquement alloué à l'acquisition d'immeubles destinés à créer des places d'accueil pour les femmes victimes de violences et les jeunes LGBTQIA+. Ces ouvertures devaient s'étaler sur une durée de trois ans, de 2022 à 2025. Afin de garantir la sécurité, la dignité et l'émancipation de ces jeunes en rupture familiale, l'accueil doit également être assorti d'un accompagnement social ou psychosocial assuré par des professionnels.

Quel est le nombre de places d'accueil créées en 2022 ? De nouvelles places l'ont-elles été depuis le début de cette année ? Combien de jeunes ont été accueillis ? Pour quelles durées ? Quelle est leur rotation ?

Quels dispositifs ont été mis en place en collaboration avec le secteur associatif pour l'accompagnement psychosocial, essentiel, de ces jeunes ? Sous quelles formes et avec quels moyens ce dernier est-il organisé ?

La demande dépassant l'offre, existe-t-il des listes d'attente ?

Quelle est la durée de séjour maximale pour ces jeunes ?

Les opérateurs et associations spécialisés dans l'accompagnement des personnes LGBTQIA+ devaient être

1331 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Er is aanzienlijke vooruitgang geboekt met de opvang van jonge LGBTQIA+'ers.*

Op 1 augustus 2022 werden de eerste vier opvangplaatsen beschikbaar in een huis dat ter beschikking was gesteld van Opvanghuis Brussel, de vzw die geselecteerd werd na een projectoproep. Die plaatsen werden (aanvankelijk gedeeltelijk) gesubsidieerd door de GGC. Sinds 1 april 2023 zijn er veertien opvangplaatsen beschikbaar. Sinds de opening heeft het centrum al 21 LGBTQIA+-jongeren opgevangen.

Vijf maatschappelijk werkers begeleiden de jongeren voltijds. Het pedagogische project bestaat uit vijf pijlers: de jongeren helpen met hun administratie, zoeken naar een structurele woonoplossing, budgetbeheer, geestelijke en lichamelijke gezondheidszorg, en ten slotte hulp met hun sociale en professionele re-integratie. De GGC verstrekt daarvoor jaarlijks ongeveer 631.000 euro.

De vzw Article 27 verzorgt culturele activiteiten, en het Opvanghuis Brussel werkt voorts nauw samen met verenigingen als Rainbowhouse Brussels, Tels Quels en Genres Pluriels.

1333 *De projectoproep heeft aanleiding gegeven tot allerlei vormen van overleg en samenwerking tussen de betrokken verenigingen. Ik zal de resultaten in december toelichten.*

Het Opvanghuis Brussel werkt samen met sociale verhuurkantoren, de Brusselse Federatie van de Unie voor de Huisvesting, de openbare vastgoedmaatschappij De Brusselse Woning, en de grondregieën van Brussel-Stad en van Watermaal-Bosvoorde.

Op gezondheidsvlak wordt er onder meer samengewerkt met een medisch centrum in Laken, de Free Clinic en het Maison arc-en-ciel de la santé. De sociale en professionele begeleiding wordt

sollicités par le biais d'un appel à projets. Ce dernier a-t-il été lancé ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Votre question me permet de vous faire état des belles avancées en lien avec la mise sur pied du refuge pour jeunes LGBTQIA+.

En 2022, pendant la phase de travaux, une partie du bâtiment avait déjà pu être mise à la disposition de l'opérateur. À partir du 1er août 2022, quatre places ont ainsi pu être créées sur la base d'un financement de la Cocom, encore partiel à ce stade. À partir du 1er avril 2023, les quatorze places prévues ont pu être ouvertes, malgré les travaux en cours dans le bâtiment, en ayant recours à de l'hébergement dans d'autres appartements de la Région en attendant de la fin des travaux. En tout, 21 jeunes LGBTQIA+ ont pu être accueillis depuis l'ouverture de ce refuge.

Sur la forme et les moyens de l'accompagnement, une équipe professionnelle constituée de cinq travailleurs sociaux est entièrement dédiée à ces missions. L'équipe psychosociale travaille sur la base d'un projet pédagogique qui comporte cinq axes : à savoir la mise en ordre administrative du jeune, la recherche d'un logement durable, la guidance budgétaire, l'accompagnement et la prise en charge de sa santé mentale et physique, et enfin son insertion socioprofessionnelle.

Ces cinq axes sont financés par la Cocom à hauteur d'environ 631.000 euros par an, montant qui figurait dans l'appel à projets concernant l'accueil et le logement durable de personnes sans abri lancé par la Cocom le 25 mars 2022 et ayant débouché sur la sélection de l'opérateur Le Refuge Bruxelles.

Il est également à noter que des activités collectives et communautaires sont organisées et encadrées par l'équipe de travailleurs et de bénévoles. Une insertion par la culture est aussi mise en place en collaboration avec l'ASBL Article 27.

Pour mener à bien les cinq axes de son projet pédagogique, Le Refuge Bruxelles a établi d'étroites collaborations avec le secteur associatif et d'autres acteurs de la société civile, dont la Rainbowhouse Brussels, Ex Aequo, O'YES, Épicentre, Tels Quels ou encore Genres Pluriels.

À noter d'ailleurs que l'appel à projets à destination des collectifs d'associations, que j'ai lancé cette année, a été source de dialogue et de collaboration entre ces différents acteurs associatifs, ce dont je me réjouis. J'aurai l'occasion de vous en présenter les résultats, y compris sur la thématique LGBTQIA+, en décembre, lorsque le gouvernement aura approuvé le processus d'attribution.

Le Refuge est aussi en lien avec plusieurs acteurs du logement : plusieurs agences immobilières sociales, la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement, Le Logement bruxellois, ainsi que les régies foncières de la Ville de Bruxelles et de Watermael-Boitsfort.

En santé, des synergies ont été établies avec la maison médicale de Laeken, le projet de Maison arc-en-ciel de la santé, la

onder meer in samenwerking met de vzw Duo for a Job verstrekt. Ook met het OCMW van Elsene wordt nauw samengewerkt.

Het Opvanghuis heeft een (weliswaar korte) wachtlijst. De maximale verblijfsduur bedraagt zes maanden en is één keer verlengbaar. De reële verblijfsduur schommelt tussen vier dagen en acht maanden.

1335 **Mevrouw Delphine Chabbert (PS)** *(in het Frans).*- *Dat is allemaal goed nieuws. Ik ben blij te horen dat er veertien opvangplaatsen zijn gecreëerd en dat al 21 jongeren opvang hebben kunnen krijgen.*

Doordat sectoren en verenigingen de handen in elkaar slaan voor de zo noodzakelijke begeleiding, kan er holistisch gewerkt worden en is er aandacht voor zowel mentale en lichamelijke gezondheid als voor sociale en professionele re-integratie en gemeenschapsactiviteiten.

Het is wel belangrijk dat de jongeren niet te lang in de opvangtehuizen blijven en dat ze zelf hun leven uitbouwen en zich duurzaam integreren in de samenleving.

- Het incident is gesloten.

1339 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

1339 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1339 **betreffende de strijd tegen de leegstand.**

1341 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*- *Omdat de gemeenten er niet in slaagden een jaarlijks kadaster van de leegstand op te stellen, besliste de regering om Brussel Huisvesting met een jaarlijkse gewestelijke inventaris te belasten.*

Aan de ULB en de VUB werd een meerjarenstudie toevertrouwd om een efficiënte methode uit te werken om leegstand op te sporen. Daartoe werden de gegevens gekruist van het kadaster, het rijksregister, de Kruispuntbank van Ondernemingen,

Free Clinic ou encore la maison médicale Couleurs santé. L'accompagnement socioprofessionnel est réalisé en partenariat avec l'initiative de coaching de l'ASBL Duo for a Job, entre autres. Notons une autre collaboration d'importance avec le CPAS de la commune d'Ixelles, afin de mettre en place une méthode de travail qui garantit la confidentialité et la confiance dans la relation d'aide aux bénéficiaires.

Enfin, Le Refuge travaille bien avec une liste d'attente, mais uniquement sur du court terme, dès lors que la durée de séjour maximale est de six mois, renouvelable une fois. Depuis l'ouverture du centre, la durée des séjours varie entre quatre jours et huit mois, durée au-delà de laquelle le suivi post-hébergement est mis en place par l'équipe psychosociale du Refuge Bruxelles.

Mme Delphine Chabbert (PS).- Les nouvelles sont en effet positives. J'ai eu l'occasion de visiter ce refuge au moment des travaux. Nous suivons de près cette ASBL, qui était l'une des premières à proposer un accueil pour ces jeunes en rupture familiale et à les éloigner ainsi du sans-abrisme.

Je suis satisfaite d'entendre que les 14 places ont pu être ouvertes et que 21 jeunes sont accueillis. Vous avez répondu sur tout ce qui concerne l'aspect essentiel de l'accompagnement. La dynamique intersectorielle et interassociative, que nous avons soutenue en commission de l'Égalité des chances et des Droits des femmes, permet de travailler cet accompagnement de manière globale, tant sur le plan de la santé - physique et psychique - que sur celui de l'insertion socioprofessionnelle et du soutien aux activités communautaires.

Enfin, puisqu'il s'agit d'un moment de fragilité, ces jeunes ne peuvent rester trop longtemps dans ces structures d'accueil. La question de l'autonomie et du trajet d'insertion à long terme se pose pour le poste « hébergement ». J'y reviendrai en m'adressant à votre collègue chargée de l'action sociale et de la santé.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant la lutte contre la vacance immobilière.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Les communes bruxelloises n'ayant pas réussi à établir de manière systématique un cadastre annuel des logements inoccupés situés sur leur territoire, le gouvernement régional a décidé d'instaurer un nouveau dispositif d'identification des habitations vides, qui serait géré de façon centralisée par Bruxelles Logement.

Le plan d'urgence logement prévoit ainsi en son action 12 que la direction de Bruxelles Logement sera désormais tenue de dresser chaque année un inventaire régional des logements inoccupés.

de gegevens van Vivaqua over het waterverbruik en de gemeentelijke belastingen op tweede verblijven. Op basis daarvan werd een statistisch model ontwikkeld om leegstand te voorspellen. Dat werd getest op een steekproef van enkele honderden woningen, waarvan Brussel Huisvesting had kunnen aantonen dat ze leegstonden. Vervolgens werd het model geëxtrapoleerd naar het volledige gewestelijke grondgebied, om tot een schatting van het aantal leegstaande gebouwen te komen.

Afin de doter l'administration d'un outil d'identification fiable, vous avez chargé des chercheurs de l'ULB et de la VUB de réaliser une étude pluriannuelle dont le principal objectif était de concevoir une méthode performante de détection des indices de vacance immobilière.

Ces chercheurs ont croisé plusieurs bases de données fournissant des informations utiles à propos du parc immobilier résidentiel bruxellois : le cadastre, le registre national, la Banque-carrefour des entreprises, les données de Vivaqua relatives à la consommation d'eau et les données des communes ayant trait aux taxes sur les secondes résidences. Ils ont ainsi pu élaborer un modèle statistique qui a permis d'identifier les variables constituant les meilleurs prédicteurs du risque d'inoccupation, à savoir l'absence structurelle de domiciliation à une adresse et une faible consommation d'eau.

Les auteurs de l'étude ont conçu ce modèle en le testant sur un échantillon dit « d'entraînement », constitué de quelques centaines d'habitations dont Bruxelles Logement avait pu démontrer qu'elles étaient réellement inoccupées. Les chercheurs ont ensuite procédé à des extrapolations en appliquant leur modèle statistique à l'ensemble du parc immobilier résidentiel bruxellois, de manière à pouvoir estimer le nombre de bâtiments présumés vides sis sur le territoire régional.

Selon les estimations communiquées en décembre 2021, on dénombrait entre 7.800 et 10.400 immeubles présumés inoccupés en Région bruxelloise, abritant entre 17.200 et 26.400 unités de logement. D'après les chercheurs, quelque 3.084 immeubles présumés vides pouvaient être considérés comme prioritaires au motif que personne n'y était domicilié et que la consommation d'eau y avait été nulle ou anormalement faible durant les quatre dernières années.

S'appuyant depuis décembre 2021 sur cette base de données recensant les immeubles présumés vides, les agents du service régional des logements inoccupés mènent actuellement des enquêtes de terrain pour vérifier si l'inoccupation de ces bâtiments est avérée. Ils pourront ainsi dresser l'inventaire régional des logements inoccupés, qui sera transmis aux communes afin qu'elles puissent entreprendre des actions visant à remettre ces biens sur les marchés locatif ou acquisitif.

En parallèle, les enquêteurs de Bruxelles Logement ont visité en 2022 un échantillon de 5.000 adresses sélectionnées de façon aléatoire afin de mettre un plus grand « échantillon d'entraînement » à la disposition des chercheurs. Ces derniers peuvent désormais s'atteler à affiner leur modèle statistique, lequel devrait, à terme, permettre de distinguer la vacance immobilière transitoire de la vacance immobilière structurelle. L'objectif est de classer les bâtiments en fonction du niveau de risque présumé d'inoccupation.

Les chercheurs vous ont-ils transmis le rapport final de l'étude consacrée à l'élaboration d'un cadastre régional des logements

¹³⁴⁵ *Eind 2021 waren er volgens schattingen 7.800 tot 10.400 vermoedelijk leegstaande gebouwen in Brussel, waarvan er volgens de onderzoekers ongeveer 3.084 als prioritair konden worden beschouwd omdat er niemand woonde en het waterverbruik de vorige vier jaar nul of abnormaal laag was.*

Sinds december 2021 gebruikt de gewestelijke dienst voor leegstaande woningen die databank om ter plaatse te controleren of de gebouwen daadwerkelijk leegstaan. Op basis daarvan stelt hij een gewestelijke leegstandsinventaris op, die naar de gemeenten wordt gestuurd zodat die actie kunnen ondernemen om de panden weer op de markt te brengen.

