



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

—

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

—

**Commissie voor de Huisvesting**

—

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 23 JANUARI 2020**

—

**PARLEMENT  
DE LA RÉGION DE  
BRUXELLES-CAPITALE**

—

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

—

**Commission du logement**

—

**RÉUNION DU  
JEUDI 23 JANVIER 2020**

—

---

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. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op  
[www.parlement.brussels](http://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. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

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

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

**INHOUD**

Mondelinge vraag van mevrouw Viviane Teitelbaum 5

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

betreffende "de bepaling van artikel 36 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de organisatie van het verhuren van door de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) beheerde woningen".

Mondelinge vraag van mevrouw Latifa Aït Baala 10

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

betreffende "het conform maken van de brandalarmen in de Schaarbeekse Haard".

Mondelinge vraag van mevrouw Latifa Aït Baala 14

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

betreffende "de evaluatie van het Brussels plan inzake studentenwoningen".

Vraag om uitleg van mevrouw Marie Nagy 19

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

betreffende "het project voor afbraak-wederopbouw van woningen op de Papenvestsite".

**SOMMAIRE**

Question orale de Mme Viviane Teitelbaum 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 "le dispositif contenu à l'article 36 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par les sociétés immobilières de service public (SISP)".

Question orale de Mme Latifa Aït Baala 10

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

concernant "la mise en conformité des alarmes incendie au Foyer schaarbeekois".

Question orale de Mme Latifa Aït Baala 14

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 plan bruxellois en matière de logement étudiant".

Demande d'explications de Mme Marie Nagy 19

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 démolition-reconstruction des logements du site du Rempart des moines".

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Marie Nagy (DéFI)

De heer Mohamed Ouriaghli (PS)

Mevrouw Els Rochette (one.brussels-sp.a)

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)

De heer Pepijn Kennis (Agora)

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)

Mevrouw Nawal Ben Hamou,  
staatssecretaris

Vraag om uitleg van mevrouw Joëlle Maison 37

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

betreffende "de door het Woningfonds  
toegekende hypothecaire leningen".

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)

Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)

Mevrouw Nawal Ben Hamou,  
staatssecretaris

Discussion – Orateurs :

Mme Marie Nagy (DéFI)

M. Mohamed Ouriaghli (PS)

Mme Els Rochette (one.brussels-sp.a)

Mme Françoise De Smedt (PTB)

M. Pepijn Kennis (Agora)

M. Arnaud Verstraete (Groen)

M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)

Mme Zoé Genot (Ecolo)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de Mme Joëlle 37  
Maison

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

concernant "les crédits hypothécaires  
octroyés par le Fonds du logement".

Discussion – Orateurs :

Mme Joëlle Maison (DéFI)

Mme Carla Dejonghe (Open Vld)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

*Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.  
Présidence : M. Petya Obolensky, président.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW  
VIVIANE TEITELBAUM**

**AAN MEVROUW NAWAL BEN  
HAMOU, STAATSSECRETARIS VAN  
HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK  
GEWEST, BEVOEGD VOOR  
HUISVESTING EN GELIJKE KANSEN,**

**betreffende "de bepaling van artikel 36 van  
het besluit van de Brusselse  
Hoofdstedelijke Regering van 26 september  
1996 houdende de organisatie van het  
verhuren van door de openbare  
vastgoedmaatschappijen (OVM's)  
beheerde woningen".**

**Mevrouw Viviane Teitelbaum (MR)** *(in het Frans).*- Artikel 36 uit het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering over de verhuur van woningen die worden beheerd door de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) stipuleert dat 3% van de beschikbare plaatsen voor dakloze vrouwen moeten worden gereserveerd. Daarvoor moeten dan overeenkomsten worden afgesloten met de opvangtehuizen die tijdelijk onderdak bieden aan vrouwen die het slachtoffer zijn van partner- of intrafamiliaal geweld.

