



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

Commissie voor de Huisvesting

—

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 22 FEBRUARI 2024**

—

ZITTING 2023-2024

—

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

—

Commission du Logement

—

**RÉUNION DU
JEUDI 22 FÉVRIER 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

| | |
|---|----|
| Vraag om uitleg van mevrouw Françoise De Smedt | 5 |
| aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen, | |
| betreffende de indexering van de huurprijzen in 2024. | |
| Bespreking – Sprekers: | |
| Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) | |
| Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris | |
| Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt | 6 |
| aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen, | |
| betreffende de consultancykosten van Brussel Huisvesting en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. | |
| Mondelinge vraag van mevrouw Aurélie Czekalski | 9 |
| aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang, | |
| betreffende studentenhuysvesting in het Brussels Gewest. | |
| Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison | 11 |

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| Demande d'explications de Mme Françoise De Smedt | 5 |
| 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'indexation des loyers en 2024. | |
| Discussion – Oratrices : | |
| Mme Françoise De Smedt (PTB) | |
| Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État | |
| Question orale de Mme Françoise De Smedt | 6 |
| à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances, | |
| concernant les frais de consultance liés à Bruxelles Logement et à la SLRB. | |
| Question orale de Mme Aurélie Czekalski | 9 |
| à M. Rudi Vervoort, ministre-président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional, | |
| concernant les logements étudiants en Région bruxelloise. | |
| Question orale de Mme Joëlle Maison | 11 |

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

betreffende de groeivertraging in het huurbestand van de sociale verhuurkantoren.

Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt 15

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

betreffende de uitzetting van bewoners van leegstaande gebouwen tijdens het wintermoratorium.

Mondelinge vraag van mevrouw Aurélie Czekalski 18

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

betreffende het socialewoningbouwproject in het bos bij Kalevoet in Ukkel.

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

concernant le ralentissement de la croissance du parc locatif des AIS.

Question orale de Mme Françoise De Smedt 15

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

concernant les expulsions d'occupants de bâtiments vides durant le moratoire hivernal.

Question orale de Mme Aurélie Czekalski 18

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

concernant le projet de construction de logements sociaux au bois de Calevoet à Uccle.

1103 Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

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

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME FRANÇOISE DE SMEDT

1105 **aan 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,

1105 **betreffende de indexering van de huurprijzen in 2024.**

concernant l'indexation des loyers en 2024.

1107 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).**- *In oktober jongstleden hebt u beslist de indexstop voor de vele slecht geïsoleerde woningen in Brussel niet te verlengen, waardoor huurders van zulke woningen dit jaar een dubbele indexering moeten ondergaan die hun tot 60 euro per maand extra kan kosten. De correctiefactor die u invoerde om het effect daarvan te milderen, is ontoereikend.*

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Nous approchons d'une période où beaucoup de loyers vont être indexés. Et ce ne seront à nouveau pas de petites sommes, étant donné les loyers très élevés dans notre Région. Le Syndicat des locataires évoque jusqu'à 60 euros en plus par mois, soit 720 euros par an. Cela représente un poids supplémentaire pour les locataires, quand le coût de la vie augmente déjà dans bien d'autres domaines.

Zowel het Syndicat des locataires als het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat werpen op dat het ingewikkeld is om die correctiefactor te berekenen. Niet iedereen kan goed overweg met de berekeningstool. Veel huurders kunnen dus moeilijk controleren of de indexering correct is toegepast.

En octobre dernier, vous avez choisi de ne pas prolonger le blocage de l'indexation pour les logements mal isolés, comme le demandaient pourtant de nombreuses associations de terrain. Celles-ci étaient d'ailleurs venues enterrer symboliquement l'ordonnance devant le Parlement au moment où nous aurions pu et dû voter la prolongation de cette mesure. Cela aurait aidé des milliers de locataires puisque les passoires énergétiques restent nombreuses à Bruxelles.

Wonen moet eindelijk weer betaalbaar worden. De huurprijzen moeten naar omlaag. Dat zegt u zelf in de media. De privéhuurmarkt, waar de prijzen het hoogst liggen, moet gereguleerd worden.

Cependant, le facteur de correction que vous avez mis en place pour atténuer les effets de cette non-reconduction est insuffisant. Il n'annule en effet pas complètement la double indexation qui fait suite à la levée du blocage, d'où les grosses indexations à venir.

Hoe zult u huurders en eigenaars helpen om de indexering correct te berekenen?

Zult u de indexstop voor slecht geïsoleerde woningen opnieuw invoeren nu de inflatie hoog blijft?

Le calcul du facteur de correction est très compliqué. On l'avait déjà constaté en commission et cela se vérifie dans la pratique. Dans l'article de Sudinfo paru le 12 décembre, on apprenait que non seulement le Syndicat des locataires, mais aussi le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires se plaignaient de ce calcul compliqué. Beaucoup de locataires ne sont pas à l'aise avec l'outil développé en ligne. Il est donc difficile pour eux de vérifier si l'indexation demandée est correcte.

Zult u de huurindexering voor woningen met energielabels A, B, C of D beperken?

Il est temps que ces augmentations s'arrêtent. Il est temps de faire baisser les loyers et de sortir les Bruxellois de cette crise du logement abordable. Vous le dites vous-même dans les médias. Il faut également réguler le marché locatif privé, premier responsable des loyers beaucoup trop élevés dans notre Région.

Qu'avez-vous prévu pour accompagner les locataires et les propriétaires afin de les aider dans le calcul de l'indexation ?

Allez-vous revoir le système et revenir à un blocage de l'indexation des loyers pour les passoires énergétiques étant donné l'inflation qui reste élevée ?

1111 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**-
De correctiefactor belet wel degelijk een dubbele indexering.

De berekeningstool staat sinds 14 oktober 2023 op de website van Brussel Huisvesting en is volgens verenigingen op het terrein wel degelijk gebruiksvriendelijk.

Jaarlijks indexeren kan trouwens maar op twee voorwaarden: het huurcontract moet geregistreerd zijn en de huurder moet een geldig EPB-certificaat ontvangen hebben.

Over de beslissing om de indexstop niet langer te verlengen, hebben we al uitvoerig gedebatteerd bij verschillende gelegenheden, waarbij u ook vragen hebt gesteld.

1113 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).**- *Is er een informatiecampagne over de berekeningstool georganiseerd?*

1115 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**-
De volledige huisvestingssector werd geïnformeerd en zorgt voor de verdere bekendmaking.

- Het incident is gesloten.

1119 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT**

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

1119 **betreffende de consultancykosten van Brussel Huisvesting en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.**

1119 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).**- *In december 2023 onthulde La Libre Belgique hoeveel de regering*

Avez-vous prévu des mesures pour limiter l'indexation des loyers des logements à l'indice de performance énergétique des bâtiments A, B, C et D ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- En effet, le calcul du facteur de correction n'est pas simple, puisque, justement, il permet d'éviter un rattrapage et une double indexation, contrairement à ce que vous affirmez.

Afin d'aider les bailleurs et les locataires dans ce calcul, mon administration a mis en ligne, dès le 14 octobre 2023, un calculateur sur le site internet de Bruxelles Logement. C'est un outil simple et pédagogique que je vous invite à consulter pour le constater par vous-même. D'ailleurs, j'ai rencontré récemment des associations d'insertion par le logement et des citoyens qui se sont rendus sur le site et nous remerciant pour ce calcul qui les a fortement aidés. Le secteur associatif confirme donc l'utilité de ce calculateur.

Le site de Statbel, qui était auparavant le site de référence, renvoie lui aussi vers le site de Bruxelles Logement pour les baux conclus en Région bruxelloise. Je me permets, par ailleurs, de vous rappeler qu'il existe aujourd'hui deux conditions préalables à l'indexation : un bailleur ne peut indexer annuellement son loyer que si le contrat de bail est enregistré et qu'un certificat de performance énergétique des bâtiments valide a été communiqué au locataire.

Enfin, la question de la non-prolongation de la mesure de limitation de l'indexation des loyers a été déjà largement débattue en commission et en séance plénière, notamment lors de l'adoption de l'ordonnance concernant le facteur de correction, précisément, mais aussi à d'autres occasions, quand des questions ont été déposées par vous et par d'autres députés.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Comment les locataires et les propriétaires ont-ils été informés de l'existence du calculateur en ligne ? Une campagne d'information a-t-elle été organisée ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- L'information a été transmise à l'ensemble du secteur du logement, qui est compétent en la matière, afin qu'il en assure la diffusion.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT

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 frais de consultance liés à Bruxelles Logement et à la SLRB.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Une enquête du quotidien La Libre Belgique exposait en décembre dernier la dépendance

uitgeeft aan consultancybureaus. Volgens onze meest recente cijfers factureerde Deloitte voor bijna 100 miljoen euro aan de gewestelijke overheidsdiensten.