Daarnaast bezochten de gewestelijke inspecteurs 5.000 willekeurig gekozen adressen in 2022 om de onderzoekers meer testgegevens te bezorgen.

Hebben de onderzoekers u al hun eindrapport bezorgd? Wat zijn de belangrijkste bevindingen?

Hebben de onderzoekers hun statistische model kunnen verfijnen? Hebben ze hun schattingen van het aantal vermoedelijk leegstaande gebouwen kunnen bijwerken? Hebben ze onderscheid kunnen maken tussen tijdelijke en structurele leegstand?

Hoeveel van de 3.084 prioritair geachte gebouwen hebben de gewestelijke inspecteurs bezocht? Hoeveel leegstand-pv's zijn er opgesteld en hoeveel boeteprocedures zijn er opgestart? Hebben de gemeenten de eigenaars ervan kunnen overtuigen die leegstaande panden opnieuw op de markt te brengen?

In maart 2022 heeft het parlement een ordonnantie aangenomen over het openbaarbeheersrecht. Hoe vaak hebben de gemeenten dat mechanisme gebruikt of ermee gedreigd het te gebruiken?

inoccupés ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter les principaux enseignements ?

Les chercheurs ont-ils dû apporter des modifications à leur modèle statistique en vue de le recalibrer ? Ont-ils pu actualiser leur estimation du nombre d'immeubles présumés inoccupés et du nombre d'unités de logement que ceux-ci abritent ? Sont-ils parvenus à distinguer la vacance transitoire de la vacance structurelle ?

Sur les 3.084 immeubles présumés vides et jugés prioritaires, combien ont-ils été visités par les enquêteurs du service régional des logements inoccupés ? Combien de constats d'inoccupation ont-ils été dressés dans le cadre de ces enquêtes de terrain ?

Pouvez-vous nous indiquer le nombre d'immeubles contrôlés de façon prioritaire pour lesquels Bruxelles Logement a lancé une procédure administrative susceptible de déboucher sur l'infliction d'une amende au propriétaire concerné ?

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

En mars 2022, notre assemblée a adopté une ordonnance réformant le mécanisme du droit de gestion publique. À combien de reprises les communes ont-elles mis en œuvre, ou menacé de le faire, la procédure de droit de gestion publique depuis l'entrée en vigueur de ladite ordonnance ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Nous recevrons les résultats de l'étude des chercheurs de la VUB-ULB au mois de décembre. Je ne suis donc pas en mesure de vous répondre aujourd'hui, mais je n'y manquerai pas une fois les résultats disponibles.

Les renforts de personnel affectés à la cellule de réhabilitation des logements inoccupés de Bruxelles Logement sont entrés en fonction en mars, avril et mai 2023. Le volume des enquêtes réalisées par cette cellule a augmenté depuis lors.

Ainsi, entre le 1er janvier et le 31 août 2023, 2.661 enquêtes ont été menées, parmi lesquelles 522 étaient issues d'un contrôle approfondi de l'échantillon des 5.000 adresses aléatoires. Ces enquêtes ont abouti à 135 soupçons d'infraction. Quelque 1.011 enquêtes étaient issues des 3.084 adresses prioritaires. Ces enquêtes ont abouti à 121 soupçons d'infraction. Enfin, 92 des 1.011 enquêtes mentionnées étaient encore en cours de traitement, avant une prise de décision.

À la suite de ces enquêtes, les communes d'Etterbeek, de Molenbeek-Saint-Jean et le CPAS de Saint-Gilles se sont lancés dans des procédures de droit de gestion publique, avec le soutien des référents logement engagés dans le cadre des contrats logement. Certaines communes, comme Ixelles et Etterbeek, par exemple, ont pris des contacts directs avec les propriétaires pour s'enquérir de la situation des logements inoccupés.

¹³⁴⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - De onderzoekers van de VUB en de ULB zullen ons de resultaten van hun studie in december bezorgen.

Tussen maart en mei 2023 zijn er extra personeelsleden bij de gewestelijke dienst voor leegstaande woningen in dienst getreden.

Tussen 1 januari en 31 augustus 2023 werden er 2.661 controles uitgevoerd. 522 controles vonden plaats in het kader van de steekproef van 5.000 willekeurige adressen. Ze leidden tot 135 vermoedelijke overtredingen. Daarnaast werden 1.011 van de 3.084 prioritaire adressen gecontroleerd. Dat leidde tot 121 vermoedelijke overtredingen, maar 92 dossiers waren nog in behandeling.

Naar aanleiding van die controles startten de gemeenten Etterbeek en Sint-Jans-Molenbeek en het OCMW van Sint-Gillis procedures op om de woningen in openbaar beheer te nemen.

1349 *Sinds de inwerkingtreding van de ordonnantie over het openbaarbeheersrecht in december 2022 hebben de gemeenten veertien bezoeken gepland met de steun van Brussel Huisvesting.*

In Etterbeek werden vijf woningen bezocht en moest een bezoek worden uitgesteld omdat de eigenaar afwezig was. Zowel in Sint-Jans-Molenbeek als in Sint-Gillis vond een poging tot bezoek plaats en werd een bezoek uitgevoerd met toestemming van de politierechtbank.

Voorts werden op initiatief van de Gewestelijke Grondregie twee pogingen tot bezoek gedaan en werden twee bezoeken uitgevoerd met toestemming van de politierechtbank. Tot slot zijn twee nieuwe bezoeken gepland in Etterbeek en Sint-Jans-Molenbeek met toestemming van de politierechtbank.

In alle gevallen werd er een verslag opgesteld en zo mogelijk werden er ook schetsen en een raming van de werken gemaakt.

Er zijn vergaderingen georganiseerd om te bespreken of de procedure moet worden voortgezet, waarbij ofwel de woning in openbaar beheer kan worden genomen, ofwel de eigenaar in gebreke kan worden gesteld zodat hij zijn woning renoveert en opnieuw op de markt brengt.

Over het algemeen verloopt de samenwerking met de gemeenten goed, aangezien Brussel Huisvesting alle controles op zich neemt.

Hoewel er nog geen woningen in openbaar beheer zijn genomen, zien we een mentaliteitsverandering bij de eigenaars. Ze lijken begrepen te hebben dat de wetgeving veranderd is en dat wij jacht maken op leegstaande panden. De meeste eigenaars zijn dan ook bereid om hun eigendom te renoveren of te verkopen.

Bruxelles Logement et mon équipe continuent de rencontrer régulièrement les communes pour les sensibiliser à la procédure du droit de gestion publique et les inviter à se lancer dans le processus. Je rencontre également les mandataires politiques - bourgmestres et échevins - pour mettre en avant cette mesure et les inviter à travailler main dans la main avec Bruxelles Logement sur cette problématique.

Enfin, pour répondre concrètement à votre question sur les derniers chiffres relatifs au droit de gestion publique, je peux vous transmettre les informations suivantes :

- depuis l'entrée en vigueur de la législation en décembre 2022, quatorze visites ont été programmées par les communes avec le soutien de Bruxelles Logement ;

- six tentatives de visite ont été réalisées à Etterbeek. Cinq logements ont été visités et une visite a dû être reportée, car le propriétaire était absent ;

- une tentative de visite a eu lieu à Molenbeek-Saint-Jean, pour laquelle le propriétaire était absent, et une visite a été réalisée avec l'autorisation du tribunal de police ;

- une tentative de visite a eu lieu Saint-Gilles, pour laquelle le propriétaire était absent, et une visite a été réalisée avec l'autorisation du tribunal de police ;

- deux tentatives de visite d'initiative régionale ont eu lieu avec la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, pour lesquelles le propriétaire était absent, et deux visites ont été réalisées avec l'autorisation du tribunal de police ;

- deux nouvelles visites avec autorisation du tribunal de police sont programmées avec les communes de Molenbeek-Saint-Jean et d'Etterbeek.

Dans tous les cas, la cellule de réhabilitation des logements inoccupés a établi un rapport de visite et, le cas échéant, une estimation des travaux et des esquisses ont également été réalisées.

Des rencontres ont été organisées avec les opérateurs concernés pour affiner les projets et envisager la poursuite ou non de la procédure, à savoir la proposition de prise en gestion publique ou la mise en demeure du propriétaire, pour qu'il puisse réhabiliter son bien et le remettre sur le marché. Ces dossiers sont en cours d'analyse.

De manière globale, la collaboration avec les communes fonctionne bien, puisque Bruxelles Logement a repris à son compte la totalité des enquêtes à mener. Les référents logement prennent contact avec les propriétaires, en collaboration avec certains services au sein des communes.

Même si nous n'aboutissons pas à un droit de gestion publique, nous constatons déjà un changement de mentalité dans le chef des propriétaires. Ceux-ci semblent avoir compris que la

¹³⁵¹ *Daarnaast lijken de gemeenten van hun kant begrepen te hebben dat we middelen beschikbaar hebben gesteld voor renovatie en dat ze kunnen rekenen op de steun van Brussel Huisvesting.*

We zetten de gesprekken voort en zullen zien of in bepaalde dossiers het openbaarbeheersrecht wordt toegepast, maar het is altijd beter om dat te vermijden en eerst een andere oplossing te zoeken.

¹³⁵³ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het is een goede zaak dat het gewest de controles heeft overgenomen, want de gemeenten waren daartoe niet uitgerust. De wetenschappelijke methode levert nu al resultaten op, ook al wordt de database nog verfijnd.*

Ik ben het met u eens dat al die maatregelen en het openbaarbeheersrecht een afschrikkend effect hebben. Eigenaars veranderen hun houding zodra ze beseffen dat er sancties mogelijk zijn en dat ze hulp kunnen krijgen om hun verplichtingen na te komen. We moeten dus nog meer ruchtbaarheid aan de maatregelen geven. De voorbeelden op het terrein zullen de rest doen.

- Het incident is gesloten.

législation a changé et paraissent désireux d'agir en bon père de famille en rénovant ou en mettant leur bien en vente.

Nous avons par exemple réalisé un excellent travail avec M. De Wolf, bourgmestre d'Etterbeek, sur cette question. Les retours ont été positifs puisque les propriétaires ont remis leur bien en location et ont effectué les travaux nécessaires. Cela s'est fait au bénéfice des Bruxellois, puisque des logements ont regagné le marché locatif privé. Il peut aussi arriver qu'un propriétaire se rende compte que la gestion de son bien est trop compliquée, décide ainsi de le revendre et que la commune se propose pour le rachat.

Même si l'on ne parvient pas à aboutir au droit de gestion publique, on constate donc un changement de mentalité dans le chef des propriétaires. Ceux-ci ont bien compris que nous faisons la chasse aux logements inoccupés. Les communes ont quant à elles bien compris que nous avons mis des moyens à disposition pour la rénovation, avec une cellule au sein de Bruxelles Logement.

Nous poursuivons les discussions et verrons si des projets pourront éventuellement aboutir à un droit de gestion publique. Cela étant, je trouve qu'il est toujours préférable de chercher à régler la situation avant d'en arriver là.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je remercie la secrétaire d'État pour ses réponses tant exhaustives qu'encourageantes. Cette reprise en main par la Région est un exemple de politique qui fonctionne bien. Les communes n'étaient pas outillées pour réaliser ce type de prospection de logements inoccupés ou présumés inoccupés. J'entends qu'il faudra encore du temps pour affiner les données et la base de données. Nous reviendrons donc plus tard sur cet aspect.

Concernant le procédé, il s'agit d'une méthode scientifique qui produit des résultats. Par ailleurs, on assiste à une accélération du nombre d'enquêtes réalisées sur le terrain, tant sur la base des échantillons que sur celle des logements prioritaires. C'est une très bonne nouvelle !

Par ailleurs, je partage votre avis : toutes ces mesures et le droit de gestion publique tendent à être dissuasives. En effet, l'objectif est de faire cesser ce type de comportement dans le chef des propriétaires. Ils changent leur fusil d'épaule une fois qu'ils se rendent compte que des sanctions peuvent tomber et qu'une procédure peut être lancée pour leur permettre de se mettre en ordre s'ils sont dans l'incapacité de le faire. Vous l'avez mentionné en évoquant l'exemple de la commune d'Etterbeek.

Tout comme l'ordonnance « Antidiscrimination », ces dispositifs permettront certainement de dissuader d'autres propriétaires d'adopter des comportements répréhensibles. Il suffit pour cela de leur donner beaucoup de publicité et quelques exemples sur le terrain feront le reste.

Je vous félicite pour ces résultats très satisfaisants.

1357 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

1357 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1357 **betreffende de samenwerking tussen het gewest en de gemeenten op het gebied van huisvesting.**

1359 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).** - *De uitvoering van het Noodplan voor huisvesting vereist een nauwe samenwerking tussen het gewest en de gemeenten. Daarom zou de regering met elke gemeente een huisvestingscontract sluiten, waarin gemeenschappelijke doelstellingen worden vastgelegd en waarin rekening wordt gehouden met de sociologie en de vastgoedkenmerken van de gemeente.*

Tijdens het eerste jaar van de regeerperiode ontmoette u de lokale mandatarissen om de contracten voor te bereiden. In maart 2021 keurde de regering een standaardcontract met negen artikelen goed, die overeenkomen met negen domeinen waarin het gewest en de gemeenten idealiter zouden moeten samenwerken.

De gemeenten konden de artikelen van hun keuze behouden of schrappen. Om een jaarlijkse subsidie voor de aanstelling van een huisvestingsreferent te kunnen ontvangen, moest het contract evenwel de drie artikelen met betrekking tot de creatie van sociale woningen, de strijd tegen leegstand en het gecoördineerd beheer van openbare gronden bevatten.

In december 2022 deelde u ons mee dat zestien gemeenten een huisvestingscontract hadden ondertekend en dat de onderhandelingen met de laatste drie gemeenten aan de gang waren.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant la collaboration entre la Région et les communes dans le domaine du logement.

