



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 25 JANUARI 2024**

—

ZITTING 2023-2024

—

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

—

Commission du Logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 25 JANVIER 2024**

—

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

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	6
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de audits van de OVM's Everecity en Le Logement molenbeekois.	
Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre	8
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de afbraak en heropbouw van de Beekkantorens te Molenbeek.	
Mondelinge vraag van de heer Fouad Ahidar	11
aan mevrouw Elke Van den Brandt, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Mobiliteit, Openbare Werken en Verkeersveiligheid,	
en aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende het initiatief van de MIVB om drie van haar panden om te vormen tot sociale woningen.	
Toegevoegde mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	11
betreffende de tot sociale huisvesting omgebouwde MIVB-gebouwen.	
Mondelinge vraag van de heer Sevket Temiz	14

SOMMAIRE

Question orale de Mme Joëlle Maison	6
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
concernant les audits des SISP Everecity et Le Logement molenbeekois.	
Question orale de M. Mathias Vanden Borre	8
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 démolition et reconstruction des tours Beekant à Molenbeek.	
Question orale de M. Fouad Ahidar	11
à Mme Elke Van den Brandt, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargée de la Mobilité, des Travaux publics et de la Sécurité routière,	
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 l'initiative de la STIB de transformer trois de ses immeubles en logements sociaux.	
Question orale jointe de M. Bertin Mampaka Mankamba	11
concernant les immeubles de la STIB transformés en logements sociaux.	
Question orale de M. Sevket Temiz	14

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 leegstaande woningen in 2023.		concernant les logements inoccupés en 2023.	
Toegevoegde mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	15	Question orale jointe de Mme Joëlle Maison	15
betreffende het onderzoek naar woningen die vermoedelijk leegstaan.		concernant l'étude visant à recenser les logements présumés inoccupés.	
Mondelinge vraag van de heer Tristan Roberti	20	Question orale de M. Tristan Roberti	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 reconversie van de Beaulieusite.		concernant la reconversion du site Beaulieu.	
Mondelinge vraag van de heer Pierre-Yves Lux	23	Question orale de M. Pierre-Yves Lux	23
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 strategisch energierenovatieplan 2022-2031 van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.		concernant l'actualisation du plan stratégique de rénovation durable (PSRD) 2022-2031 de la SLRB.	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	26	Question orale de Mme Joëlle Maison	26
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 evaluatie van de fusie van de openbare vastgoedmaatschappijen.		concernant l'évaluation du processus de fusion des SISF.	
Toegevoegde mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre	26	Question orale jointe de M. Mathias Vanden Borre	26
betreffende de rationalisering in de sector van de openbare vastgoedmaatschappijen.		concernant la rationalisation dans le secteur des sociétés immobilières de service public.	

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	33	Question orale de Mme Joëlle Maison	33
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 studie inzake een herziening van de methode om het rooster van indicatieve huurprijzen vast te leggen.		concernant l'étude visant à revoir la méthode de conception de la grille indicative des loyers.	

1103 Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

1107 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

1107 **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,

1107 **betreffende de audits van de OVM's Everecity en Le Logement molenbeekoï.**

concernant les audits des SISP Everecity et Le Logement molenbeekoï.

1109 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- In 2019 creëerde de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een interne cel voor audits, die bestaat uit twee ambtenaren en die de zestien openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) moet doorlichten.

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 mission d'effectuer des audits organisationnels auprès des seize sociétés immobilières de service public (SISP). Ces 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 logements, le décompte des charges locatives, les arriérés locatifs et la gestion des ressources humaines.

Daarbij wordt gekeken naar het risicobeheer, de aankoopprocedures, het voorraadbeheer, de renovatie van woningen, de afrekening van de huurlasten, de huurachterstanden en het personeelsbeheer. Er gebeuren twee audits per semester, wat betekent dat elk van de zestien OVM's om de vier jaar doorgelicht wordt.

L'objectif de ces audits est de déterminer dans quelle mesure les SISP bruxelloises parviennent à couvrir les risques inhérents aux processus de travail cités. Les dirigeants de la SLRB ont élaboré un calendrier de travail prévoyant la réalisation de deux audits par semestre. Par conséquent, l'ensemble des SISP devaient faire l'objet d'un audit en l'espace de quatre ans.

De cel bestaat sinds begin 2020 en voerde al audits uit bij veertien OVM's. Daarbij werden enkele tekortkomingen vastgesteld en de directies hebben beloofd de aanbevelingen van de cel uit te voeren. In de tweede helft van 2023 moesten in principe de laatste twee OVM's, Everecity en Le Logement molenbeekoï, aan de beurt komen.

Conformément à ce calendrier, la cellule d'audit interne a entamé ses travaux au début de l'année 2020 et a déjà pu diligenter des audits auprès de quatorze 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 schaarbeekoï, Binhôme, En bord de Soignes, Le Logement bruxellois et Le Logis-Floréal.

Ter herinnering, de cel werd opgericht na een schandaal binnen Le Logement molenbeekoï, als gevolg van een auditrapport van Ernst & Young dat ernstige misstanden aan het licht bracht.

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 quatorze SISP, que les directions desdites sociétés se sont engagées à mettre en œuvre dans les meilleurs délais. En principe, les auditeurs de la SLRB devaient achever leurs travaux au cours du second semestre de l'année 2023 en se penchant sur les deux dernières SISP, à savoir Everecity et Le Logement molenbeekoï.

Heeft de interne cel voor audits het verslag over Everecity en Le Logement molenbeekoï inderdaad aan de regering bezorgd? Wat zijn de resultaten daarvan?

À cet égard, il importe de rappeler que la SLRB a décidé de mettre en place la cellule d'audit interne à la suite du scandale qui avait éclaboussé Le Logement molenbeekoï au début de l'année 2019, après la publication d'un rapport d'audit accablant rédigé par la société de consultance Ernst & Young. Ce rapport faisait état d'irrégularités et de nombreux manquements graves dans la gestion de la SISP.

¹¹¹¹ *Hebben de auditeurs arbeidsprocessen met een hoog risico gedetecteerd? Hebben ze problemen vastgesteld bij de twee OVM's? Hoe reageerden de directies op de resultaten?*

Welke aanbevelingen hebben de auditeurs geformuleerd voor Everecity en Le Logement molenbeekoïs, en welke stappen hebben de directies al gezet om daaraan tegemoet te komen?

Welke algemene lessen trekt u uit de audits van de zestien OVM's? Hoe staat de sector ervoor? Zult u op basis van de vaststellingen maatregelen nemen om het beheer van de OVM's te verbeteren?

Welke andere opdrachten zal de auditcel in 2024 uitvoeren?

¹¹¹³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *De auditverslagen over de twee openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) worden momenteel afgerond. De directies hebben de kans gekregen om te reageren en de definitieve versie zal voorgelegd worden aan de raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) in februari 2024. Ik kan dus nog niet antwoorden op uw vragen over de audits zelf.*

De opdrachten die de auditcel van de BGHM in 2024 zal uitvoeren, liggen nog niet vast. Tussen 2019 en 2023 werden in elke OVM dezelfde processen doorgelicht. Latere audits zullen eerder gebaseerd worden op de aanbevelingen die uit de eerste audits voor elke OVM naar voren kwamen.

La cellule d'audit interne de la SLRB a-t-elle bien transmis au gouvernement les rapports finaux des audits menés auprès des SISP Everecity et Le Logement molenbeekoïis ? Dans l'affirmative, quels en sont les résultats ?

Les auditeurs 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 de ces deux SISP ?

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 formulées ?

Pourriez-vous passer en revue les diverses recommandations que les auditeurs de la SLRB ont émises à l'intention des SISP Le Logement molenbeekoïis et Everecity 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 les recommandations formulées ?

Le « tour des SISP » étant désormais achevé, quels enseignements généraux le gouvernement bruxellois a-t-il pu tirer des audits organisationnels diligentés auprès des seize sociétés ? Quel est le degré de maturité du secteur du logement social ? Les observations formulées par la cellule d'audit interne pourraient-elles conduire le gouvernement à adopter des mesures visant à optimiser la gestion des SISP ?

Enfin, quelles autres missions la cellule d'audit interne de la SLRB devra-t-elle mener à bien dans le courant de l'année 2024 ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Les rapports d'audit intermédiaires des deux sociétés immobilières de service public (SISP) sont en cours de relecture et de finalisation. Les réunions de clôture étaient planifiées le 15 janvier 2024 pour le Logement molenbeekoïis et le 18 janvier 2024 pour Everecity.

Au cours de ces réunions de clôture, les éléments des rapports ont été passés en revue et explicités aux SISP, et éclaircis si nécessaire. Les rapports pourront ainsi être complétés avec les réactions des managements des SISP aux constats des audits et les plans d'action pour mettre les recommandations en œuvre.

La version définitive des rapports devrait être soumise au conseil d'administration de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) au mois de février 2024. Je ne peux donc pas encore répondre à vos autres questions concernant ces deux audits.

Les missions que la cellule d'audit interne de la SLRB devra poursuivre dans le courant de l'année 2024 ne sont pas encore déterminées. Le plan d'audit qui s'est déroulé entre 2019 et 2023 couvrait un périmètre identique pour toutes les SISP. En d'autres termes, pour chaque SISP, les mêmes processus ont été audités afin d'obtenir une image cohérente du secteur. En revanche, les

1115 - *Het incident is gesloten.*

1119 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE**

1119 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1119 **betreffende de afbraak en heropbouw van de Beekkanttorens te Molenbeek.**

1121 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Eind juni 2023 antwoordde u dat de bewoners van de Beekkanttorens in Sint-Jans-Molenbeek onmogelijk in het gebouw konden blijven wonen tijdens de renovatie, aangezien de brandweer de striktste normen wil toepassen. U verklaarde dat dat gevolgen heeft voor de renovatiewerken en de kostprijs. De openbare vastgoedmaatschappij Le Logement molenbeekois zou in de eerste plaats op zoek gaan naar gepaste woningen voor de getroffen gezinnen.

U stelde toen ook dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft bevestigd dat er geen stabiliteitsproblemen bekend zijn. Niettemin hebben de BGHM en het bestuur van de openbare vastgoedmaatschappij beslist om de torens volledig af te breken en vervolgens herop te bouwen. Op basis van de resultaten van een haalbaarheidsstudie zou de BGHM het definitieve project goedkeuren. Daarbij is het volgens u de bedoeling om zoveel mogelijk sociale woningen van goede kwaliteit te bouwen. Het precieze aantal zou ingeschat worden op basis van de studie.

U antwoordde ook dat huurders, afhankelijk van hun inkomen, in aanmerking kunnen komen voor een financiële tegemoetkoming voor de eerste drie maanden huur van hun nieuwe woning. U kon nog geen precieze kostprijs meedelen, maar garandeerde wel dat de BGHM en Le Logement molenbeekois voldoende middelen zouden uittrekken in het strategisch plan voor duurzame renovatie.

1123 De resterende bewoners zijn de onzekerheid rond het project meer dan beu. De herhuisvesting laat op zich wachten en ondertussen moeten ze afrekenen met defecte liften, een defecte verwarming en almaar toenemende vochtproblemen. De voorzitter van de openbare vastgoedmaatschappij verklaarde daarover in de media dat het niet evident is om geschikte appartementen te vinden, onder meer door de strenge eisen in verband met een vergelijkbaar comfortniveau en de maximale straal van 5 km rond de huidige woning.

Is de haalbaarheidsstudie intussen beschikbaar? Kunt u duidelijk bevestigen dat er wordt gekozen voor afbraak en heropbouw

missions d'audit de 2024 seront déterminées sur la base des recommandations des précédents audits ainsi que sur une analyse des risques préalable pour chaque SISP, conformément à la procédure.

- *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 démolition et reconstruction des tours Beekant à Molenbeek.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (*en néerlandais*).- *En juin 2023, vous avez dit qu'il était impossible que les habitants des tours Beekant y restent pendant la rénovation et que Le Logement molenbeekois leur chercherait un logement adéquat.*

Vous aviez aussi précisé que bien qu'il n'y ait pas de problèmes de stabilité, il avait été décidé de démolir complètement les tours et d'y reconstruire un maximum de logements sociaux de bonne qualité. Leur nombre exact sera estimé sur la base d'une étude de faisabilité.

Vous aviez enfin mentionné qu'en fonction de leurs revenus, les locataires pourraient bénéficier d'une allocation pour les trois premiers loyers de leur nouveau logement.

Le relogement des habitants et l'état des tours empire. Pour ce leur relogement, est-il possible de déroger à ses conditions trop strictes ?

L'étude de faisabilité est-elle disponible ? Confirmez-vous que les tours seront démolies puis reconstruites ? Combien de logements sociaux comprendra le projet ? Combien de résidents ont reçu une aide financière pour leurs trois premiers loyers ? À combien s'élève-t-elle ?

en dus niet voor renovatie? Hoeveel sociale woningen zullen er in het nieuwe project zitten? Hoeveel bewoners hebben een financiële tegemoetkoming ontvangen voor de eerste drie maanden huur van hun nieuwe woning? Om welke bedragen gaat het?

Is de precieze en totale kostprijs van het project ondertussen bekend? Hoeveel middelen trekken de BGHM en Le Logement molenbeekoïes daarvoor uit?

Wat zult u zeggen aan de resterende bewoners in de woontorens over de penibele omstandigheden in de gebouwen? Kan er niet worden afgeweken van de overdreven strenge voorwaarden voor herhuisvesting?

¹¹²⁵ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft bevestigd dat de torens afgebroken worden. Zoals ik eind juni 2023 in deze commissie heb vermeld in de antwoorden op twee vragen over hetzelfde onderwerp, is renovatie niet langer mogelijk door de uiterst strikte normen die de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp hanteert voor de renovatie van hoge gebouwen. De configuratie van de gebouwen maakt het onmogelijk om te voldoen aan de woonbaarheidsnormen die de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) oplegt. In combinatie met de eisen van de brandweer brengen die beperkingen torenhoge kosten met zich mee.

De studies die werden uitgevoerd met betrekking tot die kosten, volgden verschillende scenario's. Bovendien voerden de BGHM en Le Logement molenbeekoïes een voorstudie uit om te bepalen hoe de Beekkantorens er in de toekomst moeten uitzien. Naar aanleiding van de conclusies van die studie besloten de BGHM en de bouwmeester alle instanties die activiteiten uitoefenen binnen de perimeter van de Beekkantorens samen te brengen om een globale visie voor de toekomst van de wijk te ontwikkelen. Verschillende gewestelijke en gemeentelijke instanties zijn bij dat project betrokken: de gemeente Sint-Jans-Molenbeek, citydev.brussels, Leefmilieu Brussel, de MIVB, Le Logement molenbeekoïes, de bouwmeester en de BGHM. Die beweging werd pas heel onlangs in gang gezet en er is nog geen haalbaarheidsstudie. We weten dus nog niet hoeveel sociale woningen er exact gebouwd zullen worden. Eerst moet het richtschema het ruimtelijke potentieel van de site blootleggen. Daarnaast moet er een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd, waarbij het aantal voorgestelde woningen ongetwijfeld herzien zal worden wanneer het openbaar onderzoek en de overlegcommissie hebben plaatsgevonden.