*Vrouwen die zo een verleden meedragen, verdienen een bijzondere behandeling bij het toekennen van een woonplaats. Door het geweld binnen het gezin en de scheiding die daarop volgt, raken ze hun huis kwijt en komen ze in een spiraal van verarming terecht, erger nog dan de mannelijke daklozen.*

*Dankzij artikel 36 kan dus een aantal plaatsen voor hen worden gereserveerd binnen de sociale woningsector. Wordt die beoogde 3% gehaald? Hoeveel vrouwen kon men op die manier al aan een woning helpen?*

*Is het percentage hoog genoeg of vindt de staatssecretaris dat het moet worden*

**QUESTION ORALE DE MME VIVIANE  
TEITELBAUM**

**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 dispositif contenu à  
l'article 36 de l'arrêté du gouvernement de  
la Région de Bruxelles-Capitale du  
26 septembre 1996 organisant la location  
des habitations gérées par les sociétés  
immobilières de service public (SISP)".**

**Mme Viviane Teitelbaum (MR).**- En lien avec une question posée en commission des affaires sociales sur le logement des femmes sans abri, et sur le conseil du ministre, j'aimerais revenir sur un dispositif inclus dans la version coordonnée de l'arrêté du gouvernement régional organisant la location des habitations gérées par les sociétés immobilières de service public (SISP).

L'article 36 de cet arrêté permet de réserver 3 % des places au sein des SISP au bénéfice des femmes sans abri : "La société conclut une ou plusieurs conventions d'attribution prioritaire de logements, portant sur 3 % minimum du total des attributions de l'année précédente, avec des maisons d'accueil agréées hébergeant des personnes du chef de faits de violence entre partenaires ou de violence intrafamiliale."

Les femmes victimes de violences méritent une attention particulière et cela passe aussi par l'accès au logement. Pour les femmes, la perte du logement est dans près de 40 % des cas le résultat d'une séparation, le plus souvent à cause de violences conjugales et intrafamiliales. Les violences et les problèmes conjugaux, qui les fragilisent tout au long de leur parcours de vie, sont la première cause de perte de logement et de

*opgetrokken? Hoeveel vrouwen wachten nog op een woning? Moeten zij aan bepaalde criteria voldoen? Hoe krijgen ze toegang tot dit mechanisme? Zijn ze wel voldoende op de hoogte van deze mogelijkheid?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Deze vraag heeft betrekking op mijn twee bevoegdheden: huisvesting en gelijke kansen. Ik ben zeer gevoelig voor deze problematiek. De overheid moet alles in het werk stellen om slachtoffers van intrafamiliaal geweld in bescherming te nemen.*

*Ik kan u geruststellen: artikel 36 van het besluit van 26 september 1996 wordt wel degelijk toegepast door de zestien OVM's die onder het toezicht vallen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Allemaal hebben ze overeenkomsten afgesloten met opvangtehuizen voor slachtoffers van huiselijk geweld. Daardoor kan de norm worden gehaald en worden elk jaar minimaal 3% van de verhuurde woningen toegewezen aan zulke kwetsbare vrouwen. De overeenkomsten werden nagelezen door de BGHM en door de regering goedgekeurd. De sociaal afgevaardigden beschikken over een controlebevoegdheid.*

*Ik beschik enkel over volledige cijfers voor 2018. De cijfers voor 2019 krijg ik binnenkort. In 2018 werden 57 huurwoningen toegekend op basis van artikel 36. Dat is 2,93% van het totale aantal toewijzingen.*

*Door het ondertekenen van de overeenkomst*

sans-abrisme pour les femmes, créant dans la foulée un appauvrissement souvent plus grave que pour les hommes, en raison des multiples autres inégalités qu'elles subissent.

L'article 36 de l'arrêté permet de réserver un certain nombre de places au sein des logements sociaux. Cet article est-il correctement appliqué ? Quelque 3 % des logements des SISP sont-ils bien occupés par des femmes victimes de violences conjugales ou intrafamiliales ? Combien de femmes ont-elles pu être relogées en application de l'article 13bis ?