Mme Joëlle Maison (DéFI). - Afin de faciliter la concrétisation des nombreuses actions reprises dans le plan d'urgence logement (PUL), il est nécessaire de développer une étroite collaboration entre la Région et les pouvoirs locaux, ces derniers étant des partenaires incontournables dans la mise en œuvre des politiques publiques en matière de logement. Surtout quand chacun occupe la bonne place !

À cette fin, la déclaration de politique régionale 2019-2024 prévoyait que le gouvernement bruxellois conclurait avec chacune des communes un contrat logement définissant des objectifs partagés. Ces contrats logement devaient tenir compte des spécificités sociologiques et foncières de chaque commune et ne pouvaient pas porter atteinte à l'autonomie communale.

Au cours de la première année de la législature, vous avez pris soin de rencontrer l'ensemble des mandataires locaux concernés, en vue de préparer l'élaboration de ces contrats fixant les objectifs spécifiques assignés à chaque commune dans le domaine du logement. Cela vous avait permis de recenser un grand nombre de préoccupations et d'ambitions partagées par le gouvernement régional et les différentes majorités communales.

En mars 2021, le gouvernement bruxellois avait approuvé un contrat logement type devant servir de base à l'élaboration des dix-neuf contrats communaux. Ce protocole d'accord disposait que la Région et les communes devaient idéalement œuvrer conjointement à la réalisation des neuf objectifs suivants :

- favoriser la production de logements sociaux ;
- « socialiser » les loyers de certains logements communaux modérés ;
- acquérir des logements existants ;
- intensifier la lutte contre les logements insalubres ;
- renforcer la lutte contre les logements inoccupés, en ayant notamment recours au droit de gestion publique ;
- mettre en place une politique concertée de maîtrise du foncier public ;

- agir contre les hébergements touristiques illégaux ;
- garantir le droit à un loyer raisonnable sur le marché locatif privé ;
- renforcer les dispositifs de prévention de la perte de logement.

Chacun de ces objectifs faisait l'objet d'un article du contrat type décrivant les engagements respectifs de la Région et de la commune signataire. En vertu de leur autonomie, les communes pouvaient conserver ou supprimer les articles de leur choix. Toutefois, le subside annuel octroyé par le gouvernement régional aux communes afin de leur permettre de recruter un référent logement au sein de l'administration locale était conditionné à l'intégration, dans le contrat, des trois articles relatifs à la création de logements sociaux, à la lutte contre la vacance immobilière et à la maîtrise du foncier public.

Le 8 décembre 2022, vous nous avez informés que seize communes avaient conclu ou étaient en passe de conclure un contrat logement avec le gouvernement régional. Les négociations avec les trois dernières - Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre - étaient encore en cours.

Quatre ans après le début de la législature, les dix-neuf communes bruxelloises ont-elles bien toutes conclu un contrat logement avec la Région ? Si tel n'est pas le cas, pourquoi les négociations entre le gouvernement et certaines communes n'ont-elles toujours pas pu aboutir et quelles sont les principales pierres d'achoppement dans le cadre de ces discussions ?

Pourriez-vous nous présenter brièvement le contenu des différents contrats logement conclus, en nous fournissant la liste des objectifs que les communes signataires se sont engagées à poursuivre ? Les communes ont-elles toutes accepté d'intégrer dans leurs contrats respectifs les trois articles cités, ayant trait à la production de logements sociaux, à la maîtrise du foncier public et à la lutte contre les logements inoccupés ? Combien de communes ont-elles recruté un référent logement grâce au subside accordé par la Région ?

Pourriez-vous passer en revue les actions que les communes ont déjà entreprises en vue d'atteindre les différents objectifs assignés par leurs contrats logement respectifs ? Quelles initiatives les autorités communales ont-elles prises afin de faciliter la production de logements sociaux sur leur territoire ? En quoi consistent concrètement les politiques concertées de maîtrise du foncier public, élaborées conjointement par les communes et la Région ? Quelles actions les communes ont-elles déjà menées, ou prévu de mener, en partenariat avec le gouvernement régional, en vue de garantir le droit à un loyer raisonnable sur le marché locatif privé ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Comme vous l'avez souligné, la collaboration entre la Région et les communes est essentielle pour mener à bien diverses actions du plan

¹³⁶³ *Hebben ondertussen alle negentien gemeenten een huisvestingscontract ondertekend of zijn er nog struikelblokken?*

Kunt u ons een kort overzicht geven van de inhoud van de huisvestingscontracten? Hebben alle gemeenten ermee ingestemd om de drie bewuste artikelen in hun contract op te nemen? Hoeveel gemeenten hebben een huisvestingsreferent aangesteld?

Welke acties hebben de gemeenten al ondernomen om de doelstellingen in hun contract te bereiken? Hoe vergemakkelijken de gemeenten de creatie van sociale woningen op hun grondgebied? Waaruit bestaat het gecoördineerde beleid voor het beheer van openbare gronden? Wat hebben de gemeenten gedaan om redelijke huurprijzen op de privémarkt te garanderen?

¹³⁶⁵ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Zestien van de negentien Brusselse gemeenten hebben een huisvestingscontract ondertekend. De gemeenten Watermaal-*

Bosvoorde, Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe hebben dat geweigerd, maar gaven geen officiële verklaring.

Alle gemeenten die het huisvestingscontract ondertekend hebben, aanvaardden de drie artikelen met betrekking tot de creatie van sociale woningen, het beheer van openbare gronden en de strijd tegen leegstand. Dat was een voorwaarde om een subsidie voor een huisvestingsreferent te ontvangen. Veertien gemeenten hebben al een referent aangesteld. De laatste twee worden binnenkort aangesteld.

Dat brengt mij bij de acties die de gemeenten hebben ondernomen. De eerste is de socialisering van gemeentelijke en OCMW-woningen, waarbij de huurprijs wordt afgestemd op die in de sociale huisvestingssector, op voorwaarde dat de huurder aan de voorwaarden voldoet. De gemeenten hebben contact opgenomen met de huurders in de gewestelijke databank die in aanmerking komen. Ze hebben ook openbare bijeenkomsten georganiseerd om de actie voor te stellen.

Een andere maatregel is de projectoproep 'Aankoop/renovatie', die de gemeenten in staat stelt om woningen aan te kopen of te renoveren en ze nadien tegen redelijke prijzen te verhuren. Verschillende gemeenten hebben gereageerd op die projectoproep van Brussel Huisvesting. Bovendien hebben sommige gemeenten projecten ingediend bij urban.brussels in het kader van het stadsbeleid.

We werken ook samen met de gemeenten om leegstand en onbewoonbaarheid tegen te gaan via een waarschuwings- en monitoringsysteem.

Voor de strijd tegen illegale toeristische verblijven hebben we een werkgroep opgericht met de gemeenten die daar het vaakst mee te maken krijgen, namelijk Elsene, Sint-Gillis en Brussel-Stad.

d'urgence logement (PUL) et proposer davantage de logements à prix décent aux Bruxellois et Bruxelloises.

Sur les dix-neuf communes bruxelloises, seize ont signé un contrat logement. Les communes de Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre n'ont pas souhaité le faire. Aucune explication ne nous a été donnée officiellement.

Toutes les communes signataires du contrat logement ont accepté les trois articles ayant trait à la production de logements sociaux, la maîtrise du foncier public et la lutte contre les logements inoccupés. Cela constituait une condition préalable à l'obtention d'une subvention pour le financement de personnels communaux en tant que référents logement.

La commune d'Auderghem n'a toutefois pas souhaité socialiser ses logements. Faisant suite à la signature dudit contrat, quatorze communes sur seize ont déjà engagé un référent. Les deux derniers seront engagés prochainement. Le suivi de ces mesures est, pour l'instant, assuré par des ressources internes aux communes.

J'en viens aux actions entreprises par les communes. La première est la socialisation des logements communaux et, éventuellement, de ceux des CPAS. Comme vous le savez, il s'agit de faire correspondre le loyer à celui qui est pratiqué dans le secteur du logement social, pour peu que le locataire remplisse les conditions.

Pour mener à bien cette action, nous travaillons en bonne collaboration avec les communes qui ont déjà pris contact avec les locataires inscrits dans la base de données régionale afin de leur proposer la socialisation, après vérification des conditions d'accessibilité. Elles ont organisé des réunions publiques afin de présenter l'action, collaboré avec la SLRB pour la signature d'un avenant au contrat de bail lorsque le loyer a été recalculé par cette dernière, et ensuite suivi les locataires socialisés.

Une autre mesure proposée dans ce contrat est l'appel à projets « Acquisition / rénovation », qui permet aux communes d'acquérir des logements existants pour les mettre en location à des prix décents. Plusieurs communes ont répondu à l'appel à projets lancé par Bruxelles Logement et certaines ont également déposé des projets dans le cadre de l'axe 1 de la politique de la ville, géré par urban.brussels.

Nous collaborons avec les communes dans la lutte contre les logements inoccupés et l'insalubrité, avec la mise en œuvre d'un système d'alerte à la remise en location de biens frappés d'interdiction, et l'établissement du schéma de suivi et de l'état des lieux de l'insalubrité dans chaque administration.

Avec certaines communes, nous réfléchissons à la lutte contre l'hébergement touristique illégal. Un groupe de travail ad hoc a été constitué, qui réunit les communes concernées au premier

1367 *Wat de openbare gronden betreft, vragen we de gemeenten om die eerst aan het gewest aan te bieden wanneer ze die willen verkopen. Het doel is een dialoog tot stand te brengen om te voorkomen dat er openbare gronden verloren gaan of om in overleg projecten te ontwikkelen die alle inwoners van de gemeente ten goede komen. Momenteel heeft het gewest nog geen grond gekocht van de gemeenten. De begeleidingscomités worden evenwel voortgezet om de gemeenten te helpen bij de uitvoering van het huisvestingscontract, met inbegrip van het grondbeheer.*

De gemeenten nemen uiteenlopende initiatieven om redelijke huurprijzen op de privémarkt te garanderen. Brussel-Stad, Sint-Gillis en Vorst bijvoorbeeld beperken de toeristische verblijven en luxe colivingprojecten om de stijging van de huurprijzen te beteugelen en te voorkomen dat gewone woningen verdwijnen.

We kunnen dus zeggen dat de huisvestingscontracten erg positief zijn. Er is een nauwe dialoog ontstaan: er worden regelmatig bijeenkomsten georganiseerd tussen Brussel Huisvesting, het kabinet en de gemeenten. Ik ben er dan ook van overtuigd dat deze methode in de volgende regeerperiode moet worden voortgezet.

plan par la problématique, à savoir Ixelles, Saint-Gilles et Bruxelles.

Quant à votre question sur les politiques concertées de maîtrise du foncier public, élaborées conjointement par la Région et les communes : il s'agit de l'article 9 du contrat logement, dans lequel nous prions les communes de s'engager à proposer en priorité à la Région tout terrain qu'elles souhaiteraient vendre. Elles ne sont pas tenues d'accepter l'offre de la Région pour le terrain, mais elles doivent en tout cas le lui proposer en priorité. L'objectif est d'instaurer un dialogue pour soit éviter la perte de foncier public, soit prévoir des projets concertés qui bénéficient à l'ensemble des habitants de la commune - construction de logements à finalité sociale, espaces verts, équipements, etc.

À l'heure actuelle, il n'y a pas encore eu de ventes de terrains entre les communes et la Région. Les comités d'accompagnement se poursuivent néanmoins et les agents de la Région continuent à rencontrer régulièrement les communes pour les encourager et les accompagner dans la mise en place des actions du contrat logement, dont la maîtrise du foncier.

Concernant votre question sur les actions menées par les communes pour garantir un loyer raisonnable sur le marché locatif privé, les initiatives peuvent être diverses et variées. Ainsi, la Ville de Bruxelles, Saint-Gilles et Forest luttent contre les logements touristiques et la colocation collaborative de luxe afin d'endiguer la hausse des loyers sur leur territoire et, surtout, la disparition de logements disponibles à la location de résidence principale et de longue durée.

Nous pouvons donc affirmer que les contrats logement sont très positifs. Depuis que nous avons instauré cette méthode il y a quelques années, un dialogue étroit s'est noué : des rencontres sont régulièrement organisées entre Bruxelles Logement, le cabinet et les communes pour discuter de l'insalubrité, de la lutte contre les logements inoccupés, et de nombre d'autres sujets sur lesquels les communes veulent nous interpeller.

Nous avons également lancé des appels à projets pour l'acquisition et la rénovation. Des communes se sont montrées très motivées à acquérir des logements sur leur territoire, en particulier celles qui ont peu de foncier. Nous avons ainsi pu soutenir de beaux projets, parfois destinés à un public cible précis, comme les sans-abri.

Je suis convaincue que cette méthode doit perdurer au-delà de cette législature. Elle a permis de renouer le dialogue - notamment avec les signataires du contrat commune - et de montrer que la Région accompagne toutes les communes dans la mise à disposition des logements présents, sur le marché locatif privé, la socialisation, etc.

1369 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ik ben verheugd dat er een einde komt aan de concurrentie tussen het gewest en gemeenten waarvan we de voorbije jaren soms getuige waren. We feliciteren u dan ook met dit initiatief.*

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Mon groupe, comme tous les autres sans doute, se réjouit de la fin de l'attitude concurrentielle entre Régions et communes que l'on a parfois pu observer les années précédentes, depuis que vous avez visité chacune des communes et conclu ces contrats avec seize d'entre elles. On

- *Het incident is gesloten.*

peut déplorer que trois restent réfractaires aux trois conditions nécessaires à l'engagement d'un référent logement, mais cette initiative est globalement très positive, et nous pouvons vous en féliciter.

- *L'incident est clos.*

1371 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PEPIJN KENNIS**
1371 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het**
Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting
en Gelijke Kansen,

QUESTION ORALE DE M. PEPIJN KENNIS

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

1371 **betreffende de projecten van tijdelijke bezetting met sociaal**
oogmerk in leegstaande sociale woningen.

concernant les projets d'occupation temporaire à finalité
sociale dans les logements sociaux inoccupés.