Brussel Huisvesting zou voor meer dan 1 miljoen euro een beroep op Deloitte hebben gedaan voor twee overheidsopdrachten. De eerste overheidsopdracht betrof de software voor de huurtoelage, die met een enorme vertraging gepaard ging en waarvoor Deloitte uiteindelijk 38% meer zou hebben aangerekend. De tweede betrof de website huisvesting.brussels, die voor honderdduizenden euro's werd vernieuwd. Graag zouden wij de offerte van Deloitte vergelijken met die van de andere inschrijvers en inzage krijgen in het bestek voor beide aanbestedingen. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) zou dan weer 3.618.000 euro hebben uitgegeven aan consultancybureaus. Voor welke contracten? De regering is blijkbaar niet verplicht de cijfers op openbudgets.brussels te plaatsen.

du gouvernement aux frais de consultance, en particulier du cabinet de consultance Deloitte, qui a reçu plusieurs dizaines de millions d'euros en quatre ans. Selon nos derniers chiffres, rien que cette société aurait facturé près de 100 millions d'euros aux différentes administrations bruxelloises.

Parmi les administrations publiques concernées figure Bruxelles Logement, qui aurait fait appel aux services de Deloitte pour un montant qui dépasse 1 million d'euros. Cette somme aurait couvert deux marchés publics. Le premier avait comme objectif la mise en place du volet informatique de l'allocation loyer. On se souvient de ses débuts très laborieux, avec un retard de paiement de l'allocation de près d'un an. Il semblerait en outre que les honoraires versés à Deloitte aient grimpé de 38 % par rapport à ce qui avait été conclu.

Mon groupe aimerait avoir des explications sur la confusion de départ et la hausse des montants versés à Deloitte.

Le second marché public accordé à Deloitte concerne la transformation du site web logement.brussels pour plusieurs centaines de milliers d'euros. Nous aimerions savoir ce qui a poussé votre administration à retenir l'offre de Deloitte et connaître les autres afin de pouvoir les comparer. J'aimerais également connaître le contenu des cahiers des charges pour ces deux marchés publics.

Par ailleurs, j'aimerais comprendre le montant de 3.618.000 euros que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) aurait dépensé auprès d'entreprises privées de consultance. Le travail des journalistes qui ont réalisé l'enquête a dû être d'autant plus difficile qu'il est compliqué d'obtenir des données sur ces contrats. La presse parle à juste titre d'opacité, déplore l'absence d'obligation d'inscrire les chiffres sur la plateforme openbudgets.brussels et dénonce des libellés obscurs.

Dans votre réponse à notre question écrite, vous reconnaissez la présence d'anomalies sur le site openbudgets.brussels. En effet, les montants communiqués dans celle-ci sont supérieurs à la somme communiquée dans la presse, qui dépasse 3 millions d'euros. Il convient de faire la lumière sur ce dossier qui contient de nombreuses zones d'ombres afin de comprendre ce qui aurait pu mener aux irrégularités constatées.

Pouvez-vous fournir le contenu du cahier des charges pour le marché public concernant l'allocation loyer ? Dans le cadre de cette allocation, quel montant devait-il être versé à la société Deloitte à titre d'honoraires ? Quel montant a finalement été versé ? Si ces deux montants diffèrent, comment l'expliquer ?

Pouvez-vous fournir le contenu du cahier des charges pour le marché public en vue de la transformation du site logement.brussels ? Quelles étaient les autres offres pour ce marché public ?

¹¹²¹ In uw antwoord op onze schriftelijke vraag erkende u dat de informatie op openbudgets.brussels vaak niet correct is. Dit dossier vraagt om duidelijkheid en meer transparantie.

Kunt u ons inzage geven in de twee bestekken? Als Deloitte voor de overheidsopdracht voor de huurtoelage meer heeft aangerekend dan afgesproken, hoe valt dat verschil te verklaren? Welke andere offertes waren er voor de overheidsopdracht voor de website huisvesting.brussels?

Klopt het dat de BGHM 3.618.000 euro heeft uitgegeven aan consultancybureaus? Zo nee, wat is het correcte bedrag?

Wanneer zal de onjuiste informatie op openbudgets.brussels gecorrigeerd worden?

¹¹²³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Wat het bestek in verband met de software voor de huurtoelage betreft, zal ik het commissiesecretariaat de opdrachtorder doorsturen die minister Clerfayt mij heeft bezorgd. Zijn kabinet laat weten dat voor Deloitte een totaalbedrag van 882.996,10 euro is vastgelegd en betaald.*

Ook de opdrachtorder voor de vernieuwing van de website huisvesting.brussels zal ik aan het commissiesecretariaat bezorgen. Aangezien het een deelopdracht betreft, moeten we ons voor het bestek wenden tot Smals, dat de raamovereenkomst heeft afgesloten. Ik zal dit bestek eveneens aan het commissiesecretariaat bezorgen. Voor de diensten gegund door Brussel Huisvesting werden er offertes ingediend door Deloitte, Delta i en Möbius.

De BGHM van haar kant heeft tussen 2019 en 2023 4.887.329,10 euro uitgegeven aan externe dienstverleners, onder meer voor informaticaprojecten, financiële analyses en audits.

De cijfers op de website openbudgets.brussels kloppen niet alleen niet voor de BGHM. We werken aan een oplossing.

¹¹²⁵ **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).**- *We zullen alle documenten aandachtig bestuderen.*

Werd voor de software voor de toekenning van de huurtoelage het afgesproken bedrag betaald of meer?

Pour ce qui est de la SLRB, la presse avance que 3.618.000 euros ont été versés à des entreprises privées de consultance. Ce chiffre est-il correct ? Si tel n'est pas le cas, quel est le montant exact ?

Quand les erreurs constatées sur le site d'openbudgets.brussels seront-elles corrigées ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Concernant votre première question relative au cahier des charges, je transmettrai au secrétariat de la commission l'ordre de mission concernant le projet « Gestion des allocations des personnes physiques » qui m'a été transmis par mon collègue Bernard Clerfayt, étant donné que ce projet relève de sa compétence. Il s'en est d'ailleurs expliqué devant vous en séance plénière du 19 septembre 2022.

Au sujet des honoraires de la société Deloitte, le cabinet du ministre Clerfayt m'indique que le montant total engagé et effectivement payé est de 882.996,10 euros.

Au niveau du contenu du cahier des charges relatif à la transformation du site logement.brussels, le marché subséquent confié en 2020 à Deloitte Consulting par Bruxelles Logement porte sur « la refonte, l'intégration fluide de services en ligne et la publication du site web de Bruxelles Logement ».

Pour les précisions relatives aux services concernés, j'envoie également le contenu du marché au secrétariat de la commission.

Vu qu'il s'agit d'un marché subséquent, il y a lieu de se référer à l'accord-cadre passé par la société Smals, duquel il est issu, pour disposer du cahier des charges. J'adresse donc aussi le contenu de ce cahier des charges au secrétariat de la commission.

Comme vous le constaterez, l'accord-cadre est divisé en quatre lots. Les services attribués par Bruxelles Logement l'ont été en application du lot 4, ayant pour intitulé « Nouveau monde du travail ». Lors de la passation de l'accord-cadre de la société Smals, d'autres offres avaient été déposées pour ce lot par les sociétés Deloitte, Delta i et Möbius.

Concernant votre question relative à la SLRB, le montant total des missions confiées à des prestataires externes entre 2019 et 2023 s'élève à 4.887.329,10 euros. Outre les projets informatiques, ce montant comprend aussi des analyses financières, des audits, des évaluations de dispositifs comme les professions et catégories socioprofessionnelles, des marchés de traduction, etc.

Enfin, le problème soulevé concernant des erreurs constatées sur le site d'openbudgets.brussels est régional et ne concerne pas que la SLRB. Des contacts ont été pris afin d'y remédier.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Nous regarderons avec attention ce qui nous sera fourni.

1127 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Dat kunt u beter aan minister Clerfayt vragen, want over die informatie beschik ik niet.*

1129 *- Het incident is gesloten.*

1131 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW AURÉLIE CZEKALSKI**

1131 **aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,**

1131 **betreffende studentenhuisvesting in het Brussels Gewest.**

1131 **De voorzitter.**- Staatssecretaris Ben Hamou zal de mondelinge vraag beantwoorden.