¹¹²⁷ Wat uw vraag betreft over een mogelijke financiële tegemoetkoming voor de bewoners van de Beekkantorens, hebben tot nu toe dertig gezinnen zo'n financiële tegemoetkoming ontvangen in het kader van het herhuisvestingsplan. Zij voldeden aan de voorwaarden die in het besluit van 26 september 1996 zijn vastgelegd. In totaal gaat het om een bedrag van 24.329,19 euro.

Quel est le coût exact et total du projet ? Quel est le montant alloué par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et Le Logement molenbeekoïes ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Les tours seront bien démolies. Leur rénovation n'est plus envisageable en raison des coûts exorbitants qu'imposeraient le respect quasi impossible des normes strictes du Siamu pour la rénovation des bâtiments hauts ainsi que de celles d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme.*

Par ailleurs, à l'issue de l'étude préalable sur l'avenir des tours Beekant effectuée par Le Logement molenbeekoïes et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, cette dernière et le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale ont décidé de réunir toutes les instances intervenant dans le périmètre pour développer une vision globale de l'avenir du quartier. Cette dynamique vient d'être lancée. Nous ne sommes donc pas encore au stade d'une étude de faisabilité et ne savons pas combien de logements sociaux seront construits. Le schéma directeur doit d'abord révéler les potentialités spatiales du site. Par ailleurs, le nombre de logements sera probablement encore modifié au cours de la procédure d'attribution du permis d'urbanisme.

Jusqu'à présent, 30 ménages ont bénéficié d'une intervention financière dans le cadre du plan de relogement, pour un montant total de 24.329,19 euros. Le coût global du projet n'est pas encore connu, mais un montant de 1,1 million d'euros a été réservé aux études et travaux de conservation et d'entretien des deux tours. Lorsque le projet démarrera, son coût sera intégré

Om de eerder genoemde redenen is de totale kostprijs van het project nog niet bekend. In deze fase hebben we alvast een bedrag van 1,1 miljoen euro voorbehouden om de kosten met betrekking tot de studies en beschermings- en onderhoudswerken aan de twee torens te dekken. Zodra de studies verder gevorderd zijn en de uitvoering van het project van start gaat, zal de kostprijs worden opgenomen in de investeringsstrategie van de OVM, zodat er gewestelijke steun voor kan worden uitgetrokken.

Wat uw laatste vraag betreft, over de huurders die nog in de torens wonen, kan ik u melden dat er nog steeds onderhoudswerken worden uitgevoerd zodat deze personen in de best mogelijke omstandigheden kunnen wonen. De OVM heeft ons bovendien laten weten dat de liften aan de normen voldoen en dat de bedieningskast is gemoderniseerd. Er zijn ook werkzaamheden gepland om de problemen van waterinfiltratie in de gevels te verhelpen. Dat zou ervoor moeten zorgen dat er geen vocht meer is in de woningen.

In specifieke gevallen van overlast, die voornamelijk worden veroorzaakt door het vertrek van overgeplaatste huurders, onderneemt de OVM zo snel mogelijk actie. De maatschappij moet bovendien afrekenen met problemen in verband met de aanwezigheid van krakers op de bovenste verdiepingen van de torens die geleidelijk leeg komen te staan.

Zoals ik u ook zei in deze commissie op 5 oktober 2023, bepaalt de regelgeving niet dat een verhuizing uitsluitend mogelijk is binnen dezelfde gemeente of binnen een straal van 5 km. De regelgeving bepaalt dat een huurder een nieuwe woning mag weigeren als die niet in dezelfde gemeente of binnen een straal van 5 km ligt. Die regel beschermt de huurder.

1129 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Hoeveel gezinnen wonen er vandaag nog in de torens?

1129 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Dat moet ik navragen.

1129 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ook naar het verloop van het project ben ik benieuwd. Ik begrijp dat het zich nu nog in een fase van voorstudie bevindt. Dat wil zeggen dat men in het beste geval pas over drie à vier jaar kan beginnen bouwen.

De problemen zijn niet nieuw, ze zijn al jaren bekend, maar er is niets ondernomen. Het gaat hier om de oudste woningen van Le Logement molenbeekoïes en het hoeft dus niet te verbazen dat de foto's en de getuigenissen appartementen tonen in een erbarmelijke staat. Zijn de gebouwen eigenlijk nog veilig in hun huidige staat? Vormen de krakers op de bovenste verdiepingen geen risico voor de resterende huurders? Krakers hebben doorgaans weinig respect voor regels, ze zorgen voor overlast en veroorzaken geregeld woningbranden.

Zien uzelf en Le Logement molenbeekoïes wel voldoende de urgentie in? Ik vraag een kordatere aanpak. U moet de overblijvende bewoners herhuisvesten en de gebouwen verzegelen. We mogen niet talmen tot er zich een ramp voordoet

dans la stratégie d'investissement de la SISIP afin qu'il puisse bénéficier d'un soutien régional.

Concernant les locataires résidant toujours dans les tours, les travaux d'entretien sont poursuivis pour maintenir les meilleures conditions possibles. La SISIP mentionne que les ascenseurs sont aux normes et ont été modernisés et prévoit des travaux sur les façades pour résorber l'humidité dans les logements. Elle réagit au plus vite aux nuisances causées par le départ des locataires transférés et va s'atteler aux problèmes liés aux squats des étages supérieurs.

Pour terminer, je souligne que le locataire contraint de déménager peut refuser un logement s'il n'est pas lieu dans la même commune ou dans un rayon de 5 km.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Combien de ménages vivent encore dans les tours ?*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Je dois me renseigner.*

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Dès lors que le projet n'en est qu'à la phase d'étude préliminaire, la construction ne commencera au mieux que dans trois ans. Les bâtiments sont-ils encore sûrs ? La présence de squatters ne fait-elle courir aucun risque aux locataires restants ?*

Réalisez-vous l'urgence de la situation ? Il faut absolument reloger les derniers habitants et sceller les bâtiments avant qu'il y ait une catastrophe !

- L'incident est clos.

in deze gebouwen, waarvan we weten dat ze met structurele problemen kampen.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

aan mevrouw Elke Van den Brandt, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Mobiliteit, Openbare Werken en Verkeersveiligheid,

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

betreffende het initiatief van de MIVB om drie van haar panden om te vormen tot sociale woningen.

TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

betreffende de tot sociale huisvesting omgebouwde MIVB-gebouwen.

De heer Fouad Ahidar (onafhankelijke).- Onlangs besliste de MIVB om een samenwerking aan te gaan met de vzw Renovassistance en het sociaal verhuurkantoor Logement pour Tous/Ieder Zijn Woning om drie van haar gebouwen om te vormen tot betaalbare sociale woningen. Die drie woningen bevinden zich in Vorst, Etterbeek en Schaerbeek en zijn bedoeld voor mensen die op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning.

Betaalbaar wonen in Brussel is een pijnpunt. De huur neemt een grote hap uit het budget van de Brusselse gezinnen en de wachtlijst voor sociale woningen is zeer lang. Ik ben daarom zeer tevreden met dit initiatief van de MIVB, die duidelijk mee nadenkt over oplossingen rond betaalbaar wonen.

Dit samenwerkingsproject lijkt zowel te voldoen aan de behoeften van de MIVB als aan die van mensen die wachten op een sociale woning. Het draagt bij aan de economische, ecologische en sociale ontwikkeling van Brussel en kan een mooi voorbeeld zijn voor andere instanties in het gewest. Het is een eerste stap naar interessante samenwerkingen waarbij gewestelijke instellingen betaalbare huurwoningen ter beschikking stellen. Ongetwijfeld zijn er nog andere gewestelijke instellingen met een eigen patrimonium dat in aanmerking zou kunnen komen voor vergelijkbare projecten. Ik ga ervan uit dat ook de MIVB wellicht nog andere panden in haar portefeuille heeft die in aanmerking zouden kunnen komen.

Welke rol hebben u en minister Van den Brandt gespeeld bij de totstandkoming van dit project en welke stappen hebben de kabinetten gezet om het initiatief te ondersteunen? Welk budget hebt u beschikbaar gesteld voor de uitvoering van het project en hoe is dat budget verdeeld?

QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR

à Mme Elke Van den Brandt, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargée de la Mobilité, des Travaux publics et de la Sécurité routière,

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 l'initiative de la STIB de transformer trois de ses immeubles en logements sociaux.

QUESTION ORALE JOINTE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

concernant les immeubles de la STIB transformés en logements sociaux.

M. Fouad Ahidar (indépendant) (en néerlandais).- *La STIB a récemment décidé de transformer trois de ses bâtiments - situés à Forest, Etterbeek et Schaerbeek - en logements sociaux abordables. Je me réjouis de cette initiative de la STIB, qui étudie avec nous des solutions liées au logement abordable.*

Ce projet de coopération contribue au développement économique, environnemental et social de Bruxelles et peut inciter d'autres organismes de la Région à mettre en œuvre des initiatives similaires. Il ne fait aucun doute que d'autres institutions régionales possédant leur propre patrimoine pourraient être envisagées pour des projets de ce type.

Quelles mesures les cabinets ont-ils prises pour soutenir cette initiative ? Quel budget avez-vous débloqué à cette fin et comment ce budget sera-t-il réparti ?

Envisagez-vous d'encourager des collaborations similaires avec d'autres institutions bruxelloises pour convertir des bâtiments vacants en logements sociaux ? Combien de bâtiments sont-ils éligibles pour des projets comparables ?

Bent u van plan om soortgelijke samenwerkingen aan te moedigen met andere Brusselse instellingen om leegstaande gebouwen om te vormen tot sociale woningen? Men spreekt van 15.000 tot 20.000 leegstaande panden in Brussel. Hoeveel gebouwen komen in aanmerking voor vergelijkbare projecten en welke criteria zullen worden gebruikt bij de selectie van die gebouwen?

Dit initiatief van de MIVB is veelbelovend in de aanpak van de huisvestingsproblematiek en de herbestemming van leegstaande panden. We hopen daarom ook dat het succesvolle model zal worden uitgebreid, zodat betaalbaar wonen voor elke Brusselaar een realiteit wordt.

¹¹⁴⁵ **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Op 13 oktober 2023 meldde de pers dat drie eigendommen van de MIVB, in Vorst, Etterbeek en Schaarbeek, zullen worden omgevormd tot sociale woningen. De vereniging Renovassistance zou de renovaties uitvoeren en de woningen zullen worden verhuurd door het sociaal verhuurkantoor (SVK) Ieder Zijn Woning. In totaal zou er plaats zijn voor een twintigtal personen.*

Ik sluit me aan bij de vragen van de heer Ahidar. Hoe werden de verenigingen geselecteerd? Was er een projectoproep? Hoeveel kost het project in het totaal?

De MIVB bezit behoorlijk wat vastgoed. Op termijn zal er wellicht een aparte entiteit nodig zijn om dat te beheren.

¹¹⁴⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *De opdracht van de MIVB is ruimer dan het organiseren van het openbaar vervoer alleen. Ze heeft ook een maatschappelijke rol te spelen.*

¹¹⁴⁹ (verder in het Nederlands)

De MIVB, die eigenaar is van drie gebouwen in Vorst, Etterbeek en Schaarbeek waarin elektrische onderstations zijn ondergebracht, heeft besloten deze panden ter beschikking

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Madame la Secrétaire d'État, le 13 octobre dernier, nous avons appris par voie de presse que trois propriétés de la STIB seront transformées en logements sociaux. Selon l'article de presse en question, ces bâtiments sont situés dans les communes de Forest, Etterbeek et Schaerbeek, et abriteraient des sous-stations électriques utilisées par la STIB afin d'assurer l'exploitation du réseau. Toutefois, les parties avant des bâtiments, inutilisables par la société pour ses activités, peuvent être exploitées en logements sociaux.

Selon cet article de presse, l'association bruxelloise Renovassistance serait chargée de la rénovation des trois habitations, qui seront ensuite louées à des personnes en attente d'un logement social par l'agence immobilière sociale (AIS) Logement pour tous. Une vingtaine de personnes pourraient ainsi être logées.

Tout cela entraîne une certaine confusion et soulève quelques questions. Je me joins aux questions de M. Ahidar. Comment s'est effectué ce choix ? Un appel à projets a-t-il été lancé ? Si oui, par qui ? Cette opération est assez floue. Quel est le coût total du projet ?

La STIB possède un patrimoine important et nous savons les efforts que vous déployez pour répondre à la crise du logement. Il me semble que ce patrimoine grandissant devra un jour être géré par une entité bien identifiée.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Afin de pouvoir répondre à vos questions, j'ai pris contact avec mon homologue Mme Elke Van den Brandt, qui exerce la tutelle sur la STIB. Voici les éléments qu'elle m'a communiqués.

La mission de la STIB est bien plus large que celle d'assurer le transport public dans la capitale. La STIB a également un rôle sociétal à jouer en Région bruxelloise, où les crises sanitaires et énergétiques ont poussé, au cours des dernières années, de plus en plus d'habitants dans la précarité.

(poursuivant en néerlandais)

La STIB a décidé de mettre les trois bâtiments que vous évoquez à la disposition de personnes à la recherche d'un logement abordable. À cet effet, elle a conclu un partenariat avec l'ASBL

te stellen van mensen die op zoek zijn naar een betaalbare woning. De panden hebben een woning aan de voorkant; aan de achterkant van het gebouw bevindt zich de uitrusting van het onderstation.

De MIVB heeft een overeenkomst gesloten met Renovassistance en het sociale verhuurkantoor Logement pour Tous/Ieder Zijn Woning om het woongedeelte van de drie panden te renoveren en te verhuren aan mensen die op een sociale woning wachten.

¹¹⁵¹ (verder in het Frans)

De MIVB heeft de partners op een transparante manier en volgens de regels gekozen. Alle SVK's in het gewest werden aangeschreven, maar de meeste vonden de werken te grootschalig of zijn niet in die bepaalde gemeenten actief. De criteria voor de toewijzing waren de gewenste duur van de pacht, de hoogte van de jaarlijkse vergoeding en het gewenste aantal woningen.

In Vorst komt er een eengezinswoning met drie kamers, in Schaarbeek een eenkamer- en een tweekamerappartement en in Etterbeek een duplex met drie kamers, een tweekamer- en een eenkamerappartement.

De huurders worden geselecteerd door de sociale diensten die met het SVK samenwerken. Twee appartementen worden verhuurd in het kader van actie 27 van het Noodplan voor huisvesting en worden dus bestemd voor thuislozen.

¹¹⁵³ (verder in het Nederlands)

Mijnheer Ahidar, het kabinet van minister Van den Brandt laat me weten dat het in overleg met de MIVB andere opties onderzoekt.