1373 **De heer Pepijn Kennis (Agora) (in het Frans).- Het project**
Sorocité in Evere is een initiatief van verschillende verenigingen,
waaronder Communa en Straatverplegers, dat is gericht op
thuisloze vrouwen en werkt volgens de principes van Housing
First.

M. Pepijn Kennis (Agora).- Le projet Sorocité à Evere a été récemment prolongé de quatre ans. Au travers de ce projet, plusieurs acteurs du secteur associatif, dont Communa, Step Forward, Santé mentale et exclusion sociale (SMES), Diogènes, Infirmeries de rue et l'Initiative Antonin Artaud, veulent donner des logements à des femmes sans chez-soi. Plus qu'un toit, ils veulent leur donner un logement, dans l'optique de Housing First. Pour ces personnes en situation extrêmement précaire, il est essentiel d'avoir un logement stable pour pouvoir aborder d'autres problématiques sociales, de dépendance, de santé ou de réintégration éventuelles. Ce projet inclut plusieurs activités sociales collectives visant cette réintégration.

Specifiek aan het project is dat het tijdelijk gebruik maakt van sociale woningen die soms jarenlang leegstaan in afwachting van een grondige renovatie.

Ce qui est particulier, c'est que le projet utilise les logements sociaux inoccupés. Ces logements constituent une opportunité, parce qu'ils sont souvent inoccupés depuis des années, dans l'attente de rénovations lourdes, qui ont été ralenties ou exigent que l'ensemble des logements du site soient inoccupés. Ce n'est pas le premier projet qui utilise des espaces inoccupés de manière temporaire. Binhôme ou Youyou suivent aussi cette logique.

Il y a toutefois le revers de la médaille : la logique d'utilisation temporaire risque de rendre pérenne la précarité de la situation des habitants. Comme ces projets sont temporaires, ils ne peuvent garantir un logement stable à long terme aux habitants.

On peut aussi s'interroger sur la sécurité et la salubrité de ces logements, dès lors que leurs anciens occupants ont dû les quitter pour permettre une rénovation lourde.

1375 *(verder in het Nederlands)*

(poursuivant en néerlandais)

Vandaag kreeg ik een antwoord op een schriftelijke vraag over de gemiddelde duur van de bezetting van woningen van Housing First. Die varieert sterk en hangt af van verschillende factoren. Ik moet dat antwoord nog grondig analyseren, maar ongeveer een derde van de bewoners zou na een jaar uit de woning zijn, twee derde na twee jaar en een derde zou langer dan twee jaar in de woning blijven. Veel hangt dus af van de duur van de tijdelijke bezettingen.

La durée moyenne d'occupation des logements Housing First varie fortement en fonction de divers facteurs : environ un tiers des habitants quitte le logement après un an, deux tiers après deux ans et un tiers y resterait plus de deux ans.

L'assemblée citoyenne bruxelloise appelle la Région à garantir le droit au logement et à utiliser les espaces inoccupés pour

De Brusselse Burgerassemblee over huisvesting wil dat het Brussels Gewest het recht op huisvesting garandeert en vraagt ook dat leegstaande ruimten gebruikt worden om sociale noden te lenigen. Er is behoefte aan structurele oplossingen in de vorm van huisvesting, niet in de vorm van opvang voor thuislozen. Dat werd nogmaals benadrukt in het laatste rapport van Bruss'help. Dat telde in 2022 niet minder dan 7.134 thuis- en daklozen, onder wie minstens 18% vrouwen en veel minderjarigen. Als zij alleen met opvang of in tijdelijke projecten geholpen worden, dreigen velen of allen in thuis- of dakloosheid te vervallen. Ook veel Housing First-bewoners komen opnieuw op straat terecht.

Ik had graag van u gehoord hoe u de rol van leegstaande sociale woningen ziet in de huisvesting van thuislozen.

Hoeveel sociale woningen staan er momenteel leeg in het Brussels Gewest? Volgens de laatste cijfers waren dat er 5.000. Wat is de reden en wat is de gemiddelde duur van die leegstand?

Kunt u een overzicht geven van de huidige projecten van tijdelijke bezettingen van leegstaande sociale woningen? Zijn er nieuwe soortgelijke projecten gepland?

Overweegt u de veralgemening van het principe om leegstaande sociale woningen te kunnen gebruiken voor noodopvang of voor Housing First-initiatieven, dan wel voor andere tijdelijke bezettingen, al dan niet met sociaal oogmerk? Zo ja, onder welke voorwaarden? Wat zijn de belangrijkste hindernissen op dat vlak?

Wat zijn de minimale veiligheids- en gezondheidsvereisten waaraan de woningen moeten voldoen? Worden die aangepast?

Hebt u de meerwaarde onderzocht of overwogen om quota van toewijzingen van sociale woningen te bepalen voor personen die uit een Housing First-project komen, om hun een stabiele woonsituatie te verzekeren? Dat is vooral belangrijk wanneer dat project plaatsvond in een leegstaande sociale woning.

Op welke manier zult u, vanuit uw bevoegdheid voor huisvesting, zorgen voor een duurzame oplossing voor alle thuislozen in de stad?

subvenir aux besoins sociaux, sous la forme de solutions de logement structurelles.

Quel rôle voyez-vous pour les logements sociaux inoccupés dans le cadre de l'accueil des sans-abri ? Combien de logements sociaux sont actuellement vides en Région bruxelloise ? Pour quelle raison et quelle durée moyenne ?

Pouvez-vous nous détailler les projets actuels d'occupation temporaire de logements sociaux inoccupés ? De nouveaux sont-ils prévus ? Envisagez-vous de généraliser le principe ? Si oui, à quelles conditions ? Quels sont les principaux obstacles et les exigences minimales requises en matière de sécurité et de salubrité ?

Avez-vous évalué l'intérêt d'un quota d'attribution de logements sociaux pour les personnes sortant d'un projet Housing First, afin de stabiliser leur situation ?

Dans le cadre de votre compétence en matière de logement, comment veillerez-vous à une solution durable pour tous les sans-abri ?

1377 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Zoals u weet, ben ik bevoegd voor de preventie van dakloosheid, terwijl mijn collega Alain Maron bevoegd is voor de strijd tegen dakloosheid. Omdat huiselijk geweld de tweede oorzaak is van dakloosheid bij vrouwen, heb ik van bij mijn aantreden maatregelen genomen om slachtoffers van echtelijk en familiaal geweld op te vangen en te voorkomen dat ze dakloos worden.*

Een opvangtehuis voor slachtoffers van huiselijk geweld opende een jaar geleden de deuren en een tweede opvangtehuis staat in de steigers. Verder subsidieer ik verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH) en voor gelijke kansen die thuisloze vrouwen en hun kinderen steunen.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Votre question me donne une fois de plus l'occasion de faire le point sur les logements sociaux disponibles pour lutter contre la problématique du « sans-chez-soirisme », en particulier lorsqu'il concerne les femmes qui - rappelons-le dès que l'occasion nous en est donnée - sont d'autant plus concernées et vulnérables.

Tout d'abord, comme vous le savez, en tant que secrétaire d'État chargée du Logement, ma compétence concerne avant tout la prévention du sans-abrisme, le ministre compétent en matière de lutte contre le sans-abrisme étant mon collègue Alain Maron. Dans le cadre de mon champ de compétences, et considérant le fait que les violences conjugales et intrafamiliales représentent la deuxième cause de sans-abrisme chez les femmes, j'ai voulu agir dès mon entrée en fonction en mettant en place

In april 2023 stonden 4.833 van de 40.505 sociale woningen leeg. Daarvan moesten er 3.097 gerenoveerd worden. Deze woningen staan gemiddeld tussen 5 en 42 maanden leeg. Er zijn ook 1.736 woningen die leeg staan in afwachting van een nieuwe huurder.

plusieurs dispositifs d'accueil pour femmes victimes de violences intrafamiliales, et ainsi prévenir les situations de sans-abrisme.

Ainsi, l'un des refuges pour victimes de violences intrafamiliales, inscrits au plan d'urgence logement, a ouvert ses portes il y a un an. Un deuxième est sur les rails. En outre, je soutiens également plusieurs structures qui apportent un soutien aux femmes sans chez-soi et à leurs enfants, grâce aux subsides accordés notamment en matière d'association d'insertion par le logement (AIPL) et d'égalité des chances. Je citerais, par exemple, le projet Casa Vesta de l'ASBL Communa.

Ensuite, pour répondre à vos questions précises sur le nombre de logements vides, la durée et les raisons de l'inoccupation, je peux vous dire qu'au 30 avril 2023, sur l'ensemble du patrimoine des logements sociaux, qui est constitué de 40.505 unités, 4.833 logements étaient inoccupés. Les durées d'inoccupation varient évidemment en fonction de l'état du logement. Nous pouvons avancer les chiffres suivants : les logements nécessitant une rénovation lourde restent en moyenne 42 mois inoccupés, tandis que ceux qui ne requièrent pas de rénovation lourde et peuvent être remis en location moyennant une remise en état plus légère restent inoccupés en moyenne 5 mois.

Sur ce chiffre de 4.833 logements inoccupés en date du 30 avril 2023, on dénombre 3.097 logements vides pour rénovation, dont 1.065 en rénovation, 1.928 en étude pour rénovation, 59 à rénover et en attente d'un plan de financement, et 45 répertoriés sous les catégories « autres ». On dénombre ensuite 1.736 logements inoccupés pour cause d'entre-deux locatif, dont 745 en cours d'attribution et 991 en remise en état.

J'ai transmis au secrétariat de la commission un aperçu des projets actuels d'occupation temporaire, sous la forme d'un tableau reprenant l'ensemble des opérations lancées depuis 2020. En 2023, 29 appartements ont été proposés par Comensia et Le Logement molenbeekois. Ils ont ensuite été investis en occupation temporaire par des AIPL et un CPAS.

Outre ces occupations précaires, certaines sociétés immobilières de service public (SISP), telles que Binhôme, le Foyer du Sud et Le Foyer schaarbeekois, ont désaffecté des logements pour les mettre à la disposition de certaines associations, comme Infirmiers de rue ou SMES-B, actives notamment dans le cadre du dispositif Housing First.

Ces ASBL placent dans ces logements des personnes accompagnées dans le cadre du dispositif Housing First. Si, au terme de dix-huit mois, ces personnes sont jugées aptes à prendre en location un logement social, les SISP s'engagent à leur en attribuer un, en application de l'article 37 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, moyennant, bien entendu, la conclusion d'une convention avec la SLRB et d'une sous-convention avec le partenaire concerné qui s'occupe des

¹³⁷⁹ *Ik heb een overzicht gemaakt van de lopende projecten van tijdelijke bezetting van sociale woningen. Dit jaar gaat het om 29 appartementen.*

Daarbovenop zijn er openbare vastgoedmaatschappijen die woningen ter beschikking stellen van verenigingen die onderdak bieden aan personen binnen het kader van Housing First. Na achttien maanden kunnen die een sociale woning toegewezen krijgen, uiteraard nadat er overeenkomsten zijn gesloten met de OVM en met de betrokken partner.

Ik ben verheugd over de aanzienlijke toename van het aantal woningen die onder een overeenkomst voor tijdelijke bewoning vallen en het groeiende aantal OVM's dat van de mogelijkheid gebruikmaakt. Dat is te danken aan het werk van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), die de maatregel bij de OVM's onder de aandacht heeft gebracht.

Als er veel woningen tijdelijk gebruikt worden, kan dat wel een probleem vormen. De partnerorganisatie van de OVM moet zelf over voldoende middelen beschikken om de woning instapklaar te maken, want de socialehuisvestingssector staat al in voor de renovatie.

De partnerorganisatie betaalt geen vergoeding, maar staat in voor de begeleiding van de bewoners en waakt erover dat ze op

het afgesproken tijdstip verhuizen, zodat de renovatie tijdig van start kan gaan.

relations entre la SISP et l'ASBL et qui fixe les objectifs et obligations respectives.

Concernant la généralisation de l'occupation temporaire dans les logements vides, je me réjouis de l'augmentation significative du nombre de logements repris dans une convention d'occupation précaire et du nombre croissant de SISP qui recourent à cette possibilité. J'en profite pour souligner le travail de sensibilisation réalisé par la SLRB vis-à-vis des SISP. Certaines d'entre elles ont assuré que dès que l'occasion de mettre un bâtiment en occupation précaire se présenterait à nouveau, elles referaient usage de ce dispositif. C'est un point positif.

Toutefois, le fait de mettre en même temps un grand nombre de logements en occupation précaire peut poser des problèmes. Le partenaire de la SISP doit disposer des ressources financières et humaines pour mettre en œuvre les travaux requis pour l'occupation précaire. En effet, le secteur du logement social ne peut assumer ces coûts car il prend déjà en charge la rénovation des bâtiments.

En contrepartie, le partenaire ne paie pas d'indemnités d'occupation. De plus, celui-ci doit être en mesure d'assurer un accompagnement adéquat afin de garantir la tranquillité des voisins. Il doit aussi veiller à ce que tout le monde quitte les lieux en temps utile ; il n'est pas question de retarder les travaux de rénovation planifiés.

S'agissant des exigences minimales de sécurité, avant toute validation d'une convention d'occupation précaire par la SLRB en exécution des articles 41, 16° et 67, 8° du Code bruxellois du logement, une visite est organisée avec des membres de la direction du patrimoine de la SLRB, en présence de la SISP et, si possible, du partenaire. En effet, c'est ce dernier qui devra prendre en charge les travaux indispensables pour permettre l'occupation précaire du bien. Cette visite se fait en utilisant les critères de la grille de la direction de l'inspection régionale du logement. Lors de cette visite technique, la SLRB liste les travaux nécessaires pour assurer tant la sécurité que le confort minimum des futurs occupants, en mettant tout particulièrement l'accent sur la sécurité (gaz, électricité, détection incendie, amiante) et sur la salubrité du bien.