1133 **Mevrouw Aurélie Czekalski (MR) (in het Frans).**- *De gemiddelde huurprijs voor een studentenkamer in Brussel is gestegen tot 785 euro per maand, kosten inbegrepen. Dat komt onder meer door de schaarste aan kamers en de gestegen energiekosten.*

De helft van de studenten die niet op kamers wonen, verklaart dat ze er geen kunnen betalen. Een kwart van de studenten die wel in een studentenkamer verblijven overweegt een auto te kopen om te pendelen. Dat is een schande. Studentenhuisvesting moet betaalbaar zijn.

U zei dat er in deze zittingsperiode 1.000 studentenwoningen bij zijn gekomen. Zijn die al in gebruik? Het is in ieder geval onvoldoende. De Waalse regering heeft een projectoproep gelanceerd om 750 studentenkamers te creëren.

Hoeveel studentenwoningen zijn er in het gewest? Hoeveel zijn er deze zittingsperiode bij gekomen? Welke maatregelen neemt de regering om de huur van studentenkamers te drukken? Hoeveel is de regering bereid te investeren in de bouw of renovatie van studentenwoningen?

Op 6 mei 2021 heeft mevrouw Glatigny als minister van hoger onderwijs u en uw Waalse evenknie aangeschreven over de strijd tegen armoede bij studenten. Waarom hebt u nooit op haar schrijven geantwoord?

Concernant l'allocation loyer qui a été versée, est-ce le montant qui était prévu au départ ou y a-t-il eu des augmentations en cours de route ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je vous invite à vous adresser à mon collègue Bernard Clerfayt pour les compléments de réponse dont je ne dispose pas ici.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME AURÉLIE CZEKALSKI

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

concernant les logements étudiants en Région bruxelloise.

M. le président.- La secrétaire d'État Ben Hamou répondra à la question.

Mme Aurélie Czekalski (MR).- La situation du logement étudiant en Région bruxelloise est alarmante. Selon une étude récente, le loyer mensuel moyen pour un kot à Bruxelles s'élève désormais à 785 euros, charges comprises. Cette augmentation est due à plusieurs facteurs, notamment à la pénurie de kots dans la capitale et la hausse des prix de l'énergie.

Les conséquences sont lourdes pour les étudiants. En effet, environ la moitié des étudiants interrogés qui ne vivent pas en kot indiquent qu'ils ne disposent pas du budget nécessaire. Un sur quatre envisage de renoncer à son kot au profit d'une voiture pour faire la navette entre son domicile et le campus, afin d'économiser de l'argent.

Cette situation est intolérable. Les étudiants ont le droit de se loger décemment et à un prix abordable. Le gouvernement bruxellois doit prendre des mesures pour garantir un accès abordable au logement pour les étudiants.

Dans une réponse au Parlement bruxellois, vous indiquiez que 1.000 logements étudiants ont vu le jour à Bruxelles sous cette législature. Ces 1.000 logements sont-ils déjà sur les rails ou sont-ils une promesse ?

Si ce chiffre est, certes, encourageant, il ne suffit pas pour résoudre le problème. J'ai pris connaissance du projet de la ville d'Ans, qui va créer quinze logements étudiants grâce à un subside de la Région wallonne. Ce projet est l'une des dix-huit initiatives retenues par le gouvernement wallon dans le cadre d'un appel à projets visant à créer des logements d'intérêt public réservés aux étudiants. Dans ce cadre, au total, 750 chambres seront construites en Région wallonne.

Il est temps de prendre des mesures pour augmenter le nombre de logements étudiants abordables en Région bruxelloise, par exemple en soutenant les projets de construction ou de rénovation de logements étudiants privés.

Quelle est la situation actuelle en matière de logement étudiant en Région bruxelloise ? Quelles mesures sont-elles prises par le gouvernement pour pallier le coût du logement, qui est insurmontable pour bon nombre d'étudiants ? Quelles mesures envisagez-vous de prendre pour résoudre le problème du logement étudiant à Bruxelles ? Quel montant le gouvernement bruxellois est-il prêt à investir dans la construction ou la rénovation de logements étudiants ?

Combien de logements étudiants existe-t-il en Région bruxelloise ? Combien ont-ils vu le jour sous cette législature ?

En date du 6 mai 2021, Mme Glatigny a transmis tant au ministre Collignon qu'à vous l'avis de l'Académie de recherche et d'enseignement supérieur relatif à la lutte contre la précarité étudiante, précisant que ses services se tenaient à sa disposition pour tout complément d'information. Pourquoi n'avez-vous donné aucune suite à ces courriers, ni envoyé aucun accusé de réception ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Comme vous l'avez parfaitement identifié, le niveau actuel des loyers des logements étudiants est aujourd'hui un obstacle pour de nombreux étudiants et étudiantes. Même si je partage votre indignation, permettez-moi cependant d'aller encore plus loin. Cette situation est inacceptable, mais elle est loin de se limiter aux seuls étudiants. En effet, le droit de se loger décemment à un prix abordable est un droit universel qui ne saurait se limiter à ce seul public.

C'est dans cet esprit qu'a notamment été conçu le plan d'urgence logement. L'objectif était de trouver 15.000 solutions pour des familles et des personnes en situation de précarité. Aujourd'hui, nous avons dégagé un peu plus de 18.000 solutions.

À titre d'exemple, en ce qui concerne le logement étudiant, nous révisons actuellement l'arrêté organisant les agences immobilières sociales (AIS). Dans cette réforme figurent une série de mesures visant à mieux prendre en considération les évolutions récentes du secteur des AIS. Parmi ces mesures, un refinancement de l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE) est prévu afin de permettre à cette association de faire face à des dépenses qui lui sont spécifiques, de poursuivre son développement et, par extension, d'accroître son offre de logements.

Ce refinancement, qui devrait tourner autour des 500.000 euros, est plus qu'indispensable. Depuis le début de la législature, la taille du parc de logements de l'AISE a plus que triplé en passant de 109 logements début 2019 à 362 logements, dont 14 logements collectifs, qui comptabilisent à eux seuls 86 chambres.

¹¹³⁵ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het recht op een degelijke en betaalbare woning geldt voor iedereen. De situatie is niet alleen voor studenten problematisch. Daarom hebben wij het Noodplan voor huisvesting uitgewerkt, dat 15.000 personen of gezinnen aan een woning moet helpen. We hebben er inmiddels 18.000 geholpen.*

Als onderdeel van de herziening van het besluit dat de werking van de sociale verhuurkantoren organiseert, komt er een herfinanciering van het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten voor een bedrag van 500.000 euro, zodat dat zich kan blijven ontwikkelen en zijn aanbod van studentenwoningen - dat sinds 2019 gestegen is van 109 tot 362 - kan blijven uitbreiden.

We steunen ook de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's). Twee van die organisaties hebben ook een dienstenaanbod voor studenten uitgebouwd. Zo heeft 1 Toit 2 Âges in 2023 alleen al bijna vierhonderd kangoeroewoningen gecreëerd, waar studenten met senioren samenleven.

¹¹³⁷ *Minister-president Rudi Vervoort laat weten dat perspective.brussels om de vier jaar een studentenenquête organiseert. De laatste werd in 2023 opgestart en loopt nog.*

Daarnaast werkt perspective.brussels aan een monitoringsysteem voor studentenhuysvesting, dat tegen eind 2024 operationeel moet zijn. Zo zullen we ook het aantal studentenwoningen kennen, onder meer aan de hand van de stedenbouwkundige vergunningen.

De input van de Federatie Wallonië-Brussel over studentenarmoede heb ik, wat studentenhuysvesting betreft, wel degelijk opgevolgd. Ik ben het helemaal eens met hun voorstellen, zoals die over steun aan het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten of de regulering van de huurprijzen. Ik sta altijd open voor overleg.

¹¹³⁹ **Mevrouw Aurélie Czekalski (MR)** (in het Frans).- *We moeten met zo veel mogelijk spelers samenwerken en de kwestie nauwgezet volgen. Een gebrek aan studentenwoningen mag geen rem zijn op studeren in Brussel.*

- Het incident is gesloten.