¹¹⁵⁵ (verder in het Frans)

De duur van de pacht is zo gekozen dat de MIVB een gematigde huurprijs kan vragen, die rekening houdt met de sociale bestemming van de gebouwen.

Ondanks de sterke stijging van de prijzen in de bouwsector en de vertragingen door de covidcrisis en

Renovassistance et l'agence immobilière sociale Logement pour tous.

(poursuivant en français)

L'entièreté des coûts de réparation de ces trois logements est à charge de l'emphytéote, à savoir l'ASBL Renovassistance. La STIB a respecté ses obligations de transparence et de mise en concurrence dans le choix de ses partenaires. Ainsi, toutes les AIS de la Région ont été consultées. La majorité d'entre elles ont décliné en raison de l'importance des travaux à réaliser ou parce qu'elles n'étaient pas actives dans la commune concernée.

Les critères d'attributions étaient les suivants :

- la durée de l'emphytéose souhaitée ;
- le montant de la redevance annuelle ;
- le nombre de lot souhaités, à savoir de une à trois maisons.

Renovassistance se charge de la rénovation des trois maisons qui ont été ou seront mises en location par l'AIS Logement pour tous. L'habitation située à Forest est transformée en maison unifamiliale de trois chambres, celle située à Schaarbeek, en appartement d'une chambre et un appartement de deux chambres, et celle à Etterbeek, en duplex de trois chambres, un appartement de deux chambres et un appartement d'une chambre. Au total, les logements sont rénovés pour vingt personnes.

Les locataires sont choisis par les services sociaux partenaires de l'AIS. Deux appartements sont notamment mis en location dans le cadre de l'action 27 du plan d'urgence logement, qui vise à augmenter le nombre de logements pour personnes sans chez-soi.

(poursuivant en néerlandais)

Le cabinet de la ministre Van den Brandt examine d'autres options avec la STIB.

(poursuivant en français)

Concernant le coût des rénovations, je souhaiterais ajouter que celles-ci sont réalisées sans aucun investissement de la STIB. La durée de l'emphytéose a été calculée pour lui permettre de percevoir un loyer modique compte tenu de l'affectation sociale de ces immeubles.

de bevoorradingsproblemen, betaalde Renovassistentie de volledige renovatie zelf.

1157 **De heer Fouad Ahidar (onafhankelijke) (in het Frans).**- *Zijn er nog gemeenten of partners die over leegstaande gebouwen beschikken die voor een dergelijk project in aanmerking komen? Heeft Renovassistentie hen ook aangesproken? Waarom werken de gemeenten niet met Renovassistentie?*

1157 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De MIVB heeft een projectoproep gedaan en Renovassistentie heeft geantwoord. Ik heb geen informatie over andere gebouwen waarmee iets soortgelijks kan worden gedaan, maar als de MIVB nog meer van dergelijke projecten voorstelt, zal ik daar zeker op ingaan.*

1161 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).**- *Ik verwijt u niet dat de MIVB in uw plaats een dergelijk initiatief neemt, maar een zekere rationalisering zou alles veel efficiënter maken. De toekomstige regering moet het potentieel onderzoeken dat het patrimonium van de openbare maatschappijen in Brussel biedt voor dergelijke projecten. Dat kan het best onder leiding van één operator, zoals de BGHM.*

- De incidenten zijn gesloten.

1165 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER SEVKET TEMIZ**
1165 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

Malgré une augmentation considérable du coût de la construction au cours du chantier, aucune compensation n'a été demandée par Renovassistentie, qui, non seulement, a supporté tous les imprévus inhérents à une quasi-reconstruction, mais a de plus été pénalisée par un retard de plusieurs mois à cause de la pandémie et des problèmes d'approvisionnement en matériaux de construction que nous avons connus. Ce retard a eu comme conséquence de devoir reculer de plusieurs mois la mise en location et de voir diminuer d'autant la perception des loyers.

M. Fouad Ahidar (indépendant).- *Y a-t-il d'autres communes ou partenaires qui possèdent des bâtiments vides sur lesquels vous pourriez calquer ce genre d'initiative ? En effet, pourquoi ce projet a-t-il été réalisé avec la STIB et Renovassistentie et pourquoi cette dernière n'a-t-elle pas fait d'autres demandes, vu le nombre de bâtiments vides en Région bruxelloise ? Pourquoi les communes possédant des propriétés ne travaillent-elles pas avec Renovassistentie ? N'y a-t-il pas de demandes ?*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- *Comme je l'ai dit, la STIB a lancé un appel à toutes les agences immobilières sociales, et c'est Renovassistentie qui a répondu. Vu la complexité des choix liés au budget et aux travaux à réaliser, c'est Renovassistentie qui s'est montrée disponible. S'agissant d'autres bâtiments qui pourraient être concernés, je ne dispose pas d'information. En revanche, si d'autres projets devaient être proposés par la STIB, je ne verrais aucun inconvénient à réitérer cette expérience que je trouve assez positive, même si elle est rare.*

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- *Cette préoccupation est aussi la mienne. Pour avoir été échevin chargé de la Régie foncière de la Ville de Bruxelles, tout comme MM. Ahidar et Ouriaghli, j'ai vécu une opération de fusion de SISP. Il y avait en effet au moins 33 opérateurs à l'époque, c'était trop !*

Voilà qu'aujourd'hui, la STIB prend l'initiative alors que vous êtes au gouvernement. Je ne vous le reproche pas, mais il y a un besoin de rationalisation pour plus d'efficacité. Si vous restez ministre du Logement – je vous le souhaite –, le prochain gouvernement devra revoir le potentiel qu'offre le patrimoine des sociétés publiques en Région bruxelloise et établir un cadastre de tous les bâtiments publics dans lesquels nous pourrions mener des projets comme celui-là.

Bien entendu, je salue cette initiative, mais il serait positif qu'il y ait un seul décideur, surtout lorsque le patrimoine public régional est concerné. Pourquoi la SLRB ne pourrait-elle pas gérer ce projet et le confier à une SISP ?

- Les incidents sont clos.

QUESTION ORALE DE M. SEVKET TEMIZ

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

1165 **betreffende de leegstaande woningen in 2023.**

1165 **TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

1165 **betreffende het onderzoek naar woningen die vermoedelijk leegstaan.**

1169 **De heer Sevket Temiz (PS) (in het Frans).**- Volgens een studie van de Conseil bruxellois de coordination sociopolitique stonden in Brussel in 2021, 17.000 tot 26.400 woningen leeg. Dat is tussen 3,5 en 5% van het woningpark. Een leegstand tussen 6 en 7% wordt beschouwd als redelijk, rekening houdend met verhuizingen en onderhoudswerken.

Stijgt de leegstand in Brussel, ondanks uw pogingen om die tegen te gaan? Wat beschouwt u zelf als een redelijk niveau van leegstand?

De regering won een proces tegen de eigenaar van leegstaande woningen in de Anneessenswijk. Lopen er nog dergelijke zaken?

Eigenaars van woningen die ongewild leegstaan, moeten veel te lang wachten op hun stedenbouwkundige vergunning. Worden er voor hen oplossingen overwogen, zodat ze niet beboet worden?

Kan het opschortend beroep van dertig dagen tegen een administratieve boete verlengd worden als een eigenaar het pand in kwestie niet kan bewonen?

concernant les logements inoccupés en 2023.

QUESTION ORALE JOINTE DE MME JOËLLE MAISON

concernant l'étude visant à recenser les logements présumés inoccupés.

M. Sevket Temiz (PS).- À Bruxelles, selon une étude, on comptait en 2021 entre 17.000 et 26.400 logements présumés inoccupés, soit entre 3,5 et 5 % du parc de logements. En outre, la notion de « période de vacance » d'un bien immobilier s'oppose à celle de « vide frictionnel ». En effet, le vide locatif est souvent dû à la transition et au délai nécessaires pour trouver un locataire.

Toujours d'après l'étude du Conseil bruxellois de coordination sociopolitique (CBCS), « d'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7 % (du parc total de logements), seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements ». Les chiffres sont donc bien en deçà du taux raisonnable de logements vides (entre 6 et 7 %).

La ville de Lille a aussi cru bon de prendre des mesures pour contrarier cette politique du vide. « Aujourd'hui, les logements habitables qui valent le coup sont de toute façon remis sur le marché », selon la même étude. Entre 2005 et 2010, le nombre de logements vacants a été divisé par deux à Lille sans aucune intervention publique.

Il existe en revanche une loi imparable pour diminuer la vacance des logements, du moins jusqu'à un certain point, à savoir la loi du marché. Quand les loyers augmentent, de nombreux propriétaires voient soudain un intérêt à remettre leur logement vacant sur le marché.

Quelle est la situation du cadastre des logements présumés inoccupés ? Est-il en hausse, malgré vos efforts visant à éviter la politique du vide ?

Quel serait, selon vous, un taux de vacance « raisonnable » ?

D'autres affaires judiciaires sont-elles en cours, à l'instar du procès gagné par le gouvernement bruxellois face au propriétaire de logements inoccupés dans le quartier Anneessens ?

Les délais de délivrance des permis d'urbanisme sont parfois trop longs, ce qui pose problème dans le cas de l'inoccupation inopinée d'un logement dans le chef du propriétaire. Des solutions sont-elles envisagées dans le cas d'une délivrance de permis d'urbanisme au-delà de la période d'inoccupation de douze mois, tel que prévu dans le Code bruxellois du logement ?

Le recours suspensif de 30 jours contre la décision d'imposer une amende administrative peut-il être reconduit du fait qu'un propriétaire peut ne pas occuper l'adresse du bien en question ?

¹¹⁷¹ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- Volgens het Noodplan voor huisvesting moet Brussel Huisvesting jaarlijks een inventaris opstellen van de leegstaande woningen. U hebt onderzoekers van de ULB en de VUB gevraagd om daarvoor een methode uit te werken.

Zij hebben een statistisch model bedacht om te bepalen welke variabelen de beste predictors zijn van een risico op leegstand, zoals een laag waterverbruik of het feit dat er niemand gedomicilieerd is. Ze hebben het model uitgetest op een honderdtal woningen waarvan Brussel Huisvesting wist dat ze daadwerkelijk leegstonden, en hebben het daarna toegepast op het residentiële vastgoed in het Brussels Gewest.

Voor 2021 ramen ze op die manier de leegstand in Brussel op 7.800 tot 10.400 gebouwen met 17.200 tot 26.400 wooneenheden. Daarvan werden 3.084 gebouwen als prioritair aangemerkt, omdat er niemand gedomicilieerd was en het waterverbruik de voorbije vier jaar erg laag was.

¹¹⁷³ *Sinds december 2021 baseren ambtenaren van de gewestelijke directie Leegstaande Woningen zich op die gegevens om inspectiebezoeken uit te voeren. Ze stellen een inventaris van de leegstand op die zal worden bezorgd aan de gemeenten, zodat die het nodige kunnen doen om de leegstaande woningen weer op de huur- of woonmarkt te brengen.*

Daarnaast hebben de inspecteurs van Brussel Huisvesting in 2022 ook 5.000 toevallig gekozen woningen gecontroleerd, met de bedoeling het statistische model te verfijnen. Het model moet op termijn een onderscheid kunnen maken tussen tijdelijke en structurele leegstand. Die studie had klaar moeten zijn in december 2023.

Hebben de onderzoekers u het eindrapport van de studie bezorgd? Wat zijn de voornaamste lessen? Hebben ze het statistische model verbeterd? Is er een nieuwe raming van het aantal leegstaande woningen?

Hoeveel van de 3.084 als prioritair aangeduide woningen hebben de inspecteurs al bezocht sinds december 2021?

Mme Joëlle Maison (DéFI).- L'action 12 du plan d'urgence logement (PUL) prévoit qu'il incombe désormais à Bruxelles Logement d'établir chaque année un inventaire régional des logements inoccupés. 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 de déterminer 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 d'entraînement composé 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 sur le territoire de notre Région.

En 2021, on dénombrait entre 7.800 et 10.400 immeubles présumés inoccupés en Région bruxelloise ; ceux-ci abriteraient 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.

Pouvant s'appuyer depuis décembre 2021 sur cette base de données, les agents du service régional des logements inoccupés effectuent actuellement des enquêtes de terrain pour vérifier si l'inoccupation de ces bâtiments est avérée. Ils pourront ainsi établir l'inventaire régional des logements inoccupés qui sera transmis aux communes afin que celles-ci 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 ont ainsi pu s'attacher à affiner leur modèle statistique, lequel devrait, à terme, permettre de distinguer la vacance immobilière transitoire de la vacance immobilière structurelle, de manière à pouvoir classer les bâtiments en fonction du niveau de risque présumé d'inoccupation. En principe, l'étude devait être finalisée en décembre 2023.

Hoeveel gevallen van leegstand hebben ze daadwerkelijk vastgesteld? Voor hoeveel woningen heeft Brussel Huisvesting een administratieve procedure gestart die kan leiden tot een boete? Welke stappen hebben de gemeenten al gezet? Hoe zit het met het openbaar beheersrecht?

Les chercheurs vous ont-ils bien transmis le rapport final de l'étude consacrée à l'élaboration d'un cadastre régional des logements inoccupés ? Si oui, pourriez-vous nous en présenter les principaux enseignements ? Les chercheurs ont-ils dû apporter des modifications à leur modèle statistique afin 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 ? Les chercheurs sont-ils parvenus à distinguer la vacance transitoire de la vacance structurelle ?

Sur les 3.084 immeubles présumés vides jugés prioritaires par les chercheurs dans leur premier rapport intermédiaire, combien ont-ils été visités par les enquêteurs du service régional des logements inoccupés depuis décembre 2021 ? Combien de constats d'inoccupation ont-ils été dressés dans le cadre de ces enquêtes de terrain ? Pourriez-vous nous indiquer le nombre d'immeubles contrôlés de façon prioritaire pour lesquels Bruxelles Logement a entamé une procédure administrative pouvant déboucher sur l'infliction d'une amende au propriétaire concerné ? Les communes ont-elles déjà pris certaines initiatives en vue de convaincre les propriétaires de remettre ces biens inoccupés sur le marché ? Pourriez-vous, comme vous l'avez déjà fait en débat budgétaire à l'époque, dresser un état des lieux des premières tentatives de mise en œuvre du droit de gestion publique ?

¹¹⁷⁵ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De studie van de ULB wordt woensdag aan ons voorgesteld. Ik heb dus nog geen antwoord op uw vragen.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- L'étude de l'ULB relative aux logements inoccupés devrait nous être présentée mercredi prochain. Je ne suis donc pas en mesure de répondre à vos questions pour le moment.

Van de 3.084 woningen die als prioritair werden aangemerkt, hebben de inspecteurs er al 1.093 gecontroleerd. Daarbij werd in 120 gevallen leegstand vastgesteld die leidde tot een waarschuwing aan de eigenaar en de start van een administratieve procedure. In totaal werden er in 2023 3.095 woningen gecontroleerd, waarvan sommige meermaals. Dat leidde tot 708 waarschuwingen.