Enfin, outre la filière de l'occupation temporaire dans les logements en rénovation, j'ai lancé il y a quelques mois un groupe de travail consacré au sans-abrisme. Ce groupe de travail est composé de la SLRB, des SISP et des associations agréées dans l'accompagnement des personnes sans abri, comme l'ASBL Infirmiers de rue. Nous réfléchissons donc ensemble à la manière dont ces logements pourraient être dédiés à ce type de public, à l'instar du quota d'attribution garanti par l'article 36 de l'arrêté du 26 septembre 1996, qui instaure un minimum de 3 % du total des attributions de l'année précédente pour des femmes victimes de violences intrafamiliales.

Bien sûr, il existe plusieurs écueils à l'établissement d'un tel quota. Toutefois, le point positif ressorti des réflexions de ce groupe de travail est que les articles 35, 36 et 37 de

¹³⁸¹ *Voordat een overeenkomst wordt afgesloten, stellen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de OVM een lijst op met de uit te voeren werken, samen met de partnerorganisatie. Die technische controle is gebaseerd op de criteria van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI).*

Daarnaast heb ik een werkgroep over dakloosheid opgericht, die bestaat uit de BGHM, de OVM's en verenigingen zoals de vzw Straatverplegers. Die werkgroep denkt na over de prioritaire toewijzing van woningen aan vrouwen die het slachtoffer zijn van intrafamiliaal geweld. Ze zal nu ook een strategie uitstippelen om die inspanningen een permanent karakter te geven.

Natuurlijk kan ik geen oplossing bieden voor alle daklozen. Maar de aanpak van tijdelijke bewoning en toewijzing van huisvesting staat of valt met de gespecialiseerde ondersteunende diensten in de daklozensector, zodat eigenaars worden aangemoedigd om hun woningen te verhuren.

Tot slot kan minister Maron u meer informatie geven over structurele oplossingen voor de daklozenproblematiek.

1385

De heer Pepijn Kennis (Agora) (in het Frans).- *Ik vind het positief dat u de situatie ombuigt tot een kans en dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) aanzet om meer woningen tijdelijk te verhuren, in afwachting van renovatie. Natuurlijk is het erg belangrijk om de woningen eerst grondig te controleren op veiligheid en bewoonbaarheid.*

Onlangs heb ik een voorstel van resolutie ingediend over toewijzingsquota voor daklozen. Vanzelfsprekend steunen we uw maatregel.

Hoewel de begeleiding van daklozen erg belangrijk is, moeten we eerst over voldoende woningen beschikken voor het project Housing First, anders is het zinloos.

Ik zal blijven analyseren wat we met de leegstaande woningen kunnen doen.

- Het incident is gesloten.

l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 garantissaient déjà un important nombre de logements mis à disposition annuellement du public des personnes sans abri et ce, sans devoir passer par l'établissement d'un quota minimum. Le prochain groupe de travail sera consacré à l'établissement d'une stratégie afin de pouvoir pérenniser les efforts en la matière, qui sont déjà observables aujourd'hui.

Vous dire que les solutions durables que je vous ai décrites pourraient profiter à toutes les personnes sans chez-soi de notre Région serait très présomptueux de ma part. Je n'ai évidemment pas ce pouvoir mais, tant pour les occupations temporaires que pour l'attribution de logements au public sans chez-soi, filière que je viens de vous détailler, la pierre angulaire de la réussite de l'insertion par le logement pour ce public demeure le renforcement de l'offre d'accompagnement spécialisé du secteur du sans-abrisme, afin d'encourager les bailleurs à mettre leurs logements à disposition.

Comme précisé en préambule, je vous renvoie au membre du Collège réuni de tutelle, M. Maron, pour de plus amples informations sur les solutions durables qu'il entend apporter par le biais de sa compétence en Cocom.

M. Pepijn Kennis (Agora).- Madame la Secrétaire d'État, je trouve positif que vous voyiez une opportunité dans cette situation et que la SLRB veuille inciter les SISP à proposer davantage d'occupations temporaires. Ces logements existent bel et bien et un millier d'entre eux sont en attente de lourdes rénovations. En moyenne, ils sont inoccupés pendant 42 mois et représentent potentiellement des endroits où l'on pourrait loger des gens, même temporairement.

Il convient bien entendu de garantir la sécurité et la salubrité de ces logements ; ces visites ont donc toute leur importance. Vous avez parlé du groupe de travail dédié au « sans-chez-soirisme » au sein de la SLRB. Récemment, nous avons discuté ici d'une proposition de résolution que j'ai déposée et qui prévoit exactement ce dont vous avez parlé, notamment la mise en place de quotas d'attribution de logements sociaux à des personnes sans chez-soi. Nous soutenons évidemment votre mesure.

En Cocom, M. Maron est compétent pour l'accompagnement des personnes sans chez-soi. Selon moi, il est indispensable que nous disposions de logements dans le cadre du dispositif Housing First. En effet, tout est dans le nom de ce dernier : sans logement acquis préalablement, ce dispositif est très difficile à mettre en œuvre. Si nous finançons ce secteur pour aller chercher des logements sur le marché privé ou si nous lançons des appels à projets qui ne suscitent pas l'intérêt escompté, nous n'en sortirons pas.

C'est donc véritablement la voie à suivre. Même si la proposition de résolution que nous avons déposée n'a pas été acceptée jusqu'ici - elle doit encore être examinée en séance plénière -, j'espère que nous pourrions appliquer ce principe. Pour le reste,

1391 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE SCHEPMANS**

1391 **aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,**

1391 **en aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1391 **betreffende het tekort aan studentenkoten.**

1393 **Mevrouw Françoise Schepmans (MR) (in het Frans).- Jaar na jaar zijn er te weinig studentenkamers. Dat tast de levenskwaliteit van studenten aan en wekt bezorgdheid over de toegang tot het hoger onderwijs.**

Uit recente gegevens van de universiteiten blijkt dat het probleem blijft toenemen. Zo kan de Universiteit Saint-Louis op 42% van de aanvragen voor een studentenkamer niet ingaan.

Omdat ze geen betaalbare studentenkamer vinden, verblijven sommige studenten in een onderkomen dat niet aan de veiligheids- en gezondheidsnormen voldoet. De regering moet dan ook dringend wat aan het tekort aan studentenkamers doen.

Welke maatregelen nam u? Werkt u samen met de academische instellingen, de gemeenten en de privésector?

Trok het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten zijn aanbod op? Zo ja, kunt u de cijfers over de voorbije twee jaar bezorgen? Zo niet, waarom niet?

Hoeveel klachten of meldingen van ongezonde of niet-conforme studentenkoten waren er de voorbije jaren? Welke conclusies trekt u daaruit?

Hoever staat de cel Studentenleven met de invoering van een betere follow-up van de studentenkamers?

j'analyserai en profondeur les potentialités que représentent ces logements vides.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE SCHEPMANS

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

et 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 pénurie de kots étudiants.

Mme Françoise Schepmans (MR).- Une fois de plus en cette rentrée académique, nous sommes confrontés au problème récurrent de la pénurie de logements étudiants à Bruxelles. Cette situation persistante a des répercussions graves sur la qualité de vie des étudiants de la Région bruxelloise et suscite des préoccupations quant à l'accessibilité à l'enseignement supérieur.

Cette situation tend à s'aggraver considérablement, comme le révèlent les récentes données fournies par l'Université Saint-Louis et l'ULB. Selon les informations de l'Université Saint-Louis, l'établissement a reçu 378 demandes de logements étudiants durant l'année académique 2023-2024, dont 251 provenant d'étudiants nécessitant un logement à l'année, et 127 émanant d'étudiants en échange. Cependant, l'université ne dispose que de 159 kots, ce qui signifie qu'elle peut satisfaire à peine environ 42 % de la demande.

À l'ULB, la situation est tout aussi préoccupante, puisque l'université enregistre annuellement entre 4.000 et 6.000 demandes de logement, mais ne dispose que de 822 lits.

Face à l'incapacité de trouver des solutions de logement abordables, certains étudiants sont contraints de compromettre leur bien-être, en optant pour des résidences non conformes aux normes de sécurité et de salubrité. Cette situation précaire met en péril leur sécurité et leur santé, soulignant l'urgence d'une action gouvernementale pour remédier à la pénurie de logements étudiants à Bruxelles.

Avez-vous pris connaissance de cette situation en cette rentrée scolaire 2023 ? Quelles mesures votre gouvernement a-t-il prises en la matière ?

Comment le gouvernement collabore-t-il avec les institutions académiques, les autorités locales et les acteurs privés, pour résoudre de manière durable cette crise du logement étudiant ?

¹³⁹⁵ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Door het gebrek aan studentenkamers is het voor sommige studenten moeilijk om hun studie tot een goed einde te brengen. De hoge huurprijzen en de slechte kwaliteit van een deel van het aanbod leiden echter ook tot uitstel van medische zorg, meer mentale problemen, isolement bij intrafamiliaal geweld enzovoort.*

De markt segmenteren levert geen structurele oplossingen op. Niet alleen studenten vinden geen geschikt onderkomen, maar ook grote gezinnen, alleenstaande ouders, vluchtelingen enzovoort. Daarom zet ik met het Noodplan voor huisvesting in op betaalbare woningen voor alle doelgroepen.

Daarnaast blijf ik het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) financieel ondersteunen. Dat maakt zijn cijfers voor het jaar 2022-2023 aan het einde van de maand pas bekend. Op 30 september 2022 beschikte het SVKS over 306 woningen, waarvan 291 individuele en 15 collectieve met in totaal 99 kamers.

De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) behandelde twee dossiers over studentenkamers in 2019, één in 2020, geen in 2021, zeven in 2022 en drie in 2023. Die cijfers geven echter geen getrouw beeld van de werkelijkheid, aangezien verblijven die niet als een studentenkamer worden verhuurd, niet in de cijfers zijn opgenomen.

Voorts ondersteunt het gewest projecten voor de creatie van studentenkot, zoals in de vroegere kazerne van Elsene of in Anderlecht.

L'Agence immobilière sociale étudiante a-t-elle augmenté son nombre de logements ? Dans l'affirmative, pouvez-vous fournir des chiffres pour ces deux dernières années ? Dans la négative, quelles ont été les difficultés rencontrées ?

Pourriez-vous nous fournir des données sur le nombre de plaintes ou de signalements de logements étudiants insalubres ou non conformes enregistré ces dernières années ? Quelle analyse en faites-vous ?

La cellule de la vie étudiante devait établir un meilleur suivi du logement étudiant à Bruxelles. Qu'en est-il ? Pourriez-vous nous en dresser un état des lieux ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Comme vous le mentionnez, la pénurie de logements étudiants abordables a des conséquences sur la capacité de certains étudiants à mener leurs études à terme.

Ce constat, s'il est d'actualité pour l'accès aux études, l'est également pour d'autres aspects de la vie quotidienne : le report de soins médicaux, l'aggravation de troubles mentaux, l'isolement face à des faits de violences intrafamiliales, etc. Toutes ces difficultés sont aggravées par le niveau actuel des loyers et le manque de qualité d'une partie du marché.

Par ailleurs, je ne pense pas que le fait de segmenter le marché nous apporte des réponses structurelles. La pénurie que vous évoquez pour les étudiants vaut également pour les jeunes actifs, les familles nombreuses, les mamans solos, les sans-abri, les réfugiés, etc.

C'est pourquoi le plan d'urgence logement vise à augmenter de manière globale l'offre de logement abordable, quel que soit le public final. Le droit au logement est un droit universel qui ne saurait souffrir de hiérarchie entre les publics qui font face à cette pénurie.

Cependant, la Région reste active en matière de logements étudiants. À titre d'exemple, nous continuons à soutenir financièrement la Plateforme logement étudiant et l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE).

Concernant l'AISE, les derniers chiffres officiels pour l'année 2022-2023 ne seront communiqués qu'à la fin du mois. Néanmoins, lors du relevé au 30 septembre 2022, le nombre de logements de l'AISE s'élevait à 306 logements, à savoir 291 logements individuels et 15 logements collectifs, comptabilisant au total 99 chambres, soit 390 chambres au total.

Concernant les logements étudiants insalubres, la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) compte deux dossiers concernant des kots étudiants en 2019, un dossier en 2020, aucun dossier en 2021, sept en 2022 et trois en 2023.

Ces statistiques ne constituent toutefois pas une représentation fidèle de la réalité, dans la mesure où ne sont pas couvertes les situations dans lesquelles les logements sont mis en location via

¹³⁹⁷ *Op uw laatste vraag bezorgde minister-president Vervoort mij het volgende antwoord.*

De cel Studentenleven ging onlangs op in de dienst Scholen en Studentenleven, die werkt aan een monitoring van de studentenkamers. Momenteel overlegt hij met de spelers om een stand van zaken op te maken en partnerschappen aan te gaan. Daarna zullen ze samen een typologie van de studentenwoningen opstellen.

Vervolgens moet de dienst bepalen of externe begeleiding nodig is voor de monitoring, de gegevensverwerking en de centralisering van de gegevens in een databank. Voorts moeten er een balans worden opgemaakt van de al dan niet ingezamelde gegevens en structurelere oplossingen worden gezocht. Het is de bedoeling dat de monitoring tegen de tweede jaarhelft van 2024 loopt.

Op basis van de resultaten zullen we bepalen welke hefboomen het gewest of andere entiteiten en operatoren kunnen inzetten om het aantal en de kwaliteit van studentenwoningen te verhogen.

¹³⁹⁹ **Mevrouw Françoise Schepmans (MR)** (in het Frans).- *Weet u wanneer de werkzaamheden aan de kazernes in Elsene klaar zullen zijn?*

¹³⁹⁹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Nee. Wat ik wel weet is dat ik er samen met minister-president Vervoort in ben geslaagd om duizend studentenkoten te creëren.*

un autre type de bail que le bail de logement étudiant, et où la qualité d'étudiant n'est pas vérifiée par la DIRL.