¹¹⁴³ **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

¹¹⁴³ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

¹¹⁴³ **betreffende de groeivertraging in het huurbestand van de sociale verhuurkantoren.**

¹¹⁴⁵ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *De sociale verhuurkantoren (SVK) bestaan bijna vijftienvintig jaar. In 1998*

Ce soutien se poursuit dans le champ des associations d'insertion par le logement. Aujourd'hui, deux structures - la Plateforme logement étudiant et l'ASBL 1 Toit 2 Âges - ont également développé une offre de services à destination des étudiants. À titre d'exemple, l'association 1 Toit 2 Âges, qui facilite la cohabitation de seniors et étudiants, a créé, rien qu'en 2023, près de 400 binômes de cohabitation.

Concernant la situation des logements étudiants, mon collègue Rudi Vervoort, qui en a la compétence, m'informe que perspective.brussels lance tous les quatre ans une enquête à destination des étudiants, intitulée « Panorama de la vie étudiante ». La dernière édition a été lancée en 2023 et est toujours en cours. Nous ne disposons pas encore de ses résultats.

Par ailleurs, perspective.brussels travaille à la mise en place d'un monitoring du logement étudiant en Région de Bruxelles-Capitale. Sa mise en place est considérée par l'administration comme un chantier prioritaire en 2024. L'objectif est en effet de disposer d'un premier outil opérationnel pour la fin de cette année. Cet outil permettra en outre de connaître le nombre de logements étudiants au sein de la Région, car il a pour ambition de collecter les informations sur les projets de logements étudiants au travers, notamment, du suivi des permis d'urbanisme.

Enfin, en ce qui concerne le travail réalisé au sein de la Fédération Wallonie-Bruxelles sur la précarité étudiante, je vous confirme en avoir suivi les aspects liés aux logements étudiants. Je ne peux d'ailleurs que partager leurs propositions, qu'il s'agisse du soutien à l'AISE ou de la mise en place d'une régulation des loyers. Je me tiens évidemment à la disposition de tous les acteurs, aussi bien politiques qu'académiques, pour des concertations sur le sujet.

Mme Aurélie Czekalski (MR).- Il est vrai que la situation est complexe et que nous devons maximiser les collaborations. Vous avez cité les agences immobilières sociales, l'ASBL 1 Toit 2 Âges, etc. Il faudra veiller à suivre cette problématique de près. Toute une série de contraintes peuvent se mettre en travers du chemin de nos étudiants. L'accès au logement ne doit pas constituer un frein pour étudier dans les universités et hautes écoles de la capitale.

- 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 le ralentissement de la croissance du parc locatif des AIS.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Près de 25 ans après leur reconnaissance officielle par la Région, les agences immobilières

beheerden ze minder dan 500 woningen, maar ze hebben hun woningpark stelselmatig uitgebreid. Vooral tussen 2017 en 2020 ging het erg snel: er kwamen jaarlijks 750 eenheden bij. In 2020 werd de kaap van 7.000 woningen bereikt.

Die versnelling was het gevolg van de invoering van twee fiscale stimulansen ten voordele van eigenaars die hun woning door een SVK laten verhuren: de vrijstelling van de onroerende voorheffing en de verlaging van de btw bij de aankoop van een nieuwe woning.

De laatste drie jaar vertraagde de groei van het woningpark van de SVK's echter aanzienlijk: van 6.987 woningen in september 2020 naar 7.946 in september 2023. Er komen minder nieuwe woningen bij, maar er worden vooral veel woningen teruggetrokken na afloop van het contract: 831 in diezelfde periode.

sociales (AIS) sont parvenues à socialiser un nombre considérable de logements sur le marché locatif privé. Alors qu'elles géraient moins de 500 habitations en 1998, elles ont vu leur portefeuille s'élargir rapidement et franchir successivement différents caps : 1.000 logements en 2005, 2.000 en 2009, 3.000 en 2013, 4.000 en 2015, 5.000 en 2018, 6.000 en 2019 et 7.000 en 2020.

L'expansion du parc locatif des AIS s'est considérablement accélérée entre 2017 et 2020, avec une augmentation nette d'environ 750 unités par an. Cette évolution est due à l'introduction de deux incitants fiscaux au profit des bailleurs qui confient leur bien en gestion à une AIS : d'une part, l'exonération du précompte immobilier et, d'autre part, la réduction du taux de TVA pour l'achat de logements neufs.

Si vous avez finalement renoncé à mettre en place un encadrement contraignant de la croissance du parc locatif des AIS après l'avoir envisagé en 2020, cette croissance n'en a pas moins connu un sérieux ralentissement au cours des trois dernières années. En effet, le nombre de logements mis en location par l'intermédiaire des 24 AIS n'a progressé que de 959 unités en trois ans, passant de 6.987 en septembre 2020 à 7.946 en septembre 2023.

Ce tassement de la croissance nette du parc locatif des AIS résulte à la fois d'une légère diminution du nombre de nouvelles prises en gestion et d'une hausse sensible du nombre de biens qui sortent du circuit des AIS au terme de la période de mise en gestion fixée dans le contrat. Relevons à cet égard qu'entre le 30 septembre 2020 et le 30 septembre 2023, quelque 831 habitations ont quitté le portefeuille des AIS.

En réponse à une précédente question parlementaire, vous aviez indiqué que l'actuelle croissance modérée du nombre de biens gérés par les AIS s'expliquait par différents facteurs, comme la nécessité de digérer l'arrivée massive de grands ensembles de logements neufs, la volonté de certaines AIS de sortir de leur parc des habitations de moindre qualité, ou encore la hausse des taux d'intérêt hypothécaires, qui a rendu l'accès au crédit plus difficile et les placements immobiliers moins attractifs. Vous aviez ajouté qu'il n'y avait pas lieu de s'inquiéter de ce ralentissement.

Pour sa part, DéFI ne partage pas cet avis optimiste. Dès lors que les AIS permettent de socialiser une partie du marché locatif privé au bénéfice des ménages précarisés, il nous apparaît indispensable de tout mettre en œuvre pour accélérer à nouveau l'extension de leur parc de logements plutôt que de se satisfaire de l'actuelle croissance modérée.

Madame la Secrétaire d'État, la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) et votre administration ont-elles pu affiner leur analyse des causes du ralentissement de la croissance du parc locatif des AIS, observé au cours des trois dernières années ? Sur la base des résultats du dernier monitoring de la croissance, pourriez-vous nous décrire les perspectives de croissance des AIS pour 2024 ?

¹¹⁴⁷ *U gaf daar in een eerder antwoord verschillende verklaringen voor, zoals de tijd die het kost om het beheer van enkele grote complexen met nieuwe woningen te organiseren, de wens van SVK's om minder kwalitatieve woningen af te stoten of de hoge interestvoeten. Volgens u was er geen reden tot bezorgdheid. DéFI is minder optimistisch.*

Hebben de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest en uw administratie hun analyse van de oorzaken van de vertraging verfijnd? Wat zijn de vooruitzichten voor 2024?

Heeft de regering het besluit van 17 december 2015 over de SVK's aangepast?

De regering wil projecten voor daklozen stimuleren en een herziening van het rooster van de huurprijzen van de SVK's om een hogere huurprijs te kunnen vragen voor grotere woningen.

Welke maatregelen hebt u nog genomen om de toename van woningen te versnellen?

¹¹⁴⁹ *Overweegt u bijkomende financiële voordelen voor eigenaars die hun pand toevertrouwen aan SVK's?*

In een audit uit 2022 concludeerde een consultancybureau dat SVK's maar weinig bekend zijn bij eigenaars. Komt er een communicatiecampagne? Zullen de SVK's voortaan zelf eigenaars contacteren?

Met welke maatregelen wilt u ervoor te zorgen dat de woningen langer onder het beheer van de SVK's blijven?

¹¹⁵¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Er zijn verschillende verklaringen voor de groeivertraging. Die is begonnen toen de coronacrisis uitbrak. Daarna zijn de rentevoeten en de bouwkosten sterk gestegen. Dat was ongunstig voor het rendement voor investeerders en verhuurders, omdat de huurprijzen van door SVK's beheerde woningen niet geïndexeerd zijn. Die wijken daardoor ook steeds verder af van de marktprijzen.*

Overigens is de vertraging ook niet zo dramatisch. De jaren daarvoor haalden we een recordgroei die niet als referentiepunt mag dienen voor trends op langere termijn. Bovendien gaat het om een vertraging van de nettogroei. Er komen eigenlijk veel meer woningen bij, maar verschillende SVK's profiteren daarvan om woningen van mindere kwaliteit af te stoten.

Op basis van extrapolaties van de groei van januari 2024 zouden er tegen het einde van de regeerperiode 7.988 woningen door een SVK beheerd worden, terwijl er volgens de schattingen tegen 30 september 2024 al 8.235 woningen zouden moeten zijn.