Est-il prévu de revoir cette proportion ou la jugez-vous suffisante face à la réalité du terrain ? Combien de femmes attendent-elles de pouvoir en bénéficier ? Selon quels critères et conditions, et via quels canaux ces femmes ont-elles accès à ce mécanisme ? Ce dispositif est-il suffisamment connu de celles qui en ont besoin ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.-** Votre question me permet de faire un lien entre mes deux compétences : le logement et l'égalité des chances. Pour m'avoir régulièrement interrogée dans le cadre de ma compétence en égalité des chances, vous savez à quel point, tout comme vous, je suis sensible à cette problématique. J'entends faire en sorte que les pouvoirs publics mettent tout en œuvre pour protéger les femmes victimes de violence conjugale.

Soyez rassurée, l'article 36 de l'arrêté du gouvernement du 26 septembre 1996 est bien appliqué par les sociétés immobilières de service public (SISP), sous la tutelle de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Les 16 SISP bruxelloises ont chacune conclu, sur la base d'un texte type, une ou plusieurs conventions avec des maisons d'accueil agréées hébergeant des personnes victimes de faits de violence entre partenaires ou de violence intrafamiliale. Ces conventions permettent de contractualiser 3 % minimum des attributions de l'année précédente à destination de ce public fragile, soit le pourcentage prévu par la réglementation. Ces conventions ont été soumises à la SLRB, qui a contrôlé leur contenu, et les délégués sociaux disposent d'un contrôle a priori sur les attributions faites dans le respect de cet

*verbinden de opvangtehuizen zich ertoe enkel vrouwen voor te dragen die slachtoffer zijn van huiselijk geweld en die minstens drie maanden in het opvangtehuis hebben verbleven.*

*Op de wachtlijsten voor sociale woningen staan geen slachtoffers van familiaal geweld.*

*De opvangtehuizen dragen alleen kandidaten voor van wie ze aannemen dat sociale huisvesting hen substantieel vooruit zou helpen.*

*Voor elke voorgestelde kandidaat stellen ze een sociaal rapport op waarin ze, met respect voor de privacyregels, bevestigen dat de kandidaat aan de criteria van artikel 36 voldoet en waarin ze verslag uitbrengen van de begeleiding die ze hebben geboden.*

*De OVM's van hun kant controleren of de voorgedragen persoon wel degelijk ingeschreven staat als kandidaat voor een sociale woning. Als dat niet het geval is, moet de kandidaat of zijn sociaal helper dat meteen doen.*

*Verder gaat de OVM na of de kandidaat aan alle wettelijke verplichtingen inzake sociale huisvesting binnen het Brussels Gewest voldoet. Het voorstel van voordracht wordt ook aan een voorafgaande controle door de sociaal afgevaardigde onderworpen.*

*Over het algemeen zijn zowel de OVM's als de opvangtehuizen tevreden over deze aanpak. Ze zijn het erover eens dat op deze manier kwetsbare vrouwen prioritair een sociale woning kunnen betrekken, waardoor ze, na hun traumatische ervaringen en hun verblijf in het opvangtehuis, weer enige stabiliteit in hun leven kunnen vinden. De BGHM is dan ook van oordeel dat de regeling niet ten gronde moet worden herzien.*

*In de privésector zouden deze vrouwen en hun gezin heel moeilijk aan een woning geraken. Door deze maatregel komen er trouwens ook vlotter plaatsen vrij in de opvangcentra.*

*Het minimumpercentage van 3% wordt door de meeste betrokkenen als adequaat beschouwd.*

*Dat neemt niet weg dat ik samen met minister Maron wil nagaan hoe we een snelle en efficiënte*

article.

Conformément à la procédure prévue par l'arrêté de 1996, les conventions ont été approuvées par le conseil d'administration de la SLRB, avant d'être transmises au gouvernement pour approbation. Elles ont toutes été approuvées, conformément à l'article 35 de cet arrêté.

Les chiffres complets en ma possession sont ceux de l'année 2018. Ceux de l'année 2019 devraient me parvenir prochainement. En 2018, 57 logements au total ont été attribués sur la base de l'article 35 de l'arrêté, ce qui représente 2,93 % du total des attributions.