Concernant la question de Mme Maison sur les enquêtes prioritaires, sur les 3.084 immeubles jugés prioritaires en 2023, à savoir les logements pour lesquels il y a une absence de consommation d'eau et aucune domiciliation, la cellule contrôle des logements inoccupés a pu en contrôler 1.093. Sur ces 1.093 logements prioritaires, 120 ont fait l'objet d'un constat d'inoccupation entraînant l'envoi d'un avertissement au propriétaire et l'ouverture d'une procédure administrative.

De gemeenten met een aanspreekpersoon voor huisvesting hebben al actie ondernomen op grond van het overzicht van de leegstand. Ze hebben eigenaars aangeschreven, onderzoeken de gegevens of hebben procedures gestart om het openbaar beheersrecht in te zetten.

De manière plus globale, la cellule contrôle a réalisé 3.796 enquêtes en 2023, toutes sources confondues, concernant 3.095 logements. Un même logement peut effectivement faire l'objet de plusieurs enquêtes. Au total, 708 avertissements ont été adressés à des propriétaires de logements présumés en infraction.

Alle gemeenten hebben al met Brussel Huisvesting overlegd over het openbaar beheersrecht. Zij werken nu aan methoden om die werkwijze in de praktijk toe te passen.

Concernant les initiatives prises par les communes en vue de convaincre les propriétaires de remettre leur logement vide sur le marché, celles qui ont engagé des référents logement ont entamé des démarches à l'égard des propriétaires des logements repris dans l'inventaire des logements inoccupés, qui est mis à leur disposition par le service régional des communes. Certaines communes ont écrit aux propriétaires, d'autres sont en train d'analyser les données et d'autres encore ont entamé des procédures de prise en gestion publique.

À la suite de ces démarches, toutes les communes ont déjà participé à une, voire plusieurs réunions sur le droit de gestion

¹¹⁷⁷ *Sinds maart 2023 werd in verband met het openbaar beheersrecht voor 24 woningen een controlebezoek aangevraagd. Dertien daarvan vonden daadwerkelijk plaats, drie werden afgelast door de eigenaar. Er zijn nog vier bezoeken gepland in januari. In vier gevallen overweegt de gemeente om de procedure voor te zetten. Het gaat in totaal om zeven woningen.*

De heer Temiz stelde een vraag over juridische conflicten tussen het gewest en eigenaars van leegstaande woningen. Welnu, op 22 december 2023 was er een tweede uitspraak, waarbij de rechter de eigenaar van een appartement in Vorst opdroeg om binnen de twee maanden een einde te maken aan de leegstand, op straffe van 100 euro per dag aan dwangsommen. Daarnaast lopen er nog twee zaken.

Een administratieve leegstandboete wordt alleen opgelegd als de eigenaar geen grondige reden kan aantonen voor de leegstand. Als hij zich beroept op renovatiewerken, moet hij bijvoorbeeld ook kunnen aantonen dat bewoning in de tussentijd onmogelijk was.

¹¹⁷⁹ *Als de eigenaar verwijst naar de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, zal de administratie nagaan of hij daarvoor alle nodige stappen heeft gezet.*

Opschortende beroepsprocedures tegen administratieve sancties kunnen niet verlengd worden. De uitkomst bestaat er ofwel in dat de sanctie wordt bevestigd, ofwel dat die wordt vernietigd. Tegen een nieuwe boete kan de eigenaar natuurlijk wel weer in beroep gaan.

publique avec Bruxelles Logement. Ensemble, ils passent en revue les logements présumés inoccupés et réfléchissent à la façon de mettre en œuvre concrètement ce droit de gestion publique. L'administration est un soutien précieux et constant pour les communes dans la mise en place de ce dispositif.

Concernant les chiffres précis de mise en œuvre du droit de gestion publique, je peux vous communiquer que depuis mars 2023, 24 adresses ont fait l'objet d'au moins une demande de visite. Pour ces 24 adresses, 13 visites ont effectivement pu être menées et 3 ont été annulées à la suite de la réaction du propriétaire avant la tentative de visite. Par ailleurs, 4 visites sont programmées en janvier.

De nouvelles visites sont également en cours de planification. La poursuite de la procédure est pour l'instant envisagée pour quatre de ces adresses, dont l'une a fait l'objet de l'envoi d'une proposition de prise en gestion par le CPAS de Saint-Gilles. Il s'agit de sept logements, comme je l'ai déjà mentionné lors de notre dernière réunion de commission.

Concernant la question de M. Temiz relative à d'autres affaires judiciaires qui pourraient opposer la Région au propriétaire d'un logement vide, je peux vous confirmer qu'une deuxième ordonnance du juge du tribunal de première instance a été délivrée le 22 décembre 2023, ordonnant au propriétaire d'un appartement à Forest de faire réoccuper son bien dans un délai de deux mois, à dater de la signification du jugement. À défaut, il devra payer des astreintes de 100 euros par jour de retard, avec un plafond fixé à 50.000 euros. En outre, deux autres actions sont en cours et pourraient aboutir au dépôt d'une requête auprès du tribunal dans les prochaines semaines.

Concernant votre question relative au délai de délivrance des permis, l'amende administrative en cas de logement inoccupé n'est infligée que si le propriétaire ne justifie pas de l'inoccupation de son bien par des raisons légitimes, par un cas de force majeure ou par la programmation ou la réalisation de travaux. En cas de programmation de travaux, le propriétaire doit fournir la preuve qu'il a entrepris des démarches de manière effective, continue et diligente, en vue de réaliser les travaux et de mettre fin à l'inoccupation. En outre, il doit démontrer que la programmation des travaux rendait impossible toute occupation du bien.

Dans le cas de démarches visant l'obtention d'un permis d'urbanisme, l'administration appréciera alors si le propriétaire a entrepris toutes les démarches utiles en vue de son obtention durant la période visée par la procédure administrative.

Enfin, les recours suspensifs introduits auprès du fonctionnaire délégué du gouvernement en cas de sanction administrative pour inoccupation d'un logement ne peuvent être reconduits. Soit le recours confirme la sanction, soit il l'annule. Dans tous les cas, un contrôle annuel est opéré par l'administration, qui peut conduire à l'ouverture d'une nouvelle procédure administrative amenant alors soit une amende, soit la fin de la procédure pour l'année

1181 **De heer Sevket Temiz (PS)** (in het Frans).- *Als een gemeente een leegstaande woning meldt bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie, kan het zijn dat de eigenaars twee keer beboet worden: een keer door de gemeente en een tweede keer door het gewest. Dat moet worden vermeden.*

1183 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ik roep u op om door te gaan met de methode die u sinds 2021 toepast. Het is erg belangrijk om het aantal vermoedelijk en daadwerkelijk leegstaande woningen in kaart te brengen. Er doen allerlei verhalen de ronde. Zo wordt er soms beweerd dat het beter is om in plaats van woningen bij te bouwen, meer woningen onder te brengen bij SVK's omdat er bijzonder veel leegstand zou zijn. Ik heb zelfs al gelezen dat volledige gemeenten uitsluitend uit leegstaande woningen zouden bestaan.*

Na een oorspronkelijke schatting van 7.000 tot 10.400 leegstaande woningen blijken nu 3.084 woningen vermoedelijk of daadwerkelijk leeg te staan. Het is belangrijk om de leegstand objectief in kaart te brengen en vervolgens huisvesting in Brussel betaalbaar te maken.

Nog een opmerking: van de 3.084 vermoedelijk leegstaande woningen, zijn er 1.090 daadwerkelijk bezocht. Dat is slechts een derde van al die woningen over een periode van twee jaar. Ik pleit ervoor om korter op de bal te spelen.

1185 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *U zei dat leegstand soms zowel door de gemeente als door het gewest wordt belast. Welnu, het gewest neemt zijn verantwoordelijkheid in de strijd tegen leegstaand. We geven de eigenaar vanzelfsprekend eerst de kans om uit te leggen waarom zijn eigendom leegstaat. Er worden pas boetes opgelegd als de eigenaar niet reageert op vragen van de administratie.*

concernée. En cas de nouvelle amende, le propriétaire peut introduire un nouveau recours auprès du fonctionnaire délégué.

M. Sevket Temiz (PS).- Je voudrais revenir sur un problème croissant auquel il faudra trouver un jour une solution. Il concerne les logements inoccupés que les communes signalent à la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL). Le cas échéant, le logement est frappé d'une double taxation : une amende imposée par la commune, qui peut atteindre plusieurs milliers d'euros, et celle de la DIRL. Je vous ai donné quelques exemples.

Évitons de faire payer deux fois ces petits propriétaires, qui ne savent plus à qui s'adresser. Plusieurs communes sont concernées dans la Région. Vous devez leur indiquer quelle est l'autorité habilitée à percevoir l'amende : soit la commune, soit la Région, mais pas les deux.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Madame la Secrétaire d'État, votre réponse est évidemment partielle puisque les chercheurs remettront leurs conclusions à la fin de ce mois. Je reviendrai donc vers vous ultérieurement.

Je vous encourage cependant à poursuivre la méthode que vous avez employée depuis 2021. Il est très important de recenser le nombre de logements présumés inoccupés, mais aussi réellement inoccupés, sur le territoire de notre Région. Énormément de fantasmes courent sur le sujet : certaines personnes disent qu'il faut arrêter de construire et de transformer des logements en AIS, car les logements inoccupés sont nombreux. J'ai même déjà lu que des communes entières étaient composées de logements inoccupés.

Vous avez objectivé les choses avec les chercheurs et nous pouvons voir que, par rapport aux données initiales estimant le nombre de logements inoccupés entre 7.000 et 10.400, 3.084 ont été recensés comme réellement ou présumés inoccupés sur la base d'indices sérieux. Il me semble important d'objectiver le phénomène pour pouvoir ensuite rendre le logement abordable en Région bruxelloise.

J'émettrai encore une petite réserve : sur les 3.084 logements présumés inoccupés, 1.090 ont été effectivement visités. Cela ne fait qu'un tiers des logements en deux ans. Il me semble important d'agir vite lorsqu'on trouve un logement inoccupé, car la situation peut évoluer. Pour recenser, il faut mener les enquêtes de terrain le plus rapidement possible pour objectiver les choses. Pour le reste, je reviendrai vers vous à la mi-mars.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je souhaite réagir à propos de la double taxation par la Région et certaines communes. La Région prend ses responsabilités dans la lutte contre les logements inoccupés. Nous laissons évidemment toujours le temps au propriétaire d'expliquer pourquoi le logement a été inoccupé. Nous infligeons des amendes uniquement lorsqu'il ne répond pas aux demandes et courriers envoyés par l'administration.

Volgens het principe van de gemeentelijke autonomie mag het gewest zich trouwens niet bemoeien met gemeentelijke boetes voor leegstand. De strijd tegen leegstand is een prioriteit in Brussel, maar we blijven overleggen met eigenaars die werken uitvoeren en daarvoor een vergunningsaanvraag hebben lopen.

Mevrouw Maison, ik probeer de leegstand inderdaad al van bij mijn aantreden objectief in kaart te brengen. Er deden toen allerlei cijfers de ronde. Het verbaasde me dat er nooit een onderzoek was gevoerd. Volgende week worden de resultaten voorgesteld. Dan kunnen we eindelijk afrekenen met het waanbeeld dat de woningnood in Brussel volledig zou kunnen worden opgelost door de leegstand aan te pakken. Natuurlijk moeten we leegstand bestrijden, maar dat is geen zaligmakende oplossing.

- De incidenten zijn gesloten.

Par ailleurs, selon le principe de l'autonomie communale, la Région n'a pas à s'immiscer dans les décisions d'une commune qui estime nécessaire d'infliger une amende pour un logement inoccupé. Certes, cette lutte est une priorité à Bruxelles, mais nous restons à l'écoute des propriétaires qui effectuent des travaux pour lesquels des demandes de permis d'urbanisme sont en cours. Ces procédures nécessitent du temps et les administrations font preuve de souplesse dans ce cadre.

Lorsque les administrations n'ont aucune réponse après plusieurs années alors que le logement est abandonné et en l'absence de travaux, le manque de responsabilité du propriétaire, qui doit agir en bon père de famille, peut être sanctionné et des amendes peuvent être infligées. Toutefois, l'autonomie communale prime et la Région ne peut pas interférer dans les décisions prises à ce niveau.

Madame Maison, effectivement, dès mon entrée en fonction, j'ai eu à cœur d'objectiver la situation. Des chiffres étaient alors lancés par tout le monde et partout. J'étais stupéfaite de constater qu'aucune étude n'avait jamais été commandée et à mes yeux, cette étape est fondamentale. Bien entendu, cette étude a pris du temps d'autant que la crise sanitaire a tout freiné. Les chercheurs feront une présentation la semaine prochaine et nous affinerons ces chiffres pour mettre fin à ce fantasme que certains brandissent comme la solution unique et ultime pour lutter contre la pénurie de logements abordables à Bruxelles. Bien entendu, nous devons poursuivre ce travail, mais ce n'est pas la seule et unique solution !

- Les incidents sont clos.

1189 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER TRISTAN ROBERTI**

1189 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1189 **betreffende de reconversie van de Beaulieusite.**

1191 **De heer Tristan Roberti (Ecolo) (in het Frans).**- In 2022 keurde de regering het richtplan van aanleg Herrmann-Debroux goed. Het plan omvat de grondige stadsvernieuwing van een aantal aangrenzende terreinen, zoals Demey, Beaulieu, Delta en Michiels. Er komt een mix van functies, met ook zo'n 1.500 woningen.

Het merendeel van de zone ligt in de gemeente Oudergem, dat slechts 6,5% sociale woningen telt, terwijl het gewestelijke doel 15% per gemeente is. Het ontwerp van richtplan van aanleg biedt dus een unieke kans om sociale woningen te bouwen in een gemeente die er een groot tekort aan heeft.

Vreemd genoeg stond in de eerste versie van het richtplan van aanleg, dat tijdens de vorige regeerperiode op voorstel van de

QUESTION ORALE DE M. TRISTAN ROBERTI

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 reconversion du site Beaulieu.

M. Tristan Roberti (Ecolo).- En 2022, le gouvernement a approuvé le plan d'aménagement directeur (PAD) Herrmann-Debroux. Ce projet porte notamment sur le redéploiement urbanistique d'une série de sites en accroche : Demey, Beaulieu, Delta et Michiels. La mise en œuvre du PAD va modifier en profondeur ces différentes zones, tant en ce qui concerne l'implantation et le gabarit des constructions qu'en ce qui concerne leurs affectations. Le PAD prévoit en effet de favoriser une mixité de fonctions et d'introduire par ce biais la fonction résidentielle dans différentes zones actuellement occupées par des bureaux, des commerces ou des équipements. Ainsi, le PAD rend possible la réalisation d'environ 150.000 m² de logement, soit environ 1.500 logements sur le périmètre concerné.