Le gouvernement a-t-il bien procédé à une révision de l'arrêté du 17 décembre 2015 qui organise les AIS ? Si oui, quelles dispositions réglementaires avez-vous décidé d'adapter afin d'accélérer l'expansion du parc locatif des AIS ?

Vous nous aviez informés que le gouvernement souhaitait notamment favoriser le développement de projets spécifiques destinés aux personnes sans abri et revoir la grille des loyers AIS, dans le but d'augmenter les loyers qui peuvent être versés aux propriétaires de grands logements, soit ceux qui comptent au moins quatre chambres.

Outre ces deux mesures, prévoyez-vous d'adopter d'autres mesures qui viseraient à aider les AIS à capter également davantage de logements généralistes, comptant une, deux ou trois chambres ?

Planchez-vous sur l'introduction de nouveaux incitants financiers en faveur des bailleurs qui confient leurs biens en gestion à une AIS ?

Dans les conclusions de l'audit de performance réalisé en 2022, le bureau de consultance Impact Public Sector Advisors a constaté que le degré de notoriété des AIS auprès des bailleurs demeurait assez modeste. Une nouvelle campagne de communication visant à promouvoir le dispositif est-elle prévue ? Les AIS seront-elles dorénavant encouragées à entreprendre des démarches prospectives fortes auprès des bailleurs ?

Par ailleurs, quelles mesures avez-vous prévu de prendre afin d'allonger la durée moyenne de mise en gestion des logements auprès des AIS et d'éviter ainsi que les biens ne sortent trop rapidement du parc locatif à finalité sociale ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - J'ai déjà eu l'occasion d'évoquer la question de l'évolution de la croissance des agences immobilières sociales (AIS) à plusieurs reprises devant cette commission.

Après concertation avec la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais), plusieurs hypothèses peuvent expliquer le ralentissement constaté. Le début du ralentissement coïncide avec le début de la crise du Covid-19. Il est évident que cette période n'a pas favorisé la prise en gestion de logements par les AIS.

La hausse des taux d'intérêt et la flambée des coûts de construction ont également eu une incidence sur la croissance. En effet, en dépit de l'indexation des loyers des AIS, ces deux éléments ont eu un impact négatif sur les rendements des investisseurs et des bailleurs. La Fedais pointe en outre un écart croissant entre les loyers des AIS et les loyers en vigueur sur le marché. Les AIS estiment leur prospection plus compliquée en raison de l'importance des loyers auxquels un bailleur peut prétendre sur le marché privé.

Toutefois, il convient de rester mesuré dans l'évaluation de ce ralentissement. En effet, le début de la législature a été marqué par des années de croissance record qui, d'une part, ne peuvent servir de repère pour évaluer les tendances à long terme et, d'autre part, se sont caractérisées par un effet d'aubaine important difficilement tenable sur le long terme, en particulier pour les AIS elles-mêmes.

Ensuite, il faut garder à l'esprit que nous mesurons l'évolution des AIS sur la base de la croissance nette de leur parc. Or, nous avons également observé des sorties et une rotation plus importante de ce parc. La croissance forte et l'arrivée de logements neufs a notamment poussé certaines AIS à se débarrasser de logements qui étaient plus compliqués, par exemple des logements de plus faible qualité ou excentrés par rapport au reste du parc. Il est donc important de se garder de tout jugement hâtif sur l'évolution des AIS. Des données apparemment simples peuvent cacher des enjeux complexes.

Concernant les perspectives de croissance pour 2024, sur la base du suivi de la croissance de janvier 2024, le nombre estimé de logements d'ici à la fin de la législature devrait s'élever à 7.988 logements, tandis que le nombre estimé de logements lors du prochain relevé, le 30 septembre 2024, donc dans quelques mois, devrait quant à lui s'élever à 8.235 logements.

En complément, l'Agence immobilière sociale étudiante a par ailleurs indiqué avoir déjà planifié plusieurs projets à long terme. Son parc de logements devrait aussi considérablement augmenter dans les années à venir. Ainsi, 198 studios sont prévus en 2026 et 98 en 2027, auxquels s'ajouteront encore 100 studios en 2028.

Concernant la révision de l'arrêté de 2015, le projet d'arrêté modificatif a été approuvé par le gouvernement en seconde lecture le 22 décembre 2023. Il est à présent soumis à l'avis du Conseil d'État. Son approbation définitive est prévue dans le courant du mois de mars.

Quant à la grille des loyers, il est notamment prévu de l'allonger pour les grands logements. En effet, elle s'arrête actuellement à « cinq chambres et plus » pour les appartements et à « quatre chambres et plus » pour les maisons.

L'écart entre le plafond de loyer AIS et le montant que le propriétaire d'un grand logement pourrait obtenir sur le marché privé est donc très important et se creuse d'autant plus que le logement est grand. Afin d'y remédier, il est prévu d'allonger la grille des loyers jusqu'à sept chambres et plus. Il sera ainsi plus intéressant pour les propriétaires de grands logements de mettre leur bien en gestion auprès d'une AIS.

S'agissant des campagnes de communication des AIS, elles relèvent de leur autonomie et de leur propre gestion. À cet égard, la Fedais nous a confirmé qu'une nouvelle campagne était à l'étude. Toutefois, sa concrétisation dépendra des choix qui

¹¹⁵³ *Het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten heeft trouwens langetermijnprojecten op stapel staan: tegen 2028 zouden er bijna 400 studio's bij komen.*

Op 22 december 2023 keurde de regering in tweede lezing het ontwerp van besluit goed tot wijziging van het besluit van 2015. Het ligt nu bij de Raad van State. De definitieve goedkeuring is gepland in maart.

Het rooster van huurprijzen wordt uitgebreid met categorieën voor grotere woningen. Het verschil tussen de huurprijzen van de SVK's en de huur die een eigenaar op de privémarkt kan krijgen, wordt inderdaad steeds groter, maar door het rooster uit te breiden wordt het voor eigenaars van grote woningen weer wat interessanter.

De Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest onderzoekt de haalbaarheid van een nieuwe communicatiecampagne.

De minimumduur waarvoor een woning ter beschikking wordt gesteld van een SVK, wordt verlengd tot 27 jaar voor nieuwe gebouwen met minstens tien woningen waarvoor een lager btw-tarief geldt. Dat kan verminderd worden tot 15 jaar, met een vooropzeg van 12 maanden.

1155 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *De Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest bevestigt dus dat het verschil tussen de prijzen op de huurmarkt en die van de SVK's toeneemt. Het zou daarom nuttig zijn om de huurprijzen van de SVK's te indexeren. De uitbreiding van het rooster van huurprijzen is alvast een goede zaak, net als de verlenging van de termijn.*

De SVK's zijn erg belangrijk om gezinnen met een laag inkomen aan een woning te helpen en zo zijn er veel in Brussel. U moet dat instrument dus dringend een duw in de rug geven.

- Het incident is gesloten.

1159 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT**

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

1159 **betreffende de uitzetting van bewoners van leegstaande gebouwen tijdens het wintermoratorium.**

1161 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *In juni 2023 keurde het parlement een ordonnantie goed die onder meer voorzag in een verbod op uithuiszettingen tijdens de winter. Een uithuiszetting is altijd een hachelijke situatie, en doorgaans het gevolg van financiële problemen. Er zijn gewoonweg geen*

auront été posés par son assemblée générale, des priorités, des budgets et des moyens humains disponibles.

Enfin, en ce qui concerne la durée de mise en gestion, il a été décidé d'allonger la durée minimale à 27 ans pour les immeubles neufs comptant au moins dix logements et bénéficiant d'un taux de TVA réduit. Néanmoins, cette durée pourra être réduite à 15 ans si le propriétaire donne un préavis de 12 mois, permettant de ce fait à l' AIS de trouver un autre logement pour les ménages concernés.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je n'ai pas l'impression que nous sous-estimons la complexité des enjeux et que nous nous contentions d'analyses simplistes. L'élément factuel que vous avez ajouté - à savoir que la Fedais considère que l'écart croissant entre les loyers AIS et les loyers en vigueur sur le marché locatif privé n'encourage pas les bailleurs à mettre leur bien en gestion - nous porte à souhaiter l'indexation du plafond de loyer AIS, pour encourager les bailleurs à confier la gestion de leur bien à une AIS. Cette mesure pourrait utilement compléter les autres excellentes mesures que vous avez annoncées.