Par la signature de la convention, les maisons d'accueil agréées s'engagent à présenter des candidats victimes de faits de violence entre partenaires ou de violence intrafamiliale et à ne sélectionner que des candidats qui ont été hébergés en maison d'accueil pendant une durée minimale de trois mois, comme le prévoit l'arrêté.

Aucune victime de violence entre partenaires ou de violence intrafamiliale n'est inscrite sur les listes d'attente des logements sociaux.

Les maisons d'accueil s'engagent également à ne sélectionner que des candidats ou des candidates pour lesquels elles estiment qu'une installation en logement social est un élément favorable à l'évolution de leur situation, compte tenu du travail d'accompagnement réalisé pendant l'hébergement en leur sein.

Elles fournissent, pour chaque candidat proposé par la maison d'accueil à la SISF, un rapport social :

- attestant, dans le respect des dispositions relatives à la protection de la vie privée, que le candidat ou la candidate entre dans la catégorie des bénéficiaires visés par l'article 36 de l'arrêté du gouvernement de 1996 ;

- et explicitant, dans le respect des mêmes dispositions relatives à la vie privée, le travail d'accompagnement qui a été réalisé.

Les SISF, quant à elles, s'engagent par la signature de la convention à contrôler que le

*noodopvang kunnen bieden. Medewerkers van beide kabinetten en van de administratie onderzoeken de kwestie sinds enkele weken in een werkgroep in het kader van een gewestelijk plan ter bestrijding van geweld tegen vrouwen.*

*De OVM's en de opvangcentra worden geregeld herinnerd aan artikel 36 van het besluit. Op gezette tijden zijn er ontmoetingen, colloquia, werkvergaderingen waarin wordt geholpen met het opstellen van een typeovereenkomst of waarin de maatregel wordt geëvalueerd. De slachtoffers zelf worden meteen na hun aankomst geïnformeerd door het opvangtehuis.*

*De OVM's worden er elk jaar schriftelijk aan herinnerd dat ze overeenkomsten moeten afsluiten en ze krijgen een tijdpad waarbinnen die moeten zijn goedgekeurd. Dat gebeurt ruim voordat ze de overeenkomsten moeten voorleggen aan de BGHM.*

candidat proposé par l'acteur social pour l'obtention d'un logement social est bien inscrit comme candidat-locataire pour l'obtention d'un logement social. Si le candidat proposé n'est pas encore inscrit comme candidat-locataire, il devra être procédé, par les soins de l'acteur social ou du candidat proposé, à son inscription.

En outre, les SISP sont tenues de vérifier que le candidat satisfait à toutes les obligations relatives à la législation régissant le logement social en Région de Bruxelles-Capitale. Enfin, les SISP s'engagent, dans le cadre de la procédure dérogatoire en application de l'article 36 de l'arrêté, à ce que la proposition d'attribution de logement soit soumise au contrôle a priori du délégué social.

Il est à noter que tant les SISP que les maisons d'accueil sont globalement satisfaites du dispositif mis en place. La SLRB, de son côté, estime qu'il n'est pas nécessaire de procéder à une remise en question fondamentale du dispositif.

En effet, les SISP et les maisons d'accueil soulignent que ce dispositif permet aux personnes victimes de violences conjugales et/ou intrafamiliales de se voir attribuer un logement social de manière prioritaire et de retrouver une certaine stabilité, après leur vécu traumatique et leur séjour en maison d'accueil.

Ce dispositif offre de nouvelles opportunités à ces personnes et à leur famille, vu l'énorme difficulté de se loger décemment dans le privé. Il permet également la libération de places en maisons d'accueil et augmente donc la capacité de celles-ci.

Quant au pourcentage, il ressort de l'évaluation qu'une large majorité des acteurs jugent le pourcentage minimum de 3 % adéquat.