Par ailleurs, comme vous le savez, la Région porte et soutient des projets de création de logements étudiants, comme celui sur les sites des anciennes casernes d'Ixelles qui prévoit à lui seul la création de 480 nouveaux kots étudiants. Plus récemment, il convient également de noter que plus de 289 kots viennent de sortir de terre à Anderlecht, grâce à un projet porté par citydev.brussels, sous la houlette du ministre-président.

Concernant votre dernière question, le ministre-président m'a transmis les éléments de réponse suivants.

La cellule vie étudiante de perspective.brussels a récemment été intégrée au service école, devenu le service école et vie étudiante. La mise en place d'un monitoring des logements étudiants suit son cours au sein de ce dernier. L'identification des opérateurs publics en matière de logements, des sources de données mobilisables et de celles qui devraient faire l'objet d'une collecte encore inexistante a été menée à bien.

Le service école et vie étudiante rencontre actuellement ces différents acteurs afin de dresser un état des lieux précis de leurs données et de mettre en place des partenariats d'échange. Par la suite, une typologie des logements étudiants devra être élaborée en concertation avec ces acteurs.

Il s'agira ensuite de déterminer si un accompagnement externe est nécessaire pour la mise en œuvre du monitoring, le traitement des données collectées et leur centralisation dans une base de données. Il conviendra également de dresser un premier bilan sur les données collectées, ainsi que sur celles qui n'ont pas pu l'être. D'autres solutions, sans doute plus structurelles, pour le permettre devront être adoptées.

En tout état de cause, la mise en place d'un suivi du logement est un chantier prioritaire pour cette fin d'année 2023 et pour 2024. L'objectif est de disposer d'un outil opérationnel pour le second semestre 2024.

Il s'agira alors de déterminer, sur la base du travail de monitoring, les leviers d'action dont la Région peut se saisir, dans le cadre de ses compétences, pour augmenter encore le nombre et la qualité des logements accessibles aux étudiants, et les leviers mobilisables par d'autres entités ou opérateurs.

Mme Françoise Schepmans (MR).- La situation du logement étudiant reste donc critique, et celle du logement en général, compliquée.

Disposez-vous d'un calendrier de fin de travaux aux casernes d'Ixelles ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Non, mais grâce aux compétences du ministre-président et moi-même, nous avons pu générer pas moins de 1.000 logements étudiants. Avec l'Agence immobilière sociale étudiante et citydev.brussels

Tegelijkertijd zijn we ons ervan bewust dat er nog meer nodig zijn.

sous la houlette de M. Vervoort, on constate que nos cabinets ont bien travaillé, sous cette législature, à cette matière que nous considérons comme une priorité. Songeons aux anciennes casernes à Etterbeek.

Nous sommes néanmoins conscients que les besoins criants qui persistent en ce domaine exigent que l'on poursuive le mouvement de construction et d'acquisition de tels logements.

1399 **Mevrouw Françoise Schepmans (MR)** (in het Frans).- *De MR zal erop toezien dat de genomen maatregelen oplossingen bieden voor de huisvestingscrisis.*

Mme Françoise Schepmans (MR).- Mon groupe continuera donc à suivre avec intérêt les évolutions du dossier, en particulier le monitoring du logement que vous avez évoqué. Il faut veiller à ce que vos mesures résolvent au mieux la crise, certes difficile, du logement.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

1407 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

1407 **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,

1407 **betreffende de toekenning van een premie aan de sociale huurders van een energie-intensieve woning.**

concernant l'octroi d'une prime aux locataires sociaux occupant des logements énergivores.

1409 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Op 7 oktober 2022 keurde het parlement een ordonnantie goed waarmee de indexering van de huurprijzen tijdelijk werd aangepast. Van 14 oktober 2022 tot en met 13 oktober 2023 konden die volledig geïndexeerd worden op voorwaarde dat het huurcontract geregistreerd was en dat de woning beschikte over een energieprestatiecertificaat (EPB) A, B, C of D. Bij EPB E was een gedeeltelijke indexering mogelijk, in alle andere gevallen was de indexering verboden.*

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Le 7 octobre 2022, notre assemblée a adopté la proposition d'ordonnance portant modification du Code bruxellois du logement en vue de modifier l'indexation des loyers. Cette ordonnance prévoyait qu'au cours de la période s'étendant du 14 octobre 2022 au 13 octobre 2023, des règles temporaires encadreraient le mécanisme d'indexation annuelle des loyers des logements situés sur le territoire de notre Région.

Desondanks stegen de huurprijzen voor veel sociale woningen begin 2023, omdat die op 1 januari steeds aangepast worden aan het inkomen van de huurder en veel huurders in 2022 hun loon automatisch geïndexeerd zagen worden.

En vertu de ces règles, le loyer pouvait être intégralement indexé, à condition que le bail ait été enregistré et que le logement présente un certificat de performance énergétique (PEB) A, B, C ou D. Une indexation partielle était prévue pour les PEB E. L'indexation était interdite pour tous les autres biens, publics comme privés.

U wilt die huurders helpen en daarom kondigde u in februari aan dat u een energiecheque wilde geven aan sociale huurders van woningen met EPB E, F of G. Die zou 300 euro bedragen, waarvan 120 euro betaald door de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) en 180 euro door het gewest. Volgens de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij vallen er 25.848 sociale woningen in die categorieën. Op 22 juni 2023 moest u toegeven dat het besluit over de premie nog niet goedgekeurd was.

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

Het gewest heeft beperkte budgettaire middelen en moet die optimaal inzetten. DéFI vindt deze premie voor sociale huurders overbodig, omdat hun huurprijs al is aangepast aan hun inkomen en ze recht hebben op een sociaal energietarief. De premie zou beter besteed worden aan de 51.000 arme gezinnen die

Dès lors qu'une forte proportion des locataires sociaux ont bénéficié, en 2022, de l'indexation automatique de leurs revenus - salaires, revenus de remplacement ou allocations sociales -, leurs loyers réels ont été mécaniquement revus à la hausse en

nog wachten op een sociale woning en die voordelen dus niet genieten.

2023, tout en restant plafonnés à 20, 22 ou 24 % des revenus du ménage.

Vous souhaitiez néanmoins aider ces locataires à faire face à l'augmentation de leur loyer et de leurs factures d'énergie. Vous avez donc annoncé en février dernier qu'en concertation avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les sociétés immobilières de service public (SISP), vous entendiez octroyer un chèque énergie aux locataires sociaux occupant des logements affichant un certificat PEB E, F ou G. Cette prime devait s'élever à 300 euros : 120 euros pris en charge par les SISP et 180 euros prélevés sur le budget régional.

La SLRB a recensé 25.848 logements sociaux énergivores dont les occupants devraient percevoir la prime. Le 22 juin dernier, vous avez toutefois admis que le gouvernement bruxellois n'avait, en réalité, pas encore approuvé l'arrêté validant l'octroi de la prime régionale de 180 euros.

Compte tenu des difficultés budgétaires rencontrées par la Région, l'exécutif doit veiller à utiliser les deniers publics de façon optimale. Dans cette optique, le groupe DéFI considère qu'il n'est pas opportun d'accorder une prime régionale à la plupart des locataires sociaux, lesquels bénéficient déjà d'un loyer adapté à leurs revenus, ainsi que du tarif social pour l'énergie. Plutôt que de concentrer les aides publiques sur ces locataires déjà relativement bien protégés, il nous semble préférable d'adopter des mesures plus ciblées en orientant les moyens budgétaires disponibles vers les ménages qui en ont le plus besoin, singulièrement les 51.000 ménages précarisés en attente d'un logement social qui doivent se loger sur le marché locatif privé et qui n'ont pas toujours accès au tarif social de l'énergie.

¹⁴¹¹ *Heeft de regering eindelijk beslist of ze de premie zal betalen of niet? Zal het bedrag van 180 euro in het eerste geval automatisch gestort worden aan alle betrokken gezinnen of moeten die nog administratieve stappen zetten?*

Wanneer zullen de sociale huurders de premie krijgen? Moet het gewest daarvoor inderdaad 4,5 miljoen euro vrijmaken? Uit welke basisallocatie zal dat geld komen?

Klopt het dat de OVM's hun deel van de premie, 120 euro, sowieso zullen betalen, ongeacht de beslissing van de regering? Wordt dat bedrag automatisch afgetrokken van de jaarlijkse afrekening van de lasten? Hoeveel gezinnen hebben dat voordeel al gekregen? Kunnen alle OVM's die maatregel zelf financieren?

Le gouvernement régional a-t-il finalement validé l'octroi d'une prime de 180 euros aux locataires sociaux occupant des logements pourvus d'un label PEB E, F ou G, ou a-t-il finalement renoncé ? Si le gouvernement a approuvé le principe de l'intervention régionale à hauteur de 180 euros, ce montant sera-t-il versé de façon automatique à l'ensemble des ménages éligibles ou ceux-ci devront-ils entreprendre des démarches administratives ?

Quand les locataires sociaux concernés devraient-ils recevoir cette prime régionale ? La Région devra-t-elle bien débloquent une enveloppe budgétaire de 4,5 millions d'euros pour financer l'octroi de ce chèque énergie ? Sur quelle allocation de base cette dépense sera-t-elle imputée ?

Confirmez-vous que les SISP ont, de leur côté, choisi d'allouer leur chèque énergie de 120 euros indépendamment de la décision du gouvernement concernant une éventuelle intervention régionale de 180 euros ? Si oui, le montant de 120 euros a-t-il été automatiquement déduit du décompte annuel des charges, comme vous l'aviez annoncé ? Combien de ménages ont-ils déjà pu bénéficier de cette prime ? Certaines SISP ont-

1413 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De voorbije drie jaar hebben verschillende crisissen de inflatie en dus ook de energieprijzen sterk doen stijgen. De verschillende regeringen hebben daarom een hele reeks maatregelen genomen, zoals de federale energieprijzen.*

De gewesten hebben ook regels goedgekeurd om de indexering van de huurprijzen op de privémarkt te beperken, maar die gelden niet voor de sociale woningen, waar de huurprijs gerelateerd is aan het inkomen van de huurder.

Ik wilde de sociale huurders ondersteunen tijdens deze periode, met name via een korting van 300 euro op de afrekening van de lasten. Het gewest zou daarvan 180 euro voor zijn rekening nemen, maar de regering heeft dat helaas niet goedgekeurd. De meeste openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) hebben wel al hun aandeel in de premie, 120 euro, afgetrokken van de jaarlijkse afrekening. Dat gebeurt automatisch. Tot nu toe hebben 14.458 gezinnen op die manier een premie gekregen.

Ik ben blij met deze beslissing van de OVM's. De sociale huurders kunnen immers hun woning niet kiezen en velen van hen komen ongewild in een energieverblindende woning terecht.

Ik ben niet op de hoogte van OVM's die de premie niet zouden kunnen bekostigen.

1415 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).** - *Ik denk nog steeds dat het geld beter besteed had kunnen worden aan personen die nog geen andere bescherming hebben. Sommige sociale huurders kregen inderdaad een hogere energiefactuur, maar ook hun inkomen of uitkering steeg en de huur die ze betalen, is sowieso beperkt tot maximaal 24% van hun inkomen. De huurders die het op de privémarkt moeten zien te rooien,*

elles éprouvé des difficultés à financer le chèque énergie de 120 euros sur leurs fonds propres ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Je souhaite premièrement rappeler le contexte de cette prime. Ces trois dernières années, différents facteurs, comme la reprise des activités après la crise sanitaire, la guerre en Ukraine ou la relance budgétaire, ont fait grimper l'inflation et, par conséquent, les prix de l'énergie. Différentes mesures ont ainsi été prises par les gouvernements. Des primes fédérales pour l'énergie ont été octroyées aux ménages, à l'exclusion de ceux qui bénéficient du tarif social. Il faut noter, à ce sujet, que le tarif social ne couvre pas toutes les consommations de ceux qui en bénéficient.

Les trois Régions ont également adopté des réglementations relatives à la limitation de l'indexation des loyers sur le marché privé. Cela n'a pas été le cas pour le logement social, puisque le loyer y est calculé sur la base des revenus des locataires.

Dans le contexte de forte hausse du prix de l'énergie en 2022, l'objectif était pour moi d'octroyer une aide, en accord avec le secteur, qui se concrétiserait par une déduction de 300 euros du décompte des charges 2022 des locataires sociaux se trouvant dans des logements ayant un certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) F ou G. La volonté était aussi de soutenir ces locataires sociaux pendant la période exceptionnelle d'inflation.

La part de la prime portée par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, à savoir 180 euros, n'a malheureusement pas été approuvée par le gouvernement. Malgré des semaines de débats au sein du conseil des ministres, aucun accord n'a pu être trouvé à ce sujet. En revanche, heureusement, la plupart des sociétés immobilières de service public ont déjà déduit leur part de 120 euros du décompte annuel des locataires concernés. Cette déduction est automatique, le locataire ne doit entreprendre aucune démarche. À ce jour, le nombre de ménages ayant bénéficié d'une partie de cette prime est de 14.458.

Quant à votre dernière question, le secteur a pris la décision de payer cette prime à l'unanimité lors d'un comité restreint de concertation, et je ne peux que m'en réjouir. Cette décision a été prise dans le contexte de la crise énergétique et en sachant que les locataires sociaux ne peuvent pas choisir eux-mêmes leur logement, ce qui laisse certains d'entre eux dans des logements énergivores. L'impact financier de cette décision varie d'une société immobilière de service public à l'autre et est déterminé par divers facteurs. Je n'ai eu aucun retour quant à d'éventuelles difficultés du secteur à payer la part de 120 euros.

Mme Joëlle Maison (DéFI). - Il arrive que nous soyons d'accord, et il arrive que nous ne le soyons pas. Dans ce cas-ci, nous ne le sommes pas, car j'estime que l'enveloppe budgétaire régionale de 4,5 millions d'euros aurait dû être prioritairement distribuée aux personnes qui ne sont pas encore protégées.