Vous avez parlé d'étendre la grille aux logements de sept chambres et plus. Les plafonds ne sont donc pas augmentés, mais la grille est étendue pour permettre la progression des prix des plus grands logements, ce qui est une excellente chose.

L'allongement de la prise en gestion maximum, réductible à quinze ans avec un préavis d'un an, est également une très bonne mesure pour les grands ensembles, qui permettra de pérenniser des logements sur un marché locatif abordable.

Pour le reste, on ne peut que répéter encore et toujours qu'il est urgent de déployer et d'intensifier ces éléments complémentaires au logement social que sont le système des AIS et l'aide à l'accès à la propriété pour les ménages à revenus faibles ou moyens, dans une période où le logement est de moins en moins accessible. Cela est dû en partie au fait qu'avec une moyenne de 20.000 euros, les revenus des Bruxellois sont moins élevés que ceux des habitants du Grand Paris ou du Grand Londres.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT

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 expulsions d'occupants de bâtiments vides durant le moratoire hivernal.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Au mois de juin 2023, nous avons voté une nouvelle ordonnance concernant les expulsions domiciliaires, incluant la mise en place d'un moratoire hivernal.

betaalbare huurwoningen meer in het Brussels Gewest. De desbetreffende ordonnantie voorzag in een aantal verbeteringen, maar gaat volgens de PTB niet ver genoeg.

Ondanks de winterkou kregen de bewoners van enkele leegstaande gebouwen in Vorst en Sint-Jans-Molenbeek het bevel om die te verlaten. In beide gevallen gaat het om een tiental personen zonder verblijfsvergunning. Wij vinden het verontrustend dat zulke uitzettingen overwogen worden terwijl het wintermoratorium van kracht is.

De federale overheid is weliswaar bevoegd voor personen zonder verblijfsvergunning en er zou ook een oplossing in de maak zijn. Toch vindt de PTB het onaanvaardbaar dat een uithuiszetting van zulke kwetsbare personen zelfs maar overwogen werd, zonder dat er een degelijke en aangepaste oplossing was om die mensen te huisvesten.

Ce texte traduisait enfin dans la loi ce que les associations de terrain demandaient depuis longtemps.

Une expulsion est toujours un échec et, dans la très grande majorité des cas, ce sont les difficultés financières du locataire qui en sont la raison. Il s'agit donc d'une des multiples conséquences de la crise du logement abordable, étant donné l'explosion des loyers dans notre Région. Les ménages ont de plus en plus de mal à trouver de quoi se loger selon leurs moyens. La concurrence entre locataires contribue, elle aussi, à la hausse des prix.

Les nouveautés apportées par le texte voté l'an dernier concernaient trois aspects : un changement des procédures pour faciliter l'intervention des CPAS, un moratoire hivernal entre le 1er novembre et le 15 mars, ainsi que la mise en place d'un monitoring des expulsions. C'était une avancée que nous avons bien évidemment soutenue, mais qui, selon le groupe PTB, n'allait pas assez loin et nécessitait encore certaines adaptations.

Malgré la période de grand froid, nous avons appris que des occupants de différents bâtiments actuellement vides ont reçu l'ordre de quitter les lieux qu'ils occupaient, que ce soit à Forest ou à Molenbeek-Saint-Jean. Il s'agit, dans les deux cas, de plusieurs dizaines de personnes sans papiers, dont beaucoup d'enfants. Nous sommes inquiets de voir que des expulsions peuvent tout de même être envisagées en cette période et que des procédures puissent même être engagées en ce sens.

Certes, les occupations sans bail par des familles sans titre de séjour relèvent d'une compétence fédérale. Certes, des discussions ont eu lieu et des solutions sont sur le point d'être trouvées ou ont été trouvées. Mais soulignons que ces solutions ont été trouvées aussi grâce à la mobilisation.

Pour le groupe PTB, quelle que soit la situation des occupants, il n'est pas envisageable d'imaginer d'expulser des familles précaires sans une solution de relogement digne et adaptée.

Comment comptez-vous, avec les moyens dont vous disposez et dans le cadre de vos compétences, contribuer à trouver des solutions de relogement en amont des menaces d'expulsion ?

Une modification de l'ordonnance sur les expulsions judiciaires est-elle prévue pour empêcher toute expulsion durant la trêve hivernale, y compris en cas d'occupation précaire ?

Des rencontres sont-elles prévues avec les communes et les pouvoirs publics fédéraux afin d'empêcher toute famille occupant un bâtiment vide de se retrouver menacée d'expulsion durant l'hiver et de lui offrir une solution adaptée ?

Enfin, quels échanges avez-vous eus avec votre collègue Alain Maron à ce sujet ? Des solutions coordonnées sont-elles prévues ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Votre première question relève de la compétence du ministre fédéral de la

¹¹⁶³ *Zult u de ordonnantie wijzigen, zodat alle uithuiszettingen verboden worden tijdens het wintermoratorium, ook in geval van tijdelijke bewoning?*

Overlegt u met de gemeenten en de federale overheid om te voorkomen dat gezinnen die in leegstaande gebouwen verblijven, tijdens het wintermoratorium uitgezet dreigen te worden?

Hebt u dit onderwerp besproken met minister Maron? Zult u samen met oplossingen komen?

¹¹⁶⁵ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans). - Voor uw eerste vraag is de federale minister van

Justitie bevoegd. Uw andere vragen vallen onder de GGC-bevoegdheden van collegeleden Rudi Vervoort en Alain Maron.

Krachtens de ordonnantie van 22 juni 2023 mogen er tijdens de winter geen uithuiszettingen uitgevoerd worden tenzij de betrokkenen ergens anders ondergebracht kunnen worden. Die regels gelden echter alleen als er een huurovereenkomst bestaat.

De regels van het wintermoratorium gelden dus niet voor bewoning zonder huurcontract, dus zonder toestemming of medeweten van de eigenaar of recht met betrekking tot de woning. Zulke situaties vallen uitsluitend onder de bevoegdheid van de federale overheid en worden specifiek geregeld in het Gerechtelijk Wetboek. U moet zich dan ook richten tot de federale minister van Justitie.

Wat de samenwerking met de gemeenten en de federale overheid betreft om huisvesting te vinden voor personen zonder verblijfsvergunning, richt u zich het beste tot collegelid Maron.

De regering ondersteunt weliswaar initiatieven voor tijdelijke bewoning, maar die moeten wel contractueel geregeld zijn. Wij wensen in geen geval kraken te stimuleren.

Justice. Je vous invite par ailleurs à poser vos deuxième et troisième questions à mes collègues Rudi Vervoort et Alain Maron, ministres compétents en Cocom.

Comme vous le mentionnez, le Parlement a adopté, le 22 juin dernier, une ordonnance visant à insérer dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure des expulsions judiciaires et à modifier les ressources utilisées par et au profit du fonds budgétaire de solidarité. Le moratoire hivernal interdit l'expulsion en hiver afin d'éviter des situations inhumaines si aucune solution de relogement ne peut être trouvée malgré l'intervention renforcée du CPAS. Le projet ne s'applique toutefois qu'aux logements ayant fait l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail commercial pour un bien portant sur un commerce et une habitation.

Les règles du moratoire hivernal prévues par le projet ne s'appliquent donc pas aux occupations qui se situent en dehors de toute relation contractuelle de location, sans le consentement ou la connaissance du propriétaire ou du titulaire d'un titre ou d'un droit sur le bien en question. Vous le savez, Madame De Smet, les occupations sans titre ni droit sont de la compétence exclusive de l'autorité fédérale.

Le Code judiciaire, modifié sous la précédente législature, règle spécifiquement la question aux articles 1344 octies et suivants. Le Conseil d'État a déjà eu l'occasion de rappeler à plusieurs reprises la répartition des compétences en matière d'expulsion entre l'autorité régionale et l'autorité fédérale. La mise en place d'un moratoire sur les squats n'appartient dès lors pas à la Région. Je vous invite à vous adresser au ministre de la Justice, qui est chargé de cette matière.