La très grande majorité de ce périmètre se situe sur le territoire de la commune d'Auderghem. Or, Auderghem dispose d'un taux de logements à finalité sociale qui n'est que de 6,5 %, soit l'un

minister-president werd goedgekeurd, geen doelstelling voor de bouw van openbare woningen.

Uiteindelijk zei de minister-president dat het de bedoeling is dat op de gewestelijke eigendommen van de Deltadriehoek 50% woningen met sociaal oogmerk zouden komen.

¹¹⁹³ *Over de terreinen die geen eigendom zijn van het gewest, waren de antwoorden ontwijkender. De vraag is hoe het gewest de stedenbouwkundige lasten en andere drukkingsmiddelen zal inzetten.*

De inzet voor Oudergem is duidelijk: als het aandeel betaalbare sociale woningen in de zone van het richtplan van aanleg Herrmann-Debroux te beperkt is, zal de score van de gemeente nog verder dalen.

Beaulieu is een eerste concreet geval. In december berichtten de media dat de voormalige 40.000 m² kantoren van de Europese Commissie tot een gemengd project worden omgebouwd met kantoren, woningen en diensten.

Wat doet het gewest om de bouw van sociale woningen af te dwingen? Gaat het daarbij proactief te werk? Welke onderdelen van het Noodplan voor huisvesting worden in dit dossier ingezet? Neemt het gewest maatregelen om aanvragers te stimuleren om de versnelde procedure aan te vragen?

des taux les plus bas de la Région bruxelloise, situé bien loin de l'objectif régional visant à atteindre 15 % par commune.

Le projet de PAD constitue donc une opportunité rare, à ne pas manquer, pour développer des logements socialement accessibles dans une commune en forte carence.

Toutefois, de manière surprenante, la première version du PAD, approuvée sous la législature précédente sur proposition du ministre-président, ne contenait aucun objectif en matière de création de logements publics. Plusieurs acteurs du dossier n'ont pas manqué de le faire remarquer dans le cadre des enquêtes publiques et ont demandé à ce que le tir soit rectifié. Je suis moi-même intervenu à plusieurs reprises en commission du Développement territorial pour souligner ce manquement.

Monsieur le ministre-président nous a finalement indiqué que l'objectif serait de minimum 50 % de logements à finalité sociale sur les terrains dont la Région est propriétaire, à savoir les sites Triangle et Delta, une avancée à souligner.

Pour ce qui concerne les sites dont la Région n'est pas propriétaire, les réponses ont été plus évasives. La question est de savoir comment la Région compte activer les leviers liés au plan d'urgence pour le logement public, tels que les charges d'urbanisme.

L'enjeu pour Auderghem est clair : si le taux de logements socialement accessibles dans le périmètre du PAD Herrmann-Debroux est trop faible, cela va contribuer à dégrader la note de cette commune. En ce cas, la mise en œuvre d'un plan élaboré par le gouvernement aurait comme conséquence d'éloigner davantage cette commune de l'objectif des 15 %, ce qui serait un non-sens.

Nous sommes confrontés à un premier cas concret avec le site Beaulieu à Auderghem. En effet, la presse nous apprenait en décembre que les anciens bureaux de la Commission européenne situés sur ce site allaient être rénovés dans le cadre d'un projet mixte comprenant des bureaux, du logement et des services. Il s'agit d'un vaste complexe de près de 40.000 m². L'enjeu est donc de taille.

Dans ce contexte, que met en œuvre la Région pour s'assurer qu'une partie des logements créés sur ce site soient socialement accessibles ?

Se montre-t-elle proactive en saisissant les occasions qu'offre le PAD pour le développement de logements à finalité sociale dans le périmètre ?

Quels leviers du plan d'urgence pour le logement social seront activés dans le cadre de ce dossier ?

La Région prend-elle des dispositions afin d'encourager les demandeurs à bénéficier de la procédure accélérée ?

1195 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik geef u de informatie die ik van minister-president Rudi Vervoort heb gekregen.*

De ambitie van dit project wordt uiteengezet in het onderdeel 1.B.3, 'Verstedelijking – De stad vervolledigen en/of de randen corrigeren', van het richtplan van aanleg Herrmann-Debroux. Een van de doelstellingen bestaat erin om minimaal 50% sociale huisvesting te produceren onder de woningen die gebouwd worden op gronden van het gewest.

Voor de Beaulieusite werd er in het richtplan geen percentage voor betaalbare woningen vastgelegd. Dat zal besproken worden tijdens de projectvergaderingen en de analyse van de stedenbouwkundige vergunning.

Voor de wijk rond de Jules Cockxstraat voorziet het richtplan van aanleg in de bouw van een nieuwe gemengde wijk met de bedoeling “de stad te vervolledigen” en kwaliteitsvolle stedelijke verbindingen mogelijk te maken in plaats van de bestaande openluchtparking. Dat ligt in de lijn van de gewestelijke doelstelling om betaalbare en aangepaste woningen te bouwen en de sociale mix te bevorderen.

Hoe dan ook grijpt de regering de opportuniteiten van het richtplan aan om sociale huisvesting te ontwikkelen en ze pleegt permanent overleg met de sector. Daartoe kunnen verschillende hefboomen uit het Noodplan voor huisvesting worden ingezet. Via actie 2 kan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij woningen aankopen in het kader van de public housing partnerships. Actie 16 voorziet in de hervorming van de stedenbouwkundige lasten, zodat die rechtstreeks gebruikt kunnen worden voor sociale huisvesting. Krachtens actie 15 kan er ten slotte sneller een stedenbouwkundige vergunning afgegeven worden voor projecten met minstens 25% openbare woningen. De hele sector werd gewezen op het bestaan van dat mechanisme.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Ces questions relèvent principalement de la compétence du ministre-président, M. Rudi Vervoort, qui m'a communiqué les éléments suivants.

L'ambition de ce projet, à savoir le développement de mixités sociales et la volonté de reconnecter les quartiers pour créer une vie urbaine dans les espaces publics nouvellement créés, est développée dans la partie « 1.B.3 Urbanisation - Compléter la ville et/ou corriger les rives » du volet stratégique du plan d'aménagement directeur (PAD) Herrmann-Debroux. Elle se traduit par différents objectifs au sein du PAD.

Un de ces objectifs est effectivement de « produire minimum 50 % de logements à finalité sociale parmi les logements créés pour les terrains dont la Région est propriétaire conformément à la déclaration de politique régionale (DPR) 2019-2024 ».

Dans le cas de Beaulieu, le PAD ne prévoit pas de pourcentage de logements accessibles, mais cette question sera réabordée lors des réunions de projet et de l'analyse du permis d'urbanisme.

Concernant le quartier de la rue Jules Cockx, le PAD affiche la volonté de « compléter la ville » par la création d'un nouveau quartier mixte permettant des connexions urbaines et qualitatives là où l'espace est aujourd'hui occupé par un large parking à ciel ouvert. Il répond aux objectifs régionaux inscrits notamment dans la déclaration de politique régionale, à savoir la construction de logements abordables et adaptés répondant à l'objectif de mixité sociale.

Dans tous les cas, sachez que le gouvernement bruxellois saisit effectivement les opportunités du PAD pour développer des logements à finalité sociale. Le secteur est constamment informé et consulté.

Les leviers activés du plan d'urgence logement peuvent être de plusieurs ordres via :

- l'action 2, à savoir la stratégie d'acquisition qui permet à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale d'acquérir des logements proposés dans le cadre des Public Housing Partnerships ;

- l'action 16, à savoir la réforme des charges d'urbanisme en cours. Elle permettra de convertir ces charges directement en logements à finalité sociale à certaines conditions ;

- enfin, l'action 15, soit ce qu'on appelle communément la procédure accélérée (fast lane), qui permet aux promoteurs et constructeurs de bénéficier d'une procédure accélérée de délivrance des permis d'urbanisme si le projet prévoit au moins 25 % de logements publics. Ceci ne vaut pas pour les permis mixtes, mais uniquement pour les permis publics.

Soyez assuré que l'ensemble du secteur a été sensibilisé à ce mécanisme depuis son entrée en vigueur en janvier 2021.

1197 **De heer Tristan Roberti (Ecolo)** (in het Frans).- *Ik hoop dat de regering die hefboven volop zal benutten voor die enorme oppervlakte. Als daar alleen particuliere huisvesting komt, laten we een grote kans liggen in een gemeente waar er al te weinig sociale woningen zijn.*

- *Het incident is gesloten.*

M. Tristan Roberti (Ecolo).- Pour la petite histoire, lorsque j'ai interrogé pour la première fois le ministre-président sur cette question, il m'a renvoyé vers vous, et j'entends aujourd'hui que vous l'avez sollicité pour obtenir des détails. Soit, l'essentiel est que nous obtenions des réponses.

Plusieurs outils sont à disposition pour ce vaste complexe de 40.000 m². Il faut poursuivre la concertation avec le secteur, parce que s'il n'y a que du logement privé dans ces 40.000 m², nous serons passés à côté d'une occasion de développer des logements à finalité sociale. Il s'agit, de surcroît, de la première occasion qui s'offre dans le quartier, où d'autres sites devraient se développer.

Je vous encourage à poursuivre les contacts avec le secteur et à chercher à utiliser l'un ou l'autre outil du plan d'urgence logement pour obtenir un résultat. Il ne faudrait pas que se développe un quartier de logements purement privés dans une commune déjà en carence de logements socialement accessibles.

Nous continuerons à suivre ce projet et à nous intéresser à la demande de permis dans le cadre de celui-ci.

- *L'incident est clos.*

1201 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX**

1201 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1201 **betreffende de herziening van het strategisch energierenovatieplan 2022-2031 van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.**

1203 **De voorzitter**.- Bij afwezigheid van de indiener wordt de mondelinge vraag door mevrouw Laurence Willemse voorgelezen.

1203 **Mevrouw Laurence Willemse (Ecolo)** (in het Frans).- *De regering vindt de renovatie en betere energieprestaties van sociale woningen belangrijk. In het Noodplan voor huisvesting staat dat niet alleen de kwaliteit van de woningen moet verbeteren, maar dat ook de kosten voor de huurders naar beneden moeten.*

In die context werkte de regering op basis van de behoeften van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) een strategisch plan voor duurzame renovatie uit.

Klopt het dat u dat plan momenteel bijwerkt? Zo ja, kunt u het tijdschema toelichten?

Hoe zijn de behoeften van de OVM's geëvolueerd?

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 l'actualisation du plan stratégique de rénovation durable (PSRD) 2022-2031 de la SLRB.

M. le président.- En l'absence de M. Pierre-Yves Lux, sa question orale est lue par Mme Laurence Willemse.

Mme Laurence Willemse (Ecolo).- La rénovation et l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements sociaux sont au cœur des préoccupations du gouvernement depuis le début de la législature. Ainsi, l'action 5 du plan d'urgence logement rappelait que la rénovation des logements vise non seulement à améliorer leur qualité, mais aussi à réduire les charges locatives des locataires, un aspect crucial pour les ménages à revenus modestes.

Dans ce contexte, un plan stratégique de rénovation durable (PSRD) a été établi sur la base des besoins décennaux des seize sociétés immobilières de service public (SISP). Aujourd'hui, il semblerait qu'un processus d'actualisation de ce plan stratégique soit en cours afin de tenir compte des dernières évolutions de la situation.

Kunnen recente begrotingsbeslissingen de financiering van renovatieprojecten voor sociale woningen in het gedrang brengen?

Kunt u toelichten hoe de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de OVM's overleggen over de aanpassingen aan het plan?

Kunt u recente algemene en gedetailleerde cijfers over de renovatieprojecten geven?

Welk type projecten staan er gepland? Zijn er projecten waarvoor geen financiering beschikbaar is?

Confirmez-vous qu'une actualisation du plan est en cours ? Si oui, pouvez-vous nous en dire plus, notamment au sujet de son calendrier ?

Comment les besoins des SISP ont-ils évolué depuis l'approbation de la première version du PSRD ?

À la suite du dernier conclave budgétaire, des décisions récentes du gouvernement pourraient-elles affecter directement le financement et la progression des projets de rénovation de logements sociaux, spécifiquement en matière de subventions, de prêts à long terme ou d'ouverture de la possibilité de recourir aux marchés des crédits ?

Pourriez-vous détailler la méthode de concertation employée entre la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les SISP pour l'élaboration et la mise à jour du PSRD, en particulier en ce qui concerne la coconstruction et la prise en considération des retours des SISP ?

Pouvez-vous nous fournir des données chiffrées actualisées sur les projets de rénovation, à la fois globalement et détaillées par SISP ?

Pouvez-vous détailler les types de projets prévus et à financer ? À ce jour, des projets sont-ils sans source de financement possible ?

¹²⁰⁷ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) keurde op 21 december 2023 de bijgewerkte versie van het strategisch plan voor duurzame renovatie goed.*

Voor de geselecteerde projecten zijn er geen ingrijpende wijzigingen. Het gaat vooral om budgetverhogingen. Die zijn nodig omdat de brandweer strengere technische eisen stelt, de projecten gaandeweg worden bijgesteld en de ABEX-index is gestegen.

Bij de bijwerking van het plan moeten we rekening houden met wat tijdens de begrotingsbesprekingen is beslist, namelijk om langetermijnleningen die nog niet werden aangegaan, te schrappen.

Voor de invoering en de bijwerking van het plan overlegde de BGHM telkens met de sector. De BGHM zorgde daarbij voor een standaarduitwerking van haar antwoorden, wat tot meer onderling begrip en objectiviteit leidde.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Conformément à l'arrêté du 14 juillet 2022 relatif au financement des rénovations du logement social en Région bruxelloise, une actualisation du plan stratégique de rénovation durable (PSRD) a été approuvée par le conseil d'administration de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) le 21 décembre dernier.

La version 2023 du plan n'a pas fondamentalement changé par rapport à l'année précédente pour ce qui concerne les projets sélectionnés. Les modifications concernent surtout des augmentations de budget. Les besoins budgétaires supplémentaires s'expliquent notamment par :

- le renforcement d'exigences techniques par le Siamu ;
- l'affinement des projets au fil du processus ;
- l'augmentation de l'indice ABEX.

Quant aux décisions prises après le dernier conclave budgétaire, sachez que l'actualisation du PSRD réalisée en décembre et la future actualisation de 2024 doivent tenir compte d'une suppression des prêts à long terme non encore engagés et de l'impossibilité d'octroyer de nouveaux prêts du fait des restrictions budgétaires.

J'en viens à la méthode de concertation appliquée à la mise en place du PSRD. Comme son élaboration, l'actualisation de ce dernier a été préparée avec le secteur et concrétisée d'abord par une circulaire présentée aux directeurs généraux et techniques des SISP. Le fait d'associer le secteur à la préparation de

¹²⁰⁹ *Ik bezorg u een overzicht van de gevraagde cijfers.*

Voorts vroeg u naar de types renovatie. Er staan 163 projecten voor een renovatie van 8.275 volledige woningen of van de binnenzijde gepland. De kosten worden op 979.274.306 euro geraamd.