Bien sûr, certains locataires sociaux ont vu leur facture d'énergie augmenter, mais leur revenu ou allocation a également

besteden echter gemiddeld 42% van hun inkomen aan de huur en hebben ook geen recht op het sociale energietarief.

- Het incident is gesloten.

augmenté. En outre, ils ne consacreront jamais plus de 24 % de leur revenu ou allocation à leur loyer, tandis que l'immense majorité des locataires bruxellois, qui doivent louer sur le marché locatif privé consacrent en moyenne 42 % de leur revenu à leur loyer.

Les locataires sociaux sont particulièrement protégés, d'autant plus que la majorité d'entre eux bénéficient du tarif social pour la plupart de leurs factures.

Un certain nombre d'allocations loyer qui ont été distribuées grâce à ce budget n'auraient pas dû l'être, même si cela fait évidemment plaisir de recevoir un chèque lorsqu'on est locataire social.

Mon propos n'est pas de dire que c'est « chouette » d'habiter dans un logement social et dans des conditions de revenu donnant accès à ce type de logement. Je dis simplement que ces locataires sont très protégés par rapport aux autres locataires, et qu'il ne faut pas accentuer cette iniquité entre les locataires bruxellois.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

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

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) *(in het Frans).*- Om de vier jaar verkiezen de Brusselse sociale huurders de adviesraden van de huurders. Dat zijn adviesorganen die bestaan uit vijf tot vijftien sociale huurders. Ze vertegenwoordigen de huurders bij hun openbare vastgoedmaatschappij (OVM).

De adviesraden van de huurders hebben verscheidene opdrachten. Zo moeten ze de huurders op de hoogte houden van de beslissingen van de OVM's, de OVM's informeren over de verwachtingen en bezorgdheden bij de huurders, adviezen geven over bepaalde plannen, initiatiefadviezen geven over collectieve dossiers, in de raad van bestuur van de OVM's zitten en stemmen, en evenementen organiseren om de banden tussen huurders aan te halen.

Elke adviesraad krijgt een werkingsbudget en mag gratis een door de OVM ter beschikking gestelde ruimte gebruiken.

OVM's mogen pas verkiezingen organiseren als minstens vijf sociale huurders een geldige kandidatuur indienen. Bovendien zijn de resultaten pas geldig als minstens 5% van de huurders van de OVM heeft gestemd.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant les élections partielles des Cocolo et l'évaluation du dispositif.

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

Les Cocolo se sont vu attribuer plusieurs missions :

- informer les locataires sociaux des décisions adoptées par la SISP ;
- tenir le bailleur public informé des attentes et des préoccupations des locataires ;
- émettre obligatoirement des avis sur certains projets ;
- rendre des avis d'initiative sur des dossiers collectifs ;

Op 17 september 2022 vonden er verkiezingen plaats. Vier OVM's konden niet deelnemen bij gebrek aan voldoende kandidaten. Bij de verkiezingen zelf haalden vijf OVM's de drempel van 5% niet.

Slechts zeven OVM's kregen een nieuwe adviesraad van de huurders. In de Brusselse Huisvestingscode is echter opgenomen dat als de resultaten niet geldig zijn, er binnen de twaalf maanden nieuwe verkiezingen moeten plaatsvinden. Twee OVM's organiseerden die op 7 oktober, de drie andere op 11 oktober 2023.

- siéger au conseil d'administration de la SISP, avec voix délibérative ;

- organiser des événements festifs et conviviaux destinés à tisser des liens sociaux entre les locataires.

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

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

Après la crise sanitaire et les reports d'élections des membres des Cocolo, celles-ci ont enfin pu se tenir le 17 septembre 2022. Quatre SISP ont toutefois dû renoncer à organiser le scrutin, faute d'avoir enregistré un nombre suffisant de candidatures. Le 17 septembre 2022, le taux de participation électorale ne s'est élevé qu'à 4,91 %, soit un niveau largement inférieur à celui observé lors des précédentes élections organisées en mars 2017 (9,63 %). Par ailleurs, le seuil minimal de 5 % n'a pas été atteint dans cinq SISP.

Partant, seules sept sociétés ont été dotées d'un nouveau Cocolo à la suite du scrutin. L'article 83 du Code bruxellois du logement prévoit néanmoins que dans les SISP où les résultats des élections des Cocolo n'ont pas pu être validés, un nouveau scrutin doit être convoqué dans un délai de douze mois. Deux des cinq SISP concernées ont décidé d'organiser ce nouveau scrutin le samedi 7 octobre 2023, tandis que les trois autres SISP ont opté pour le mercredi 11 octobre 2023.

Madame la Secrétaire d'État, pourriez-vous nous présenter les résultats de ces nouvelles élections organisées les 7 et 11 octobre 2023 dans cinq SISP ? Pourriez-vous nous confirmer que l'ensemble du processus électoral s'est déroulé sans problème ? Pourriez-vous nous indiquer le taux de participation enregistré lors des élections de rattrapage du mois d'octobre 2023 ? Le seuil de participation de 5 % a-t-il été atteint dans chacune des cinq SISP ?

Dans le cadre d'une redéfinition de la stratégie d'action sociale faisant suite aux dispositions du contrat de gestion de niveau 1 liant la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) à la Région, la SLRB devait s'attacher à établir une cartographie socioéconomique des quartiers accueillant des logements sociaux et à dresser un état des lieux des actions menées sur le terrain, ainsi qu'un état des lieux des besoins des SISP.

À cette fin, la SLRB devait procéder à l'analyse d'une quantité importante de documents et de données se rapportant aux dispositifs d'action sociale - dont les Cocolo -, et rencontrer des

¹⁴²³ *Welke resultaten leverden die nieuwe verkiezingen op? Verliepen ze zonder problemen? Hoeveel sociale huurders kwamen stemmen? Is bij alle OVM's de drempel van 5% gehaald?*

Voorts moest de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een sociaal-economische kaart opmaken van de wijken met sociale woningen, naast een overzicht van de acties op het terrein en de behoeften bij de OVM's. Ze moest daartoe een aanzienlijk aantal documenten en gegevens onderzoeken en overleggen met de vertegenwoordigers van alle OVM's. In de loop van 2023 moest ze een verslag van die werkzaamheden opstellen.

Hebt u het verslag van de BGHM ontvangen? Zo ja, kunt u de belangrijkste punten toelichten?

Daarnaast moest de BGHM een expertenpanel samenstellen dat een nieuwe strategische visie op sociale actie moest uitwerken. Is dat gebeurd? Zo ja, wie zit er in dat panel? Welke hervormingsmaatregelen voor de participatie van sociale huurders stelt het voor?

1425 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Slechts vier van de vijf OVM's konden verkiezingen organiseren. Daarbij haalde slechts een van de vijf de drempel van 5%.*

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) kreeg geen meldingen van grote problemen. Twee kandidaten van de Lakense Haard kondigden echter aan dat ze beroep willen aantekenen omdat bleek dat de telling al was uitgevoerd toen zij zich aanmeldden om erop toe te zien.

De BGHM vertrouwde de bewustmaking en mobilisatie voor de verkiezingen toe aan de Brusselse Federatie van de Unie voor de Huisvesting. Die opdracht moet nog worden geëvalueerd.

De eerste fase in het opstellen de sociaal-economische kaart en het overzicht van de acties en behoeften is afgerond. De BGHM onderzocht alle betrokken documenten en overlegde met de OVM's. Ze stelde een tussentijds rapport op, met daarin een kaart met de sites met sociale woningen, sociaaldemografische statistieken, een overzicht van de middelen waarmee sociale actie wordt gevoerd, een lijst van de types acties en elementen die de OVM's aanbrachten in verband met het beleid rond sociale actie. Het is een beschrijvend rapport, dat de BGHM niet aan de regering hoeft te bezorgen.

Toch zijn er lessen uit te trekken. Zo steeg het aantal woningen bij sommige OVM's sterk, waardoor ze meer gezinnen moeten begeleiden. De opeenvolgende crises hebben meer fysieke en mentale gezondheidsproblemen bij de bewoners veroorzaakt, en veel bewoners die niet digitaal onderlegd zijn, vragen de maatschappelijk werkers om hulp bij hun administratie, wat veel tijd vergt. Ten slotte moet het probleem worden aangepakt dat veel sociale huurders hun rechten niet opnemen.

représentants de chacune des SISP pour évoquer leurs missions et leurs besoins en la matière.

Un compte rendu de ces travaux devait être rédigé dans le courant de l'été 2023. La SLRB a-t-elle bien transmis ce rapport au gouvernement ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter les principaux enseignements ?

Par ailleurs, la SLRB devait constituer un panel d'experts chargé d'élaborer une nouvelle vision stratégique de l'action sociale. A-t-elle bien mis sur pied ce panel d'experts ? Si oui, pourriez-vous nous en décrire la composition ? Quelles mesures le panel d'experts propose-t-il d'adopter en vue de réformer les modes de participation des locataires sociaux ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Les élections n'ont pu avoir lieu que dans quatre des cinq sociétés immobilières de service public (SISP) concernées. Au sein de Comensia, le nombre minimum de cinq candidatures n'a en effet pas été atteint. Dans les autres SISP, les taux de participation sont les suivants :

- Le Foyer laekenois, 7 octobre 2023 : 4,74 % ;

- Foyer du Sud, 7 octobre 2023 : 4,69 % ;

- Le Logement bruxellois, 11 octobre 2023 : 2,22 % ;

- Lojega, 11 octobre 2023 : 7,47 %.

Il n'y a, dès lors, qu'au sein de cette dernière qu'un conseil consultatif des locataires a pu être élu, les trois autres n'ayant pas atteint le taux de participation minimum de 5 %.

Au niveau du déroulement du processus, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) n'a pas eu de connaissance d'incidents majeurs. Il y a toutefois lieu de relever que deux candidats du Foyer laekenois ont annoncé vouloir introduire un recours. En effet, lorsqu'ils se sont présentés pour exercer leur droit d'observer les opérations de dépouillement, celui-ci avait déjà été effectué en présence d'un observateur de la SLRB.

Pour le reste, la SLRB doit encore rencontrer la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement à qui elle a confié, via une procédure de marché de services, les missions de sensibilisation, d'information et de mobilisation dans le cadre des élections. Il est prévu d'évaluer la mission lors de cette rencontre.

Concernant l'analyse du dispositif, en complément des réponses données à vos questions sur le même sujet le 22 juin 2023, la première phase d'état des lieux est maintenant clôturée. Elle a d'abord consisté, pour la SLRB, à se réappropriier toutes les études et documents transmis par les SISP, et s'est ensuite matérialisée par des rencontres avec chacune d'elles.

Au cours de ces entrevues, la SLRB a passé en revue les ressources à disposition, le contexte socioéconomique des différents quartiers et les actions menées sur le terrain. Pour respecter le calendrier, elle a fait appel au bureau Impact. Au terme de ces rencontres et de ce travail, la SLRB a rédigé le rapport intermédiaire prévu aux contrats de gestion I et II. Ce rapport très fourni cartographie les sites de logements sociaux en relatant les statistiques sociodémographiques ainsi que les moyens mis en place pour mener l'action sociale. Le rapport répertorie également les types d'actions menées et reprend les éléments relevés par les SISP concernant la politique d'action sociale. Il s'agit toutefois d'un rapport descriptif, et il n'est pas prévu que la SLRB le transmette au gouvernement.

Plusieurs enseignements sont à tirer de ce rapport.

Concernant l'augmentation des besoins en accompagnement social, on note :

- l'augmentation du nombre de logements très important dans certaines SISP, qui a pour conséquence l'augmentation du nombre de ménages à suivre ;
- l'impact sur la vulnérabilité et la précarité des habitants à la suite des diverses crises, qui entraînent une augmentation des problèmes de santé ou de santé mentale ;
- la fracture numérique, qui fait que de nombreuses personnes vivant dans les logements sociaux se tournent vers les travailleurs sociaux des SISP ou des projets de cohésion sociale (PCS) pour se faire épauler dans leurs démarches administratives, ce qui est extrêmement chronophage ;
- un non-recours aux droits, qui est un réel problème à combattre pour maintenir le droit au logement des locataires.

Parmi les besoins en partenariats et transversalités, l'on compte :

- le besoin de créer des ponts notamment avec des services régionaux : Bruxelles Propreté, urban.brussels, Actiris, etc. ;
- le besoin d'un cadre légal commun clair pour l'action sociale à mener ;
- l'absence d'un cadre commun pour un reportage cohérent dans le secteur ;
- le besoin d'un comité restreint de concertation consacré à l'action sociale ou d'un équivalent.

Enfin, concernant les PCS, leur apport positif a été souligné par les SISP pour plusieurs raisons :

- leur présence sur le terrain et leur disponibilité ;

¹⁴²⁷ Ook op het gebied van de partnerschappen zijn er behoeften. Zo moet er meer samenwerking komen met de verschillende gewestelijke diensten, is er een gemeenschappelijk wettelijk kader nodig voor sociale actie, naast een gemeenschappelijk kader voor een samenhangende verslaggeving binnen de sector, en is er ook een beperkt overlegcomité voor sociale actie nodig.

Ten slotte staan de OVM's om meerdere redenen positief tegenover de projecten voor sociale cohesie (PSC), namelijk hun aanwezigheid op het terrein en hun beschikbaarheid, het professionalisme van hun maatschappelijk werkers en hun neutraliteit tegenover de bewoners. Daar staat het risico van een groot personeelsverloop tegenover.

Op 14 september 2023 stelde de directie Sociale Actie van de BGHM aan de spelers op het terrein en aan de externe experts het werk en de sociale actie van de OVM's voor, samen met een overzicht van de sociale actie bij de OVM's en de gezamenlijk uitgewerkte strategie voor sociale actie.

De raad van bestuur van de BGHM keurde het overzicht op 21 september 2023 goed en bezorgde het aan alle OVM's en alle spelers die aan de samenlevingsstrategie bijdroegen.