En ce qui concerne la collaboration avec les communes et les pouvoirs publics fédéraux afin d'offrir une solution de relogement aux occupants sans titre, M. Maron peut, me semble-t-il, vous donner de plus amples informations à ce sujet en Cocom. Par ailleurs, si le gouvernement soutient les initiatives d'occupation temporaire qui répondent à des besoins sociaux et à la politique régionale et sont encadrées par des contrats et, parfois, des subsides ad hoc, il n'encourage pas la création de squats illégaux. Dans l'hypothèse où le squat concerne un bâtiment public régional, le gouvernement cherche à mettre en œuvre des solutions de relogement dans le respect des principes de dignité humaine et à réorienter les personnes concernées vers les réseaux adéquats.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Je constate donc que nous sommes toujours au point mort : des gens vont continuer à se faire mettre dehors, alors que, s'ils occupent un bâtiment vide, ce n'est certainement pas par choix ni avec joie, mais parce qu'ils ne peuvent faire autrement.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Nous ne sommes pas au point mort puisqu'en Région bruxelloise, dans le cadre de mes compétences, j'ai pris mes responsabilités en appliquant

¹¹⁶⁹ **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Mensen die geen andere keuze hebben dan een leegstaand gebouw te betrekken, zullen dus nog steeds uitgezet worden.*

¹¹⁷¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Het Brussels Gewest was het eerste in België dat een verbod op uithuiszettingen tijdens de winter invoerde.*

1171 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Dat neemt niet weg dat de betrokkenen op straat worden gezet.*

1171 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ik kan mijn bevoegdheden nu eenmaal niet te buiten gaan. De PTB kan deze vragen beter in het federale parlement stellen.*

- *Het incident is gesloten.*

1175 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW AURÉLIE CZEKALSKI**

1175 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1175 **betreffende het socialewoningbouwproject in het bos bij Kalevoet in Ukkel.**

1177 **Mevrouw Aurélie Czekalski (MR)** (in het Frans).- *Het Brussels Gewest wil in het bos bij Kalevoet woningen bouwen. Veel omwonenden vinden het niet milieuvriendelijk om bomen te kappen voor woningbouw en ondertekenden een petitie tegen het project. Het gewest meent echter dat het mogelijk is om de sociale en ecologische belangen te verzoenen.*

Ik begrijp dat er dringend woningen nodig zijn en dat het gewest die wil bouwen. Ik stel mij echter vragen over de locatie en de bomen die ervoor moeten worden gekapt. Er zijn trouwens al veel sociale en andere woningen in de buurt.

Op basis van welke criteria koos het gewest de plek voor de bouw van sociale woningen? Hoeveel sociale woningen zijn er al in de omgeving?

Wat is uw reactie op de bezorgdheden van de omwonenden?

Wat zijn de volgende stappen in dit project?

un moratoire hivernal - une première dans ce pays, je vous le rappelle.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- En attendant, les gens dont nous parlons restent à la rue.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- À un moment donné, il y a aussi le respect des compétences. J'aurais bien voulu être compétente pour tout, mais je ne le suis pas. Je vous invite donc à interpellier les différents niveaux de pouvoir. Votre groupe compte des parlementaires au niveau fédéral, qu'ils s'attèlent à la tâche.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME AURÉLIE CZEKALSKI

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

concernant le projet de construction de logements sociaux au bois de Calevoet à Uccle.

Mme Aurélie Czekalski (MR).- Le projet de construction de logements au bois de Calevoet suscite beaucoup de réactions et de controverses. Les riverains sont d'ailleurs nombreux à avoir signé une pétition pour dénoncer ce projet, estimant qu'il est un non-sens écologique de couper des arbres pour construire des logements. De son côté, la Région bruxelloise, propriétaire du terrain, assure qu'il est possible de concilier enjeux sociaux et environnementaux.

Tout comme mes voisins ucclois, je suis préoccupée par ce projet. Je comprends que la Région souhaite répondre à une urgence sociale et construire des logements pour les personnes qui en ont besoin. Cependant, je m'interroge sur la localisation du projet et la nécessité de couper des arbres pour le réaliser.

Y résidant depuis une dizaine d'années, je connais bien le quartier. Il existe de nombreux logements dans cette zone : des logements sociaux gérés notamment par Binhôme, des logements acquisitifs, des locations, etc. C'est un quartier mixte, comme on peut le qualifier au sein de notre Région.

Le défi de construire des logements sociaux en suffisance tout en créant des espaces verts de qualité est complexe. Il est important de trouver des solutions qui concilient ces deux enjeux.

Quels critères ont présidé au choix de ce lieu pour construire les logements sociaux ? Combien de logements sociaux sont-ils présents dans la zone ?

Quelle réponse apportez-vous aux riverains et aux pétitionnaires ?

¹¹⁷⁹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het betrokken perceel was nooit een bos en droeg nooit die naam. Het wordt alleen in de petitie zo genoemd.*

Het betreft een stuk bouwgrond dat sinds 2008 eigendom is van het gewest. Dat laatste verleende de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel in datzelfde jaar een opstalrecht van 35 jaar voor de bouw van minstens 90 sociale woningen en middenklassewoningen.

In tegenstelling tot wat sommige gemeenteraadsleden misschien beweren, is het niet de bedoeling van de regering om biodiversiteit en de behoefte aan woningen tegen elkaar uit te spelen. Ze streeft daarentegen naar een evenwicht tussen die twee belangen. Minder dan een derde van het terrein wordt bebouwd. Over het huidige project, dat slechts 59 woningen omvat, vindt heel wat overleg plaats met de betrokken gemeente, Leefmilieu Brussel, urban.brussels en de omwonenden.

¹¹⁸¹ *Het is de bedoeling om groene zones beter met elkaar te verbinden teneinde de biodiversiteit te bevorderen, en om rekening te houden met de druk van recreatiezones op de natuur. Bij het gekozen project is het architecturale ontwerp, waar geen discussie over bestond, behouden. Overigens voldoet het aan de aanbevelingen van Leefmilieu Brussel.*

Ik weet niet precies naar welke zone u verwijst in uw vraag over het aantal sociale woningen, maar in de onmiddellijke omgeving zijn er al 83 sociale woningen.

Voorts heb ik tijdens deze regeerperiode nieuwe methodes ingevoerd om woningen te creëren.

Om te beginnen verwijs ik naar omvorming van kantoren tot woningen. Er lopen momenteel tien projecten, maar zo'n omvorming is niet altijd eenvoudig en vaak erg duur. Voorts verzet een aantal gemeenten zich ertegen omdat ze inkomsten uit belastingen vrezen te verliezen.

Daarnaast bestrijdt het gewest leegstand en vereenvoudigde het het openbaar beheersrecht. Zo vonden er in Ukkel 186 onderzoeken naar leegstaande woningen plaats. Er staan er bovendien nog gepland voor 2024.

Quelles sont les prochaines étapes de ce projet ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Tout d'abord, pour répondre à votre question relative aux critères de sélection du lieu pour construire des logements sociaux, cette parcelle n'a jamais été un bois et ne s'est jamais appelée « bois de Calevoet ». Cette dénomination vient d'apparaître dans le cadre de la pétition contre le projet de logements sociaux.

Il s'agit d'un terrain à bâtir appartenant à la Région depuis 2008. C'est par un acte du 11 juillet 2008 qu'un droit de superficie de 35 années a été concédé à titre gratuit par la Région de Bruxelles-Capitale à la Société régionale d'investissement de Bruxelles (SRIB) pour la réalisation de projets de logements sociaux et moyens dont le nombre serait d'au minimum 90 logements. Ce projet fait partie de la mission déléguée qui a été confiée par le gouvernement à la SRIB et sa filiale SFAR, et qui consiste à valoriser des terrains dans le cadre du plan régional du logement.

Contrairement à ce qui a pu être dit par certains mandataires politiques locaux, la politique du gouvernement n'est pas d'opposer la biodiversité aux besoins en logements, mais de trouver un équilibre entre les deux. En l'occurrence, c'est réellement ce que l'on essaie de faire. Sur 7.000 m², seuls 2.000 m² seront utilisés pour la construction, soit moins d'un tiers de la surface constructible. La demande de permis actuelle est la continuité de ce projet commencé en 2008, dont le premier permis, obtenu en 2010, a été contesté. Le projet actuel, qui ne porte plus que sur 59 logements, a fait l'objet de nombreuses concertations, notamment avec la commune, Bruxelles Environnement, urban.brussels et les riverains.

L'objectif est de favoriser les connexions entre les espaces verts de manière à préserver au mieux la biodiversité, mais aussi de prendre en considération la pression des espaces récréatifs sur les zones de refuge. Les options d'implantation ont été concertées avec le service de biodiversité de Bruxelles Environnement. Sur la base de ce dialogue, six variantes d'implantation ont été proposées. Le projet a alors abouti à une solution d'implantation qui respecte le parti architectural initial, que personne n'avait remis en cause lors de la précédente réunion de ce projet et qui satisfait également les souhaits et recommandations de Bruxelles Environnement.