Daarnaast zijn er 165 projecten voor een volledige of gedeeltelijke renovatie van de buitenzijde van 12.968 woningen, waarvoor de kosten op 606.171.011 euro worden geraamd.

Ten slotte zijn er nog 218 projecten voor technische interventies, waarvoor de kosten op 182.481.775 euro worden geraamd. Alles samen gaat het om 563 projecten voor meer dan 1,7 miljard euro.

Uiteraard komen bepaalde woningen voor meer dan één type renovatie in aanmerking.

¹²¹¹ *Er zijn 276 projecten die de woningen veiliger zullen maken. Daarvan zullen er veel ook tot een lager energieverbruik in de betrokken woningen leiden.*

Voor zeven projecten in verband met veiligheid, goed voor een bedrag van ongeveer 80 miljoen euro, is er na 2025 geen financiering mogelijk. Als de OVM's de kosten zelf niet kunnen betalen, vragen ze mogelijk middelen aan de regering.

Vijf projecten voor de vervanging van daken of de installatie van dubbele beglazing of centrale verwarming, goed voor ongeveer 21 miljoen euro, kunnen in 2024 en 2025 niet volledig worden gefinancierd. Ten slotte zijn er zes projecten waarmee een bedrag van 53 miljoen euro is gemoeid, waarvoor binnen de tien jaar geen financiering mogelijk is.

l'actualisation du plan entre dans le cadre de la coconstruction avec les SISP voulue par la SLRB, ce qui a d'ailleurs permis d'aboutir au premier PSRD en 2022.

Par ailleurs, la SLRB a préparé des supports de réponse standardisés, ce qui a été un gage de bonne compréhension mutuelle, d'objectivité et d'exploitation des données, avec le gain de qualité qui en découle.

Sur ces bases, des réunions ont été tenues avec chacune des SISP et les équipes des directions financière et du patrimoine de la SLRB, afin de s'accorder sur la finalisation de l'actualisation, pour une présentation au conseil d'administration de la SLRB.

Concernant les données chiffrées demandées, un tableau a été envoyé à l'instant au secrétariat de la commission.

Enfin, en ce qui concerne les types de rénovations, 163 projets de rénovation complète ou intérieure sont prévus, lesquels concernent 8.275 logements pour un montant estimé de 979.274.306 euros.

En outre, 165 projets de rénovation d'enveloppe complète ou partielle sont également prévus. Ils concernent 12.968 logements, pour un montant estimé de 606.171.011 euros.

Enfin, on dénombre 218 projets d'interventions techniques, qui concernent environ 63.981 interventions, pour un montant total estimé de 182.481.775 euros. Au total, 563 projets sont donc prévus, pour un montant total de plus de 1,7 milliard d'euros.

Petite précision quant à ces chiffres : il est évident que sur dix ans et suivant une bonne gestion du remplacement de composants techniques, une partie des logements bénéficieront de plusieurs types d'intervention, par exemple d'une rénovation d'enveloppe et d'un remplacement de chauffage.

Quant aux catégories de rénovation et à leur proportion au niveau du budget, 276 projets permettront d'augmenter la sécurité du parc immobilier, dont 163 projets de rénovation complète ou intérieure et 113 projets de rénovation de composants techniques, dont :

- 35 projets relatifs à la protection incendie ;
- 42 projets ayant un impact sur la sécurité électrique et/ou gazière ;
- 18 projets relatifs aux ascenseurs ;
- et 18 projets de sécurisation, pour la façade, l'amiante ou les abords du site.

Parmi les projets ayant un impact positif sur la consommation énergétique des logements, pour les 276 projets précités, il y a entre autres :

1213 **Mevrouw Laurence Willemse (Ecolo)** (*in het Frans*).- *Ik wacht op het verslag om dit met de heer Lux te bespreken.*

- Het incident is gesloten.

1217 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

1217 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1217 **betreffende de evaluatie van de fusie van de openbare vastgoedmaatschappijen.**

1219 **TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE**

1219 **betreffende de rationalisering in de sector van de openbare vastgoedmaatschappijen.**

1221 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (*in het Frans*).- *In 2013 startte de regering een grote hervorming van de huisvestingssector door een reeks openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) te bundelen. Het aantal OVM's daalde in vier jaar tijd dan ook van 33 naar 16.*

Bij het begin van de huidige regeerperiode kondigde u aan dat er snel een evaluatie van de hervorming zou komen. Een externe consultant zou die uitvoeren. In 2020 was de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) echter van mening dat het gezien de gezondheids crisis raadzaam was om de evaluatie uit te stellen.

In het voorjaar van 2022 schreef de BGHM ten slotte een overheidsopdracht uit, die in juli 2022 aan Isis Consult werd toegekend. Op basis van het bestek moest de studie vier grote

- 77 projecten van volledige renovatie van gebouwen, met een geschatte winst van 60 % ;

- en 86 projecten van interne renovatie, met een geschatte winst van 5 % tot 20 % ;

En ce qui concerne les projets non financés, sept projets touchant à la sécurité, pour un montant d'environ 80 millions d'euros, ne peuvent pas être financés au-delà de 2025 et pourraient faire l'objet d'une demande de budget au gouvernement, dans la mesure où les SISP concernées ne peuvent s'en charger sur fonds propres ou via d'autres moyens. Néanmoins, les études relatives à ces projets seront assurées financièrement par la SLRB.

Cinq projets, pour un montant d'environ 21 millions d'euros, concernent des toitures, du double vitrage, du chauffage central et ne peuvent pas être complètement financés en 2024 et 2025. Et enfin, six projets, pour un montant d'environ 53 millions d'euros, ne peuvent pour le moment être complètement financés sur les dix ans.

Mme Laurence Willemse (Ecolo).- *J'attends les documents et le compte rendu pour en discuter avec mon collègue.*

- 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 l'évaluation du processus de fusion des SISP.

QUESTION ORALE JOINTE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE

concernant la rationalisation dans le secteur des sociétés immobilières de service public.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Conformément aux accords institutionnels intrabrugeois conclus à la suite de la sixième réforme de l'État, le gouvernement régional a entrepris en 2013 une réforme de grande envergure qui avait pour objet de favoriser des regroupements et des rapprochements entre les nombreuses sociétés immobilières de service public (SISP), en vue de rationaliser le secteur du logement social.

À la faveur de ce processus de fusion arrivé à son terme en janvier 2018, le nombre de SISP a été réduit de moitié, passant de 33 à seize en l'espace de quatre ans. Dès l'entame de la présente législature, vous avez annoncé que le gouvernement entendait rapidement procéder à une évaluation complète du processus de rationalisation du secteur du logement social. Cette analyse devait être effectuée par un consultant externe. En 2020, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)

delen omvatten: de algemene kostprijs van de hervorming; de te zetten juridische stappen; de schaalvoordelen; en de impact van de fusies op de werking van de OVM's.

a toutefois estimé qu'il était préférable de postposer l'évaluation du processus en raison des circonstances exceptionnelles liées à la crise sanitaire.

Durant le printemps 2022, la SLRB a lancé un marché public afin de sélectionner le prestataire chargé d'évaluer le processus de rationalisation de ce secteur. Cette mission a été attribuée à Isis Consult en juillet 2022.

Selon le cahier des charges, l'étude devait comporter quatre volets principaux. Tout d'abord, le consultant devait calculer le coût global du processus de rationalisation (accompagnement, frais d'études, etc.). En deuxième lieu, il devait examiner le déroulement des opérations juridiques en tenant compte des spécificités des différentes formes de regroupement (fusions, absorptions, apport commun du capital dans une nouvelle société, etc.). Troisièmement, Isis Consult devait s'attacher à estimer l'ampleur des économies d'échelle qui ont pu être réalisées grâce au processus de rationalisation. Enfin, le quatrième volet de l'étude avait pour objet d'examiner l'impact des fusions sur les performances des SISP sur le plan opérationnel, et d'analyser la façon dont le fonctionnement et le modèle organisationnel des sociétés de logement social ont évolué à la suite des opérations de regroupement.

¹²²³ *De eerste drie delen kon Isis Consult uitvoeren op basis van statistieken en documenten van de BGHM en van een enquête bij de OVM's. Voor het laatste deel baseerde het zich op informatie van de cel Interne Audit van de BGHM. Het adviesbureau zou zijn eindrapport op 21 december 2023 aan de raad van bestuur van de BGHM voorstellen.*

Isis Consult a pu réaliser les trois premiers volets de l'étude en s'appuyant sur des statistiques et des documents fournis par la SLRB, ainsi que sur des données collectées dans le cadre d'une enquête effectuée auprès des seize SISP en 2022. S'agissant du dernier volet, le bureau d'études s'est notamment basé sur les informations recueillies par la cellule d'audit interne de la SLRB dans le cadre de ses missions. Le 30 novembre 2023, vous nous informiez que le rapport final de l'étude devait être présenté au conseil d'administration de la SLRB en sa séance du 21 décembre 2023.

Heeft Isis Consult zijn eindrapport aan de BGHM voorgelegd? Zo ja, kunt u het toelichten? Wat hebben de fusies gekost? Daalde de gemiddelde exploitatiekost per sociale woning? Op hoeveel worden de schaalvoordelen geraamd? Had de hervorming gevolgen voor de totale loonmassa van de OVM's?

Le bureau d'études Isis Consult a-t-il bien transmis son rapport final d'évaluation à la SLRB ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter les principaux enseignements ?

Leidde de rationalisatie tot een algemene efficiëntieverbetering? Droeg ze bij tot de professionalisering van de sector? Liepen de grote OVM's, die niet moesten fuseren, daardoor een achterstand op ten opzichte van de nieuwe, gefuseerde maatschappijen?

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

Bent u van mening dat de doelstellingen van de hervorming zijn gehaald? Zo ja, overweegt u een nieuwe rationalisatie?

D'après les résultats de l'évaluation, le processus de rationalisation a-t-il permis d'améliorer l'efficacité générale des SISP dans leurs principaux domaines d'activités, parmi lesquels la gestion locative, l'entretien et la rénovation des logements, les procédures d'achat et la politique des ressources humaines ?

La fusion des SISP a-t-elle contribué à la professionnalisation du secteur, notamment à travers un renforcement de l'expertise du personnel ? Les grandes SISP, qui n'ont pas dû fusionner et qui

¹²²⁵ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik heb u al meermaals vragen gesteld over de verdere rationalisering van de sociale woonsector, en meer bepaald de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). De veel te lange wachtlijsten voor een sociale woning - met meer dan 55.000 kandidaat-huurders en een wachttijd van gemiddeld twaalf jaar - spreken boekdelen. Daarnaast is de Brusselse administratie veel te complex, met haar 16 OVM's, 24 sociale verhuurkantoren en meerdere gewestelijke instanties zoals de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en Brussel Huisvesting. Bovendien is de bevoegdheidsverdeling erg versnipperd tussen gewest en gemeenten en zijn er ook een hele reeks actoren op het terrein actief.

Uit dat alles blijkt dat er iets schort aan de organisatie van de sociale huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Die vaststelling werd trouwens bevestigd in een uitgaventoetsing die in juni 2022 op vraag van uw kabinet werd uitgevoerd.

Tegelijkertijd vloeit er bijna 1 miljard euro naar de ondersteuning van de instellingen die belast zijn met de uitvoering van het sociale huisvestingsbeleid. Er werken maar liefst 1.400 personeelsleden bij de verschillende OVM's. De zogenaamde gewestelijke solidariteitstoelage, die de tekorten van de OVM's dekt, bedroeg in 2023 ruim 46 miljoen euro, een bedrag dat dit jaar zal opklimmen tot ongeveer 50 miljoen euro. Die bedragen tonen aan dat de werking van de OVM's dringend grondig hervormd moet worden.

Ik verwijs ook graag naar Vlaanderen, waar werd beslist om de sector grondig te hervormen. Ik nodig u uit om de evaluatie van het Vlaamse beleid in deze commissie aan bod te laten komen. Een eerder voorstel van mij in die zin haalde het niet. Ik doe mijn voorstel graag opnieuw, aangezien het interessant zou zijn om na te gaan welke resultaten er in Vlaanderen zijn behaald.

¹²²⁷ Tijdens de vorige regeerperiode werd het aantal vastgoedmaatschappijen in Brussel al teruggebracht van 33 naar 16. In 2022 werd door de BGHM een evaluatie van die hervorming aanbesteed aan de externe consultant Isis Consult. Eind vorig jaar antwoordde u op de vraag van mevrouw Maison, die hier nu op terugkomt, dat Isis Consult zijn eindrapport op 24 november naar de BGHM had gestuurd. Ongetwijfeld hebt u het rapport ook ontvangen. De BGHM heeft het op 21 december besproken tijdens de raad van bestuur.

n'ont donc pas été impliquées dans le processus, accusent-elles désormais un certain retard d'efficacité et d'expertise par rapport aux nouvelles grandes sociétés issues des opérations de fusion ?

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

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (*en néerlandais*).- *Plus de 55.000 candidats locataires, un temps d'attente de douze ans en moyenne, une administration bruxelloise beaucoup trop complexe et une répartition des compétences particulièrement fragmentée. Autant de constats qui témoignent du manque d'organisation du logement social à Bruxelles.*

Dans le même temps, le gouvernement consacre près d'un milliard d'euros au soutien des institutions chargées de la mise en œuvre de la politique du logement social, et l'allocation dite de solidarité régionale s'élève à plus de 46 millions d'euros en 2023, ce qui montre que le fonctionnement des sociétés immobilières de service public (SISP) doit d'urgence être réformé en profondeur. La Flandre a pris cette décision. Je vous invite donc à discuter de l'évaluation de la politique flamande dans cette commission.

Une évaluation de la réforme du secteur immobilier a été confiée à un consultant externe en 2022. Vous avez déclaré que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale en avait reçu le rapport.

Le rapport final est-il aujourd'hui accessible au public ? Quelles en sont les conclusions ? Quelles suites allez-vous y donner ?

Quelle est l'incidence de la première fusion des SISP lors de la précédente législature sur les effectifs et la masse salariale ?

Is het definitieve rapport intussen openbaar beschikbaar? Kunnen we het ontvangen? Kunt u de conclusies toelichten?

Enfin, quel est le coût total de la mission confiée au consultant externe Isis Consult ?

Werd het eindrapport ook binnen de regering besproken? Welke gevolgen zullen eraan gegeven worden? Zijn er eventueel al afspraken gemaakt over een verdere rationalisering binnen de sector?

Biedt het eindrapport een duidelijk zicht op de efficiëntiewinsten en schaalvoordelen van de fusie en de werkzaamheden van de vastgoedmaatschappijen?

Wat is de impact van de eerste fusie op het aantal personeelsleden en de totale loonmassa?