De tweede fase ging in september 2023 van start en loopt tot maart 2024. De samenstelling van het expertenpanel loopt.

- la neutralité des travailleurs sociaux des PCS vis-à-vis des habitants, puisqu'ils sont employés par une association partenaire de la SISP ;

- le professionnalisme de ces travailleurs qui disposent de compétences pour dresser des diagnostics et des atouts de réseautage de l'association partenaire.

Par contre, le dispositif présente des risques liés à un taux de renouvellement du personnel important.

Le 14 septembre, la direction de l'action sociétale de la SLRB a présenté aux acteurs de terrain et aux experts externes les trois grands volets suivants :

- le travail social et l'action sociale des SISP ;

- l'état des lieux de l'action sociale dans les SISP ;

- la coconstruction de la stratégie d'action sociale dans les SISP, la méthode et le calendrier.

L'état des lieux a été transmis au conseil d'administration de la SLRB qui l'a examiné et validé lors de sa séance du 21 septembre dernier. Il a décidé de le transmettre à l'ensemble des SISP et des participants à la coconstruction de la stratégie sur le vivre-ensemble.

La seconde phase de coconstruction que j'ai détaillée en juin dernier a débuté en septembre et devrait se terminer en mars 2024. Le panel d'experts est en cours de constitution.

1429 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het is verontrustend dat zo weinig huurders komen stemmen.*

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je suis effarée par le taux de participation aux élections des Cocolo. Il s'agit là d'un phénomène très inquiétant.

1429 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Blijkbaar gingen zelfs sommige kandidaten niet eens stemmen.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Il m'a été dit que des candidats aux élections ne s'étaient même pas déplacés pour voter.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

1437 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

1437 **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,

1437 **betreffende de herziening van de bewoningsnormen voor sociale woningen.**

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

1439 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Volgens de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) moet wie op de wachtlijst voor een sociale woning staat gemiddeld tien jaar wachten. De wachttijd varieert sterk naargelang van de omvang van de woning: acht jaar voor een*

Mme Joëlle Maison (DéFI).- D'après les dernières statistiques publiées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), les candidats locataires inscrits sur la liste d'attente pour l'obtention d'un logement social doivent patienter

studio, tien jaar voor een eenkamerappartement, negen jaar voor een woning met twee of drie kamers, veertien jaar voor een woning met vier kamers en negentien jaar voor een woning met ten minste vijf kamers. Kroostrijke gezinnen moeten dus het langst wachten.

In de algemene beleidsverklaring kondigde de regering een herziening van de toekenningscriteria voor sociale woningen aan, zodat de wachttijd voor alle gezinnen ongeveer even lang zou worden. Het komt erop neer dat u de definitie van het concept aangepaste woning in artikel 3 van het Huurbesluit wilt wijzigen.

Een werkgroep met vertegenwoordigers van de BGHM en de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) moest zich buigen over een versoepeling van de bewoonbaarheidsnormen, waardoor het mogelijk wordt dat gezinnen een huurwoning toegewezen krijgen met niet noodzakelijk een slaapkamer voor elk kind boven de vijftien of dat de limiet van twee kinderen per slaapkamer wordt verhoogd. Ook mutaties zouden aan bod komen.

Eind 2022 werd de OVM's verzocht om simulaties te maken om de gevolgen van de voorgestelde maatregelen duidelijk te maken. Op basis daarvan zouden de genomen maatregelen vastgelegd worden in een wettekst die in het najaar van 2023 aan de regering zou worden voorgelegd.

en moyenne dix ans avant de se voir proposer une habitation adaptée à la composition de leur ménage.

Le délai moyen d'attente varie sensiblement en fonction de la taille du logement : huit ans pour un studio, dix ans pour un appartement comprenant une seule chambre, neuf ans pour un logement comptant deux ou trois chambres, quatorze ans pour une habitation de quatre chambres et dix-neuf ans pour un logement comptant au moins cinq chambres.

Les familles nombreuses doivent donc attendre encore bien plus longtemps que les isolés, les couples sans enfant et les ménages ayant un ou deux enfants à charge.

Dans la déclaration de politique régionale (DPR), le gouvernement a annoncé qu'il entendait procéder à une révision des critères d'attribution des logements sociaux pour garantir des délais moyens d'attente équivalents pour tous les candidats locataires, quelle que soit la structure de leur ménage.

Concrètement, vous envisagiez d'établir de nouvelles normes d'occupation des habitations sociales en modifiant la définition du concept de logement adapté énoncée à l'article 3 de l'arrêté locatif.

Conformément à ce que prévoit l'action 8 du plan d'urgence logement (PUL), le gouvernement a constitué au mois de mars 2021 un groupe de travail composé de représentants de la SLRB et des sociétés immobilières de service public (SISP), chargé de plancher sur un assouplissement des normes d'habitabilité des logements sociaux.

Ce groupe de réflexion devait proposer de nouvelles normes de nombre et de taille des chambres pour les familles nombreuses afin de permettre à ces familles, par exemple, de se voir attribuer un logement social qui n'ait pas forcément une chambre par enfant de plus de quinze ans, ou d'augmenter la limite de deux enfants par chambre, quand la superficie de l'appartement et des chambres le permettait. Cette adaptation des normes ne devait toutefois pas entraîner une détérioration significative des conditions d'habitabilité pour les ménages concernés.

Le groupe de travail devait également se pencher sur la question des mutations au sein du parc locatif social.

En parallèle, la SLRB a réalisé une enquête auprès des seize SISP afin de recueillir leurs avis au sujet des pistes explorées par le groupe de réflexion. Au mois de mars 2022, celui-ci a transmis ses conclusions à la SLRB, laquelle a étudié la faisabilité des différentes pistes retenues.

À la fin de l'année 2022, les SISP ont été invitées à effectuer des simulations chiffrées pour tenter de mesurer l'impact que les mesures proposées par le groupe de travail pourraient avoir sur la gestion de leur parc locatif - recomposition de la liste d'attente, nombre d'attributions de grands logements, plan de mutation, etc.

1443 *Welke bewoningsnormen heeft de werkgroep voorgesteld? Wat zijn de gevolgen voor de toewijzing van sociale woningen?*

Is een voorontwerp van ordonnantie of besluit tot wijziging van de normen in eerste lezing aan de regering voorgelegd? Hoe hebt u de definitie van aangepaste woning gewijzigd?

Hoe versnelt u de verhuizing van gezinnen die nu in een onderbezette woning wonen? Is de optie om mensen tussen OVM's te laten verhuizen definitief afgevoerd?

Hebt u een schatting van de impact van de wijzigingen op de gemiddelde wachttijd voor kroostrijke gezinnen?

Hoeveel gezinnen van ten minste vijf hebben deze regeerperiode een sociale woning gekregen?

Hoeveel sociale woningen met drie of meer slaapkamers heeft de BGHM deze regeerperiode opgelverd?

Sur la base de tous ces éléments d'information et de réflexion, vous deviez couler les mesures finalement retenues dans un texte législatif ou réglementaire modifiant les critères d'attribution des logements sociaux, texte qui devait, en principe, être présenté au gouvernement dans le courant de l'automne 2023.

Pourriez-vous faire le point sur l'état d'avancement de la mise en œuvre de l'action 8 du PUL ?

Pourriez-vous nous présenter les propositions émises par le groupe de travail chargé d'élaborer de nouvelles normes d'occupation des logements sociaux ?

D'après les simulations établies par les SISP, quels effets les mesures proposées pourraient-elles avoir sur les attributions de logements sociaux et sur les mutations opérées au sein du parc locatif social ?

Un avant-projet d'ordonnance ou d'arrêté modifiant les normes d'occupation des logements sociaux a-t-il bien été soumis au gouvernement en première lecture ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en exposer le contenu ? Quelles modifications avez-vous décidé d'apporter à la définition du concept de logement adapté et, partant, aux normes fixant le nombre minimal et la superficie minimale des chambres des logements sociaux pouvant être attribués à des familles nombreuses ?

Quelles dispositions avez-vous prévu d'adapter afin d'accélérer les mutations des ménages qui occupent un logement social sous-occupé ou suradapté ? La piste des mutations entre SISP est-elle définitivement abandonnée ?

Pouvez-vous nous fournir une estimation de l'impact potentiel de ces modifications sur le délai moyen d'attente pour les familles nombreuses désireuses d'obtenir un logement social ?

Pourriez-vous nous indiquer le nombre de ménages composés d'au moins cinq personnes qui se sont vu attribuer un logement social au cours de la présente législature ?

Enfin, combien de nouveaux logements sociaux comptant au moins trois chambres ont-ils été produits par la SLRB sous la présente législature ?

1445 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Ik verwijs naar mijn uitgebreide antwoord van 22 juni op een vraag van de heer Mampaka Mankamba.*

Een ontwerp van besluit zal weldra aan de regering worden voorgelegd. De artikelen 140 en 142 van de Brusselse Huisvestingscode moeten worden gewijzigd. De gevolgen voor de wachttijd zijn moeilijk in te schatten. Hoewel het de bedoeling is om een groter verloop te organiseren in woningen met drie of meer slaapkamers, kunnen we mensen niet dwingen om te verhuizen. Binnen de twee jaar nadat de nieuwe regeling van kracht wordt, zullen we ze evalueren.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Je me permets de vous renvoyer à la réponse très complète que j'ai donnée à la question n° 12145 de M. Mampaka Mankamba sur le même sujet, lors de la réunion de la commission du 22 juin dernier.

Un projet d'arrêté et les modifications du Code bruxellois du logement y afférentes ont été rédigés et seront présentés au gouvernement très prochainement. Concernant les dispositions à modifier, il s'agit des articles 140 et 142 du Code bruxellois du logement. L'impact sur le délai d'attente est difficile à estimer pour le moment : en effet, si l'objectif est d'atteindre une rotation plus importante dans les logements de trois chambres et plus, il ne peut être question de muter les ménages de force. Néanmoins,

Sinds het begin van de regeerperiode zijn er 208 sociale woningen bij gekomen met ten minste drie kamers en 330 toegewezen aan gezinnen met meer dan vijf personen.

une évaluation de ce dispositif sera prévue dans les deux ans de l'entrée en vigueur de la réglementation.

Concernant les chiffres demandés dans vos dernières questions, depuis le début de cette législature, nous avons produit 208 nouveaux logements sociaux comptant au moins trois chambres et attribué 330 logements sociaux à des ménages de plus de cinq personnes.

¹⁴⁴⁷ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Er zijn nog altijd 40% onaanpaste woningen. Het gaat de goede kant op, maar het duurt allemaal erg lang. Is het idee om bewoners tussen OVM's te verhuizen afgevoerd?*

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Il y a toujours 40 % de logements inadaptés. Certes, l'évolution est positive, mais elle est assez lente. Il est révoltant d'avoir des logements surpeuplés ou sous-occupés, bien que vous vous efforciez de changer les choses. J'entends qu'il y aura très prochainement une première lecture au gouvernement. J'imagine que vous avez définitivement abandonné la piste des mutations inter-SISP.

¹⁴⁴⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *De OVM's waren er niet voor te vinden. We zullen u een ambitieus ontwerpbesluit voorleggen, al zal het misschien niet populair zijn. Het vergt immers moed om deze maatregel in te voeren.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Ma conseillère, ici à mes côtés, qui est spécialiste de la SLRB et des SISP, a géré toutes les négociations pour effectuer toutes les modifications liées à l'arrêté de 1996. Ce point faisait partie des négociations et discussions avec les SISP, qui n'en voulaient pas. Nous allons tout de même pouvoir vous soumettre un arrêté ambitieux. Il ne sera peut-être pas populaire, car il faut du courage politique pour produire une telle mesure.

We hebben ook voorstellen geformuleerd voor huurders die in een overbezette woning wonen. We weten dat het moeilijk is om een woning te verlaten waar je tien tot twintig jaar hebt gewoond, maar het is onze taak om uit te leggen dat huurders van een sociale woning solidair moeten zijn. Er worden vanzelfsprekend fatsoenlijke woningen aangeboden en begeleiding bij de verhuizing.

Nous avons aussi prévu de formuler des propositions à tous les locataires présents dans des logements suroccupés. Nous savons parfaitement qu'il leur est pénible de devoir quitter un logement qu'ils ont occupé 10, 15 ou 20 ans, mais il faudra faire preuve de pédagogie. C'est aussi le rôle de chacun d'entre vous ici présent dans cette commission, qui avez des contacts permanents avec les SISP ou des locataires. Il faut leur expliquer que si le pouvoir public a répondu présent pour leur octroyer un logement social qui correspondait à leur situation, énormément de ménages attendent la même aide. Il convient d'expliquer à ces personnes, qui estiment que ce logement leur est dû jusqu'à la fin de leur vie, qu'il leur faut céder la place par solidarité.

Des propositions de qualité seront évidemment formulées et un accompagnement sera proposé pour les aider au relogement. Mais quand on voit le nombre de ménages avec enfants à charge, en attente d'un logement social, il était important pour moi de prendre mes responsabilités. Cela n'avait jamais été fait jusqu'ici. Le dispositif devra ensuite faire l'objet d'une évaluation par le prochain gouvernement, mais je pense qu'il portera ses fruits à long terme, et permettra d'obtenir de plus grands logements à court terme.

¹⁴⁵¹ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het is onaanvaardbaar dat woningen onderbezet zijn, als er 52.000 gezinnen op de wachtlijst staan! Het is goed nieuws dat u de problemen aanpakt.*

Mme Joëlle Maison (DéFI).- J'ai bien noté que le contenu nous sera présenté ultérieurement et j'entends que ces mesures seront ambitieuses. Je le répète, que des logements soient suradaptés ou sous-occupés dans le contexte actuel, avec 52.000 ménages en attente, c'est révoltant ! Nous nous satisfaisons du fait que vous avez décidé de prendre ces problèmes en main.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.