Concernant le nombre de logements sociaux présents dans la zone, je ne suis pas certaine de ce que vous entendez précisément par zone. Toutefois, voici les chiffres des logements sociaux se trouvant à proximité immédiate. Quelque 68 logements se trouvent à la plaine du Bourdon et 15 logements sur le territoire du projet Silence.

Au sujet de ma réponse aux pétitionnaires, sachez que, sous cette législature, j'ai activé d'autres voies pour créer du logement à Bruxelles.

Citons en premier lieu la reconversion de bureaux en logements. La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) développe dix projets de reconversion. Cependant,

Ook ongezone woningen wil het gewest aanpakken.

la reconversion de bureaux n'est pas toujours aisée. Acheter un immeuble de bureaux coûte cher. De plus, les normes de construction des immeubles de bureaux ne sont pas toujours les mêmes que celles des immeubles résidentiels. L'adaptation a donc un coût supplémentaire conséquent. D'autre part, la SLRB doit faire face à l'opposition de certaines communes qui refusent les transformations de bureaux en logements, notamment en raison de la perte de rentrées fiscales que cela engendrerait pour elles.

Une autre voie empruntée pour la création de logements est la lutte contre les logements inoccupés ainsi que la simplification du droit de gestion publique. Dans ce cadre, pas moins de 186 enquêtes ont été menées par la cellule de contrôle des logements inoccupés à Uccle. D'autres visites seront d'ailleurs menées en 2024.

Une autre action engagée pour augmenter le nombre de logements dans notre Région est l'amélioration de la lutte contre les logements insalubres.

Je vous invite à les relire toutes ces actions, et plus encore, dans mon plan d'urgence logement. Toutefois, les besoins en logements sont urgents et l'offre est insuffisante. Je ne fais pas de la politique depuis ma tour d'ivoire : je vais sur le terrain et je suis confrontée quotidiennement aux réalités et à l'urgence en matière de logement. Il suffit de lire à ce sujet le rapport de l'Organisation de coopération et de développement économiques, qui nous a été présenté au Parlement il y a quelques semaines : il faut continuer à construire du logement social, c'est primordial.

Il n'est malheureusement guère étonnant de constater que des projets de logements sociaux d'une trentaine ou d'une cinquantaine de logements créent plus de remous de la part des autorités locales que des projets privés de près de 200 logements. Par ailleurs, je ne peux accepter que des préoccupations légitimes en matière environnementale soient instrumentalisées pour légitimer un réflexe Nimby de rejet du logement social. Refuser la densification des espaces urbains n'aura, pour la biodiversité, qu'une seule conséquence : prolonger le développement de zones pavillonnaires en dehors des villes, dont l'impact sera bien plus dommageable.

De plus, il me semble qu'au regard des besoins des Bruxellois et du très faible taux de logements sociaux à Uccle (moins de 5 %), mobiliser une parcelle en friche, voisine de la réserve protégée de 80.000 m² du Keyenbempt, est loin de mettre à mal la qualité de vie et l'environnement du quartier. Cela étant, je suis ouverte à l'étude de toute solution innovante, comme c'est actuellement le cas pour le Keyenbempt et le parking Stalle. Cependant, force est de constater qu'en dehors d'un terrain régulièrement inondé sur la chaussée de Saint-Job, la commune d'Uccle n'a pas été en mesure de nous formuler des propositions alternatives.

Je refuserai toujours d'opposer des missions de service public entre elles. La création de logements et le respect de la nature

¹¹⁸³ *U vindt alles over die acties en meer in mijn Noodplan voor huisvesting.*

Er zijn dringend meer woningen nodig. In het recentste rapport van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling staat dat de bouw van sociale woningen van cruciaal belang is.

Het verbaast mij niet dat een gemeentebestuur meer ophef maakt over plannen voor een vijftigtal sociale woningen dan over privéprojecten met bijna tweehonderd woningen. Ik vind het overigens onaanvaardbaar dat een legitieme bezorgdheid over het milieu wordt gebruikt om sociale woningen af te wijzen. Als steden niet verder mogen worden verdicht, wordt er gebouwd op het platteland, wat nog veel schadelijker is voor de biodiversiteit.

Minder dan 5% van het Ukkelse woningbestand bestaat uit sociale woningen. De bebouwing van een braakliggend terrein dat naast een 80.000 m² groot natuurgebied ligt, brengt de levenskwaliteit en het milieu in de wijk niet bepaald in gevaar.

Ik sta open voor alternatieven, maar die kon de gemeente Ukkel niet voorleggen.

¹¹⁸⁵ *Sociale woningen en natuurbescherming zijn perfect verenigbaar. Het Kalevoetproject vormt daar een mooi voorbeeld van.*

In verband met de volgende stappen van het project kan ik u zeggen dat de gewijzigde plannen eind februari 2024 worden ingediend.

1187 **Mevrouw Aurélie Czekalski (MR)** (in het Frans).- *Dit is een ingewikkeld dossier. Het gewest heeft meer sociale woningen nodig. Het Kalevoetproject wordt echter gerealiseerd in een al dichtbebouwde zone. Als daar woningen en dus inwoners bij komen, komt de levenskwaliteit voor wie er al woont wel degelijk onder druk.*

1189 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Het begrip 'dichtbebouwd' heeft voor u een andere betekenis dan voor mij, mevrouw Czekalski. Ik zie in Ukkel nog heel veel groen.*

Het gewest werkt evenwichtige huisvestingsprojecten uit en doet dat altijd in overleg met de gemeente. In dit geval is het duidelijk dat de omwonenden liever geen sociale woningen in hun buurt willen.

1189 **Mevrouw Aurélie Czekalski (MR)** (in het Frans).- *U zou beter inzetten op de renovatie van woningen.*

1189 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Daar ben ik al heel de regeerperiode mee bezig. Ik ben echter niet van plan om huisvestingsprojecten te schrappen op percelen die daarvoor bestemd zijn, zoals dat in Ukkel.*

- Het incident is gesloten.

sont parfaitement conciliables et sont des projets du 21^e siècle. Le projet Calevoet en est un très bel exemple.

Quant aux prochaines étapes du projet, les plans modifiés conformément à la commission de concertation seront déposés à la fin de ce mois.

Mme Aurélie Czekalski (MR).- C'est un dossier compliqué. Pour y habiter, je peux témoigner que la zone est dense. Je ne sais pas si vous avez eu l'occasion de venir voir ce qui s'y passe le matin ou le soir. Le quartier compte déjà de nombreux logements. J'insiste ! Venez voir le quartier du Bourdon, venez au quartier du Melkriek : vous verrez chaque matin, sur la chaussée de Drogenbos, la densité du quartier.

Je sais que la problématique du logement en Région bruxelloise est complexe. La préoccupation pour le développement du logement social est importante, et il y a un juste milieu à trouver. Mais venez voir sur place, Madame la Secrétaire d'État. Vous comprendrez que le fait de rajouter encore du logement dans cette zone, alors que d'autres projets sont prévus à proximité, de l'autre côté du Keyenbempt, représentera une surcharge et compliquera la vie des riverains, qui ont du mal à entendre ce que le gouvernement bruxellois leur dit à ce sujet.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Nous n'avons pas la même perception de la densité, Madame Czekalski.

Je me promène partout à Bruxelles et je connais la commune d'Uccle. Si je me rendais sur le terrain, je constaterais que, sur 7.000 m² de terrain, il n'y a que 2.000 m² de construction de logements et qu'il reste donc 5.000 m² d'espace vert.

Madame la Députée, nous proposons et réalisons des projets équilibrés, et le faisons toujours en concertation avec la commune. Ici, nous nous heurtons clairement à l'effet Nimby : pas de logement social chez moi, mais chez les autres.

J'habite moi-même à la limite entre Laeken et Neder-Over-Heembeek, qui font partie de la Ville de Bruxelles, une commune relativement dense mais qui continue à accueillir du logement social au contraire de certaines, dont la vôtre.

Mme Aurélie Czekalski (MR).- Je vous invite à privilégier la rénovation de parcelles urbanisées, Madame la Secrétaire d'État.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- C'est ce que j'ai fait durant toute cette législature, en développant une palette de solutions : réhabilitation de sites industriels, transformation de bureaux en logements, lutte contre les logements inoccupés, etc.

Je ne ferai pas la moindre économie de terrains qui étaient destinés à la construction de logement social. Je ne renoncerai pas.

Vous caricaturez les choses en qualifiant ce terrain de bois, alors que cette appellation n'a jamais existé. Ce terrain est destiné à accueillir du logement social.

- *L'incident est clos.*