Cependant, j'évaluerai avec mon homologue M. Maron les moyens de garantir un accueil d'urgence rapide et efficace. Un premier groupe de travail réunissant des membres de mon cabinet, du cabinet de M. Maron et des administrations a d'ailleurs abordé le sujet il y a quelques semaines dans le cadre du plan régional de lutte contre les violences faites aux femmes. Plusieurs pistes ont été envisagées et d'autres réunions auront lieu

prochainement.

Les critères permettant aux victimes de bénéficier d'une attribution sur la base de l'article 35 sont les suivants : être victime de violence entre partenaires ou intrafamiliale, être dans les conditions d'admission au logement social et avoir séjourné en maison d'accueil agréée pendant au minimum trois mois. Les victimes ont donc accès à ce dispositif d'attribution par le biais de la maison d'accueil agréée où elles séjournent et qui a conclu une ou plusieurs conventions avec une ou plusieurs SISP.

J'en viens à la sensibilisation au mécanisme. Les maisons d'accueil et les SISP sont régulièrement informées de l'existence du dispositif réglementaire et sensibilisées à celui-ci. Des rencontres et colloques ont été organisés autour de la thématique, ainsi que des réunions de travail avec les acteurs, notamment pour l'établissement de la convention type ou la participation à l'évaluation du dispositif. Les personnes victimes de violence sont informées de l'existence de ce dispositif dès leur arrivée en maison d'accueil.

En outre, chaque année par courrier, les SISP se voient rappeler la conclusion de telles conventions ainsi que leur calendrier d'adoption et d'approbation, cela bien avant la période où elles doivent les soumettre à la SLRB.

**Mevrouw Viviane Teitelbaum (MR)** *(in het Frans).*- *Het is bemoedigend om te vernemen dat de 3%-doelstelling wordt gehaald. Om in aanmerking te komen, moeten vrouwen drie maanden in een opvangtehuis hebben gewoond. Dat verengt de doelgroep. Uit contacten op het terrein leer ik immers dat er heel wat meer dakloze vrouwen van de maatregel gebruik zouden kunnen maken, als die verplichting niet bestond. Wat denkt u hierover?*

**Mme Viviane Teitelbaum (MR).**- Il est encourageant de savoir que le critère des 3 % est atteint. Cependant, lorsqu'on discute avec des responsables du sans-abrisme sur le terrain, on se rend compte que le passage par une maison d'accueil réduit le nombre de femmes pouvant bénéficier de ces 3 %. Elles sont en réalité beaucoup plus nombreuses, mais ne passent pas forcément par une maison d'accueil.

La question, certes annexe, des trois mois mérite également d'être posée.

Selon vous, le passage en maison d'accueil doit-il rester un critère pour bénéficier du système ? Sans cela, beaucoup plus de femmes vivant dans la rue pourraient en bénéficier et les 3 % pourraient être augmentés.

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Dat is een van de opmerkingen waarover de werkgroep zich buigt, nadat de sector dit had gesuggereerd. We gaan na hoe we de maatregel efficiënter kunnen maken.*

*- Het incident is gesloten.*

#### **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW LATIFA AÏT BAALA**

**AAN MEVROUW NAWAL BEN HAMOU, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN GELIJKE KANSEN,**

**betreffende "het conform maken van de brandalarmen in de Schaarbeekse Haard".**

**Mevrouw Latifa Aït Baala (MR)** (in het Frans).- *Op 17 januari 2017 speelde zich in een appartement van de Schaarbeekse Haard, een openbare vastgoedmaatschappij (OVM), een groot drama af. Anitha, een jonge vrouw die zwanger was van haar vierde kind, verloor het leven toen ze via het raam trachtte te ontsnappen aan een brand.*

*De brand was een ongeluk, zo wees het expertiserapport uit. Maar in dat rapport stond ook dat het gebouw verouderd was en dat in sommige appartementen de rookdetectoren niet tijdig vervangen waren.*

*De Schaarbeekse Haard werd voor de correctionele rechtbank gedaagd, onder meer wegens onvrijwillige doodslag omdat de nodige voorzorgsmaatregelen niet waren getroffen, maar werd in december 2019 vrijgesproken. Dat neemt niet weg dat het volstrekt onverantwoord is dat de rookdetectoren niet tijdig werden vervangen.*