Wat is ten slotte de totale kostprijs van de opdracht van Isis Consult? Werd de opdracht binnen de maximale uitvoeringstermijn van tweehonderd kalenderdagen afgeleverd?

¹²²⁹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Isis Consult heeft zijn eindrapport inderdaad aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voorgelegd.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je vous confirme que le bureau Isis Consult a transmis son rapport final sur la première évaluation du processus de rationalisation des sociétés immobilières de service public (SISP) le 23 novembre 2023.

Ce rapport a été communiqué aux membres du conseil d'administration de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) en date du 24 novembre 2023 et mis à l'ordre du jour de la réunion du conseil d'administration du 21 décembre 2023. Il a ensuite été inscrit à l'ordre du jour du comité restreint de concertation de ce 15 janvier 2024.

¹²³¹ *(verder in het Nederlands)*

(poursuivant en néerlandais)

Het rapport is bijna afgewerkt en kan pas als openbaar worden beschouwd wanneer het zowel in het Frans als in het Nederlands beschikbaar is.

Ce rapport sera publié dès qu'il sera traduit.

¹²³³ *(verder in het Frans)*

(poursuivant en français)

Isis Consult kwam tot de conclusie dat dankzij de halvering van het aantal OVM's het gemiddelde aantal woningen per OVM van 1.190 eind 2012 is gestegen naar 2.506 eind 2020.

Pour rappel, l'étude portait sur :

- l'évaluation des opérations juridiques ;

Volgens het rapport werden er pertinente juridische keuzes gemaakt, al ging het meestal om complexe operaties. De voorbereiding bracht veel werk mee voor de directie en het personeel. De uitvoering van de hergroeperingen nam eveneens veel tijd in beslag. De directe kosten voor het hele proces waren hoog tot zeer hoog.

- l'évaluation des coûts liés à l'ensemble des opérations ;

- l'évaluation des premiers effets d'échelle ;

Eind 2021 was de geconsolideerde situatie van de samengevoegde OVM's globaal gezien beter dan die van de OVM's die geen fusie waren aangegaan, al blijven er sterke onderlinge verschillen in de financiële situatie bestaan.

- l'évaluation des impacts des fusions opérationnelles, en ce compris l'impact sur la professionnalisation du secteur, en tenant compte de l'aspect humain.

Les principaux enseignements de cette primo-évaluation sont les suivants.

Wat de toename van het personeelsbestand betreft, is er geen verschil tussen OVM's die een fusie aangingen en de andere. De

La réduction de moitié du nombre de SISP a permis de faire passer le nombre moyen de logements par SISP de 1.190 fin

OVM's hebben hun diensten uitgebreid. Uit de studie blijkt dat de OVM's zich verder hebben ontwikkeld, al blijven er ook op dat vlak grote verschillen bestaan.

2012 à 2.506 fin 2020, et le nombre médian de 974 à 2.474. Les indicateurs de dispersion sont en nette régression.

Globalement, des choix au niveau des modalités juridiques des regroupements sont considérés comme pertinents. Les opérations ont néanmoins été jugées très majoritairement complexes, voire très complexes.

L'enquête effectuée dans le cadre de la mission d'évaluation met en exergue l'accompagnement tant par les services de la SLRB que par des professionnels et experts.

La phase préparatoire des opérations juridiques a induit des charges de travail importantes, voire très importantes, pour la direction et les équipes.

La durée moyenne requise uniquement pour mettre en œuvre les regroupements sur le plan juridique peut être considérée comme élevée. Cette période est source d'inquiétudes, d'incertitudes et de déstabilisation pour les membres du personnel.

Le coût direct réel des dépenses induites par le processus peut être considéré comme élevé, voire très élevé.

Fin 2021, la situation consolidée des SISP ayant procédé à une fusion est plus favorable que celle des SISP n'ayant pas connu de regroupement. Néanmoins, la situation financière des SISP demeure très hétéroclite, tant parmi les SISP qui ont fait l'objet d'un regroupement que parmi celles qui ne l'ont pas fait.

En matière d'augmentation des effectifs des SISP, on n'observe pas de différence entre les sociétés qui ont fait l'objet d'un regroupement et les autres.

La nécessité de maintenir, voire de renforcer les relations et supports de proximité a été établie. Les services proposés ont été élargis et étendus à travers des initiatives des SISP et des partenaires locaux, ainsi qu'à travers des projets communautaires et collectifs. À ce niveau, il résulte de l'étude que le degré de maturité est, pour une majorité de SISP, plus élevé. Néanmoins, la situation est, de ce point de vue également, fort hétérogène.

Globalement, au cours des dix dernières années, la situation financière a eu tendance à s'améliorer dans les SISP ayant fait l'objet de fusions et autres regroupements. Néanmoins, l'hétérogénéité demeure à nouveau une caractéristique sectorielle majeure constatée sur tous les plans. Le processus d'harmonisation au sein des SISP qui ont fait l'objet d'un regroupement nécessite beaucoup de temps.

Le coût direct réel des dépenses induites par le processus s'élève à 4,33 millions d'euros. Ce montant comprend 1.748.356,51 euros de dépenses générales, c'est-à-dire concernant l'ensemble du secteur, dépenses réparties comme suit :

- 1.672.000 euros pour le groupe d'experts pluridisciplinaire qui a accompagné les SISP tout au long du processus ;

¹²³⁵ *De voorbije tien jaar is de financiële situatie van de gefuseerde OVM's over het algemeen verbeterd, al is er ook daar sprake van grote verschillen. De harmonisering binnen de gefuseerde OVM's vergt veel tijd.*

De directe kosten van de fusies bedragen 4,33 miljoen euro, waarbij het voor ongeveer 1,7 miljoen euro gaat om kosten voor de hele sector. De BGHM betaalde zowat 2,1 miljoen euro aan kosten terug aan aparte OVM's. Die betreffen aktekosten, notariskosten en kosten voor audits of verplichte attesten.

Ten slotte namen de OVM's 442.868,39 euro voor hun eigen rekening.

¹²³⁷ *(verder in het Nederlands)*

Drie categorieën van uitgaven komen in aanmerking. Ten eerste, de directe kosten in verband met de fusieoperaties. Ten tweede, de eventuele investeringen die nodig zijn als gevolg van de fusie. De aankoop en bouw van nieuwe hoofdzetels komen daarbij niet in aanmerking. Ten derde, de eventuele lasten als gevolg van de fusie.

¹²³⁹ *(verder in het Frans)*

De fusies hebben niet geleid tot een daling van de gemiddelde exploitatiekost per sociale woning.

¹²⁴¹ *(verder in het Nederlands)*

De loonmassa is tussen 2012 en 2021 met 45,9% gestegen bij de gefuseerde OVM's en in dezelfde periode met 31,1% bij de niet-gefuseerde OVM's. Het aantal voltijdsequivalenten of VTE's per honderd woningen is in die periode op vergelijkbare wijze gestegen van 2,82 naar 3,52 VTE's bij de gefuseerde OVM's en van 2,78 naar 3,52 VTE's bij de niet-gefuseerde OVM's.

¹²⁴³ *(verder in het Frans)*

Uit de studie blijkt dat de werking van de sector de voorbije tien jaar is verbeterd. Dat heeft met meerdere factoren te maken, waaronder de personeelsuitbreiding, de ontwikkeling van nieuwe tools, de versnelde uitvoering van renovatieprogramma's en de toename van initiatieven waar huurders rechtstreeks bij betrokken zijn. De rationalisatie heeft de kwaliteit verder doen toenemen.

Tegelijk is de globale financiële situatie niet verslechterd. Bij de OVM's die zich hebben gegroepeerd, is ze er doorgaans zelfs op vooruitgegaan.

- 47.525 euros de prise en charge des frais induits par des adaptations logicielles ;

- 28.231,51 euros pour des opérations de communication.

Quelque 2.146.045,16 euros de dépenses individuelles des SISP ont été remboursés par la SLRB. Il s'agit majoritairement de dépenses liées aux frais d'actes, aux honoraires notariés et révisoraux ainsi qu'aux audits et autres attestations imposées.

Enfin, 442.868,39 euros de charges ont été supportés directement par les SISP. Ce montant est qualifié de minimum dans la mesure où tous les frais de personnel imputables au processus de fusion n'ont pas été repris comme tels et où de grands écarts sont observés d'une SISP à l'autre.

(poursuivant en néerlandais)

Trois catégories de dépenses sont concernées : les coûts directs liés aux fusions, les investissements qu'elles nécessitent et les charges qui en résultent.

(poursuivant en français)

Le processus de fusion n'a pas contribué à réduire les coûts d'exploitation sectoriels moyens par logement social. Le coût des ventes et des prestations des SISP fusionnées a augmenté de 38 % entre 2012 et 2021. L'augmentation est identique pour les SISP non fusionnées.

(poursuivant en néerlandais)

La masse salariale et le nombre d'équivalents temps plein par 100 logements ont tous deux augmenté, tant dans les SISP ayant fusionné que dans les autres (avec une augmentation de 15 % moindre).

(poursuivant en français)

Les constats généraux de l'étude font ressortir qu'au cours des dix dernières années, le secteur dans son ensemble a fait un bond qualitatif. Ce dernier est lié à plusieurs facteurs, dont l'élargissement des équipes et des profils de compétences, le déploiement de nouveaux outils et supports de gestion, l'accélération de la mise en œuvre des programmes de rénovation et la multiplication des programmes et initiatives en lien direct avec les locataires. Le processus de rationalisation a eu un effet de levier sur ce bond qualitatif.

Globalement, au cours de cette même période, la situation financière ne s'est pas dégradée et a même eu tendance à s'améliorer dans les SISP ayant fait l'objet de fusions ou d'autres regroupements. Néanmoins, comme je l'ai dit, l'hétérogénéité

De doelstelling om tot een kleiner aantal OVM's te komen, is bereikt. Ook is de sector zowel qua werking als qua personeel professioneler geworden. Het valt echter moeilijk uit te maken of dat louter met de rationalisatie te maken heeft.

Isis Consult beveelt aan om de werking verder te verbeteren. Een nieuwe rationalisatie beveelt het niet aan, omdat een dergelijk proces veel tijd vergt, een grote impact heeft op het personeel, duur is en moeilijk verloopt. Het beveelt wel aan om op korte en middellange termijn in te zetten op het delen van knowhow en ervaringen.

demeure une caractéristique sectorielle majeure. Elle est constatée sur les plans contextuel, financier, organisationnel, managérial et opérationnel. Toutes les démarches mettent en lumière cette diversité constante des situations, des politiques et des pratiques, ainsi que le temps très conséquent que requièrent les processus d'harmonisation au sein des SISF qui ont fait l'objet d'un regroupement.

L'objectif de réduction du nombre de SISF a bien été atteint au terme du processus de regroupement. Pendant la période concernée, le secteur dans son ensemble a également fait un bond qualitatif sur le plan de la professionnalisation, tant des pratiques que des équipes.

Quant à savoir si c'est le processus de regroupement qui a induit une augmentation de l'efficacité du secteur, il n'y a pas de réponse unique ou sans nuances à cette question éminemment complexe.

Dans ses conclusions, l'étude d'Isis Consult recommande de poursuivre de manière proactive l'amélioration des conditions de fonctionnement, plutôt que d'envisager de nouvelles rationalisations, du fait :

- du temps très conséquent que requièrent les processus, tant pour leur préparation que pour leur mise en œuvre ;
- des effets majeurs au niveau des équipes ;
- des coûts directs enregistrés ;
- et, surtout, du caractère imparfaitement abouti des regroupements opérés.

Dans cette perspective, il est recommandé de favoriser et de promouvoir, à court et moyen termes, les mutualisations, les échanges de pratiques et les retours d'expérience.

(poursuivant en néerlandais)

Le coût total de la mission s'élevait à 48.225 euros hors TVA, montant auquel il convient d'ajouter les frais de traduction.

La mission a duré plus longtemps que prévu, le projet ayant été divisé en plusieurs phases, notamment pour respecter les conditions du cahier des charges.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Nous pouvons donc conclure que le processus de fusion a été long, énergivore, coûteux, chronophage, mais s'avère finalement positif. Vous avez émis des réserves, si j'ai bien compris votre réponse, sur le fait que la fusion en soit l'une des causes, avec l'écoulement du temps,

¹²⁴⁵ *(verder in het Nederlands)*

De totale kostprijs van de opdracht bedroeg 48.225 euro exclusief btw of 58.352 euro inclusief btw. De vertaalkosten komen daar nog bovenop.

De opdracht duurde langer dan verwacht. Om de voorwaarden uit het bestek en de regels inzake projectbeheer na te kunnen leven, werd het project in verschillende fasen opgedeeld. De uitvoeringsdetails werden met de diverse belanghebbenden besproken en vastgelegd. Dat gebeurde tijdens een vergadering van het comité dat de opdracht begeleidde, zoals bepaald in het bestek. Dat alles leidde tot een verdaging van de oorspronkelijke deadline.

¹²⁴⁷ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*- *De fusies leverden uiteindelijk een positief resultaat op, maar de werking van de OVM's is ook los daarvan verbeterd.*

Toch blijven er grote verschillen tussen de OVM's bestaan. Op basis van de eerste conclusies besluit u dat het beter is geen verdere fusies door te voeren. Wel moet de samenwerking binnen en tussen de OVM's verder worden verbeterd.

la modernisation et les réformes. Le fonctionnement des SISP a été amené à s'améliorer même indépendamment des processus de fusion. C'est donc un contexte multifactoriel.

Il reste cependant de grandes disparités entre les SISP, qu'elles aient fait l'objet d'un regroupement ou pas. Le résultat est globalement positif, mais nous n'avons pas encore tous les éléments permettant d'en juger complètement. Pour résumer vos propos, vous ne considérez pas qu'il y a lieu, sur la base de ces premières conclusions, de poursuivre le processus de fusion. En revanche, il faut continuer à développer les processus d'amélioration et de collaboration qui ont déjà été largement été entrepris dans et par les SISP.

¹²⁴⁹ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- We moeten het eindrapport nog even afwachten voordat we in detail kunnen bekijken wat u vandaag beknopt hebt toegelicht.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Votre réponse contient quelques signes positifs, mais quels étaient en réalité les objectifs poursuivis par la réforme ? S'agissait-il d'une opération purement financière ou avait-elle également pour but d'améliorer les services et l'efficacité ?*

Uw antwoord bevat alvast enkele positieve signalen. Ik besef dat het om een technische kwestie gaat en het is ook geen zwart-witverhaal. Het lijkt me echter belangrijk om te weten welke resultaten men van meet af aan voor ogen had. Welke doelstellingen streefde men met de hervorming na? Zou het een louter financiële operatie worden of zou men ook de dienstverlening en de efficiëntie proberen te verbeteren? Dat is me nog altijd niet helemaal duidelijk.

Une fois que nous aurons reçu le rapport final, il serait bon d'en discuter plus avant en commission et de faire des comparaisons avec la politique flamande. Il est également possible que des exercices d'efficacité aient été effectués en Wallonie, de sorte que nous pourrions comparer les résultats des initiatives politiques dans les différentes Régions.

Uw antwoord gaat verschillende richtingen uit. U zegt bijvoorbeeld dat de loonmassa bij de gefuseerde OVM's fors is gestegen, namelijk met 45,9%, waardoor die opmerkelijk genoeg een stuk hoger ligt dan bij de niet-gefuseerde OVM's. Vandaar mijn vraag wat de oorspronkelijke doelstellingen waren.

Je maintiens que, même après la réforme, l'organisation du secteur du logement social dans la Région bruxelloise continue à manquer de transparence. La complexité excessive du secteur fait que nous n'obtenons pas les résultats que nous attendons d'un gouvernement moderne.

Zodra we het eindrapport hebben ontvangen, zou het goed zijn om het verder in de commissie te bespreken en om de vergelijking te maken met het Vlaamse beleid. Misschien zijn er ook in Wallonië efficiëntieoefeningen doorgevoerd en kunnen we die eveneens nader bekijken. Vervolgens zouden we de resultaten van de beleidsinitiatieven in de verschillende gewesten met elkaar kunnen vergelijken.

- *Les incidents sont clos.*

Ik blijf erbij dat de organisatie van de sociale woonsector in het Brussels Gewest ook na de hervorming nog altijd te weinig transparant is. Dat staat een efficiënt beheer van de sociale huisvesting in de weg en bemoeilijkt alternatieve woonoplossingen voor de Brusselaars. Door de te grote complexiteit van de sector boeken we niet de resultaten die we van een moderne overheid zouden mogen verwachten.

- *De incidenten zijn gesloten.*

¹²⁵³ **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

¹²⁵³ **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,

¹²⁵³ **betreffende de studie inzake een herziening van de methode om het rooster van indicatieve huurprijzen vast te leggen.**

¹²⁵⁵ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- In 2017 werkte de regering een rooster van indicatieve huurprijzen uit om de transparantie van de prijzen op de privéhuurmarkt te bevorderen. In 2022 werd dat rooster op vraag van de regering volledig herzien door de ULB. Daarbij werden de referentieprijzen berekend op basis van een veel ruimere steekproef van recentere huurprijzen.

Daarnaast houdt de herziene statistische methode meer rekening met de sociaal-economische specificiteit van de verschillende wijken en wordt de invloed van de oppervlakte op een realistischere manier gemeten.

¹²⁵⁷ *Los daarvan bestelde u ook een studie over een grondige herziening van de methode om het rooster uit te werken, met als doel het representatiever en betrouwbaarder te maken. Dat zou niet alleen gebaseerd zijn op gegevens van het Observatorium van de Huurprijzen, maar ook andere bronnen, waaronder de gegevensbank met de energieprestatiecertificaten van gebouwen.*

Volgens het bestek moesten de onderzoekers ook de gegevens met betrekking tot de structuur van het residentieel vastgoed analyseren om een profiel te kunnen opstellen van de verhuurders in het Brussels Gewest.

concernant l'étude visant à revoir la méthode de conception de la grille indicative des loyers.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- En 2017, le gouvernement bruxellois a élaboré une grille indicative de référence des loyers dans le but de renforcer la transparence des prix sur le marché locatif privé. Cette grille indicative permet aux propriétaires bailleurs et aux candidats locataires d'obtenir une estimation du loyer mensuel (hors charges) qui pourrait être pratiqué pour une habitation donnée. Sur la base d'une série d'informations encodées par l'utilisateur, la grille détermine le loyer médian de référence ainsi qu'une fourchette de loyers autour de ce dernier.

À la demande du gouvernement, l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (Igeat) de l'ULB a procédé, en 2022, à une révision complète de la grille indicative des loyers. Cette opération avait pour principal objectif de mettre à jour l'instrument et d'en renforcer la représentativité en proposant une nouvelle mouture basée sur un échantillon contenant des données plus récentes et plus nombreuses.

Alors que la version initiale de la grille indicative se fondait sur un échantillon composé d'environ 8.700 baux collectés dans le cadre des enquêtes de l'Observatoire des loyers, réalisées en 2012, 2013 et 2015, la nouvelle version conçue par l'Igeat s'appuie sur un échantillon de quelque 15.000 baux issus des enquêtes menées par l'Observatoire des loyers en 2017, 2018 et 2020.

À l'occasion de cette révision, les chercheurs de l'Igeat ont également apporté deux modifications au modèle statistique sur lequel repose la grille. D'une part, ils se sont employés à affiner la prise en considération des spécificités socioéconomiques des différents quartiers bruxellois afin d'estimer plus précisément l'impact de la localisation du bien sur la formation du loyer.

D'autre part, ils ont conçu une formule permettant de mesurer de façon plus réaliste l'influence de la superficie du logement sur la formation du loyer. Ils ont introduit cette formule dans le modèle et remplacé l'ancienne formule. Celle-ci établissait en effet une relation linéaire entre la superficie et le loyer par l'application d'un prix fixe au mètre carré, ce qui tendait à sous-évaluer les loyers des petits biens et à surévaluer les loyers des grands biens.

Parallèlement à la publication de la grille actualisée, vous avez lancé un marché public en vue de commander une étude tendant à revoir en profondeur le processus d'élaboration de la grille indicative des loyers, qu'il s'agisse de la collecte des données ou du modèle statistique. L'objectif était d'améliorer le niveau de représentativité et de fiabilité de la grille en concevant une nouvelle mouture qui serait alimentée non seulement par les données issues des enquêtes annuelles de l'Observatoire des loyers, mais également par des sources administratives telles que la base de données des certificats de performance énergétique des bâtiments (PEB) ou la future base de données centralisée relative au marché locatif privé.

De opdracht werd in april 2022 gegund aan het Brussels Studies Institute. Heeft dat ondertussen de resultaten bezorgd? Zo ja, kunt u de conclusies toelichten?

Welke wijzigingen stellen de onderzoekers voor op het vlak van gegevensverzameling? Welke gegevensbanken bevelen ze aan als basis voor het rooster van indicatieve huurprijzen? Hoe staat het met de ontwikkeling van een gewestelijk register van huurovereenkomsten?

Hoe verhouden de gegevens van de verschillende bronnen zich tot elkaar?

Welke aanpassingen aan de enquêtes van het Observatorium van de Huurprijzen bevelen de onderzoekers aan? Moet het statistische model aangepast worden? Moeten er andere variabelen geïntegreerd worden?

Kan het Brussels Studies Institute de resultaten betreffende het profiel van de Brusselse verhuurders presenteren?

Selon le cahier des charges, les auteurs de l'étude devaient aussi s'attacher à analyser des données relatives à la structure de la propriété résidentielle de manière à pouvoir dresser le profil des bailleurs en Région bruxelloise. Cette mission a été attribuée en avril 2022 au Brussels Studies Institute (BSI), une équipe composée de chercheurs de l'ULB et de la VUB, pour un coût total de 234.000 euros. En novembre 2023, vous avez indiqué que les chercheurs devaient transmettre leur rapport final à la fin de l'année 2023.

Madame la Secrétaire d'État, le BSI a-t-il bien remis au gouvernement le rapport final de l'étude visant à développer une nouvelle méthodologie pour l'élaboration de la grille indicative des loyers ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous exposer les conclusions de cette étude ?

Quelles modifications les chercheurs recommandent-ils d'apporter au mode de collecte des données ? Quelles bases de données proposent-ils de mobiliser pour alimenter la grille indicative des loyers ? Où en est le développement du dispositif régional d'enregistrement des baux ?

Qu'en sera-t-il de l'articulation entre les sources administratives et les données issues des enquêtes ?

Quelles adaptations les auteurs de l'étude suggèrent-ils d'apporter au contenu et à la structure des enquêtes de l'Observatoire des loyers ? Le BSI recommande-t-il d'adapter le modèle statistique permettant de calculer le loyer médian de référence ? Les chercheurs suggèrent-ils d'introduire dans le modèle des variables supplémentaires susceptibles d'exercer une influence sur la formation du loyer ?

Enfin, le BSI est-il enfin en mesure de nous présenter les résultats de l'étude consacrée au profil des propriétaires bailleurs ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Les rapports relatifs à l'élaboration de la grille indicative des loyers et à l'Observatoire des loyers ont bien été livrés par le Brussels Studies Institute (BSI) le 30 novembre dernier lors d'un comité d'accompagnement.

Le comité d'accompagnement a donc bien pris acte des conclusions. Cependant, il est prévu que BSI réécrive le rapport de manière plus accessible afin de permettre une compréhension claire à tout public. Je vous propose de vous le communiquer lorsqu'il sera disponible.

Le volet relatif au profil des bailleurs n'est, quant à lui, pas encore clôturé. En effet, BSI n'est actuellement pas en mesure de présenter ses résultats, à la suite du retard engendré par l'obtention des données auprès du SPF Finances. Les données devraient être obtenues pour ce printemps.

De manière très succincte, car la matière est complexe et technique, sachez que, concernant la nouvelle méthodologie de la grille indicative des loyers, trois modèles ont été estimés par les chercheurs pour relier le niveau du loyer aux caractéristiques

¹²⁵⁹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het Brussels Studies Institute heeft zijn verslagen over het rooster van indicatieve huurprijzen ingediend op 30 november 2023 tijdens een vergadering van het begeleidingscomité. Het moet zijn conclusies nu nog op een toegankelijke manier herschrijven voor het brede publiek. Zodra dat verslag beschikbaar is, zal ik het u laten weten.*

Het onderdeel over het profiel van de eigenaars-verhuurders is nog niet klaar, omdat er vertraging was bij het verkrijgen van de gegevens van de FOD Financiën.

De onderzoekers hebben drie modellen onderzocht om de huurprijzen van een woning te koppelen aan de kenmerken van die woning, en daarbij bleek de berekening op basis van de oppervlakte de meeste garanties te bieden inzake voorspelbaarheid.

Voorts bevelen de onderzoekers aan om de gegevens te gebruiken van de enquêtes van het Observatorium van de Huurprijzen op basis van een vereenvoudigde vragenlijst en om ook gegevens

te verzamelen door samen met Statbel een steekproefplan op te stellen.

Een andere aanbeveling betreft het gebruik van de registratiegegevens om de modellen bij te werken en geactualiseerde huurprijzen in te voeren, en om de markt permanent te kunnen volgen aan de hand van alleen de basisvariabelen.

We zullen nu met perspective.brussels en Brussel Huisvesting een kosten-batenanalyse van de voorgestelde aanpak maken.

Los daarvan zetten we de registratie van de huurcontracten voort, want die gegevens zijn van essentieel belang, ongeacht de aanpak die we kiezen. De regering heeft het voorontwerp van ordonnantie in tweede lezing goedgekeurd en we verwachten het advies van de Raad van State begin februari. Ik hoop het u begin maart voor te leggen.

Ten slotte zijn Brussel Huisvesting en Paradigm volop bezig met de ontwikkeling van de IT-tool.

du logement. Ces trois modèles sont les suivants : le logarithme du niveau du loyer, le niveau du loyer et le niveau du loyer par superficie. Ce dernier s'avère être celui qui offre les meilleures garanties en matière de prédiction.

Concernant la collecte des données, les chercheurs proposent d'alimenter la grille sur la base d'enquêtes de l'Observatoire des loyers, basée sur une méthodologie d'enquête précise et rigoureuse, sur un questionnaire simplifié, mais aussi sur un plan d'échantillonnage construit avec Statbel.

Les chercheurs recommandent de se servir des données issues de l'enregistrement pour l'actualisation des modélisations et l'injection de loyers actualisés, ainsi que pour permettre un suivi permanent du marché fondé sur les seules variables de base.

Concrètement, les prochaines étapes quant à la grille des loyers seront donc les suivantes :

- poursuivre l'enregistrement des baux dont les données seront indispensables, quelles que soient les futures orientations ;
- évaluer avec perspective.brussels et Bruxelles Logement le rapport coût/bénéfice de cette approche proposée par BSI ;
- réceptionner le volet relatif au profil des bailleurs.

Concernant l'enregistrement des baux, ce projet se poursuit. Sur le plan légal, l'avant-projet d'ordonnance a été approuvé en deuxième lecture. L'avis du Conseil d'État a été demandé début décembre et nous devrions le recevoir début février, en raison d'une demande de prolongation du délai par le Conseil d'État.

J'espère pouvoir présenter ce projet au Parlement début mars. Au niveau opérationnel, les services de Bruxelles Logement et de Paradigm sont occupés à élaborer l'outil informatique.

Mme Joëlle Maison (DéFI). - Les choses avancent, même si le Brussels Studies Institute doit simplifier sa communication. Vu la technicité de ces matières, je peux le comprendre.

Le groupe DéFI est très satisfait des évolutions des modèles et de la banque de données centralisée. Vu qu'elle dépendra également de l'enregistrement régional des baux, son évolution va prendre un certain temps.

Étant donné que cette banque de données centralisée ne sera pas disponible avant un certain temps, comptez-vous lancer de nouvelles enquêtes par le biais de l'Observatoire ? Il n'y a en effet plus eu d'enquête depuis 2021 et il n'y en aura pas en 2024. Même si la grille est indexée, les loyers ont dépassé l'inflation, vu le coût des matériaux et des assurances, notamment. Si l'on peut utiliser la grille comme un outil pour élaborer des politiques, celle-ci doit être réaliste, fiable et refléter l'état du marché. Pour le moment, même avec l'indexation, la grille est bien inférieure à la hausse des loyers.

¹²⁶¹ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het verheugt de DéFI-fractie ten zeerste dat de modellen verder ontwikkeld worden en dat er werk wordt gemaakt van een gecentraliseerde gegevensbank. Het zal evenwel nog een tijdje duren voor die laatste beschikbaar is. Zult u in afwachting vragen dat het Observatorium van de Huurprijzen nieuwe enquêtes uitvoert? De laatste daten uit 2021 en intussen stegen de huurprijzen nog meer dan de inflatie.*

Als we het beleid willen baseren op het rooster van indicatieve huurprijzen, moet dat een getrouwe weergave zijn van de markt.

¹²⁶³ *U zegt dat de studie over het profiel van de vastgoedeigenaars nog niet beschikbaar is, maar toen ik gisteren een colloquium bijwoonde, stelde ik vast dat de onderzoekers van de ULB over informatie beschikten waar wij al jaren om vragen.*

- Het incident is gesloten.

Pour ce qui est de l'étude sur la structure de la propriété à Bruxelles, j'entends qu'elle n'est pas encore disponible. Hier, nous avons assisté, de même que certains membres de votre cabinet, à un colloque au palais des Académies, où des chercheurs de l'UBL disposaient d'informations plus complètes. Il serait intéressant que les membres de votre cabinet leur demandent comment ils ont obtenu ces données que tant le PTB que DéFI réclament, pour des raisons différentes, depuis quelques années déjà.

- L'incident est clos.