*Was u op de hoogte van het feit dat hier appartementen werden bewoond die niet in orde waren met de normen van de Brusselse Huisvestingscode?*

*Tijdens de vorige regeerperiode werd ons verteld dat de detectoren in het gebouw vervangen waren,*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- *C'est pour cette raison que des groupes de travail sont organisés avec mon collègue Alain Maron. Les mêmes remarques me sont parvenues du secteur associatif. J'en tiens compte et nous examinons comment améliorer la mesure.*

*- L'incident est clos.*

#### **QUESTION ORALE DE MME LATIFA AÏT BAALA**

**À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,**

**concernant "la mise en conformité des alarmes incendie au Foyer schaarbeekois".**

**Mme Latifa Aït Baala (MR).**- *Le 17 janvier 2017, un terrible drame a eu lieu dans un appartement du Foyer schaarbeekois - une société immobilière de service public (SISP) - situé rue Séverin à Schaarbeek. Anitha, une jeune femme enceinte de son quatrième enfant, a perdu la vie, défenestrée, en tentant d'échapper aux flammes qui condamnaient son logement.*

*Le rapport d'expertise a conclu au caractère accidentel de l'incendie. L'enquête met cependant en évidence le caractère vétuste du bâtiment et le non-remplacement des détecteurs de fumée de certains appartements, en violation des normes de sécurité.*

*Le Foyer schaarbeekois, en tant que personne morale, a été renvoyé en correctionnelle pour homicide involontaire par défaut de prévoyance ou de précaution, coups et blessures involontaires et incendie involontaire. En décembre dernier, la justice a conclu à l'acquittement.*

*Il est tout à fait anormal et irresponsable que des détecteurs n'aient pas été remplacés au bout de plus de dix ans, alors que le règlement l'exige clairement.*

*L'occupation d'appartements non respectueux des normes du Code bruxellois du logement, sans*

*behalve in achttien appartementen waar de huurders niet aanwezig waren. Die afwezigen werden gecontacteerd om het probleem op te lossen.*

*Werden toen nieuwe data afgesproken met de huurders? Zijn die appartementen ondertussen wel in orde?*

*Specifieke controles door de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) werden aangekondigd voor gebouwen van meer dan 25 meter hoog. Hebben die controles plaatsgehad in de vier gebouwen van de Schaarbeekse Haard?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Het incident in de Séverinstraat van januari 2017 bleek een ongeluk en de Schaarbeekse Haard werd vrijgesproken voor de aanklacht van onvrijwillige doodslag, maar het menselijke drama blijft groot.*

*Die gebeurtenis heeft de aandacht van de sector verscherpt voor de brandveiligheid in de sociale woningen en in overleg met de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) werden er verschillende bijkomende maatregelen genomen.*

*Sinds 2014 is er via de vierjareninvesteringsprogramma's al bijna 10 miljoen euro uitgetrokken voor werken inzake brandveiligheid. Eind 2018 gaf de Brusselse regering 42 miljoen euro voor soortgelijke werken in de 110 gebouwen uit de sociale huisvestingssector die hoger zijn dan 25 m.*

*Voorts werken de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de DBDMH uitstekend samen. Die laatste werkte een infolder uit met preventietips voor de OVM's en*

parler de leur vétusté, a-t-elle été portée à votre connaissance ?

Il avait été annoncé, durant la précédente législature, que les détecteurs d'incendie du Foyer schaarbeekois avaient été remplacés, à l'exception de dix-huit d'entre eux, en raison de l'absence des locataires. Les absents avaient ensuite tous été contactés pour résoudre le problème.

Pouvez-vous me confirmer que de nouvelles dates ont été convenues avec ces locataires ? Lesquelles ? Les appartements concernés sont-ils désormais conformes aux normes en matière de détecteurs d'incendie ?

Dans le cadre de la lutte anti-incendie, des inspections spécifiques du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (Siamu) avaient été prévues pour les immeubles de plus de 25 m de haut. Vos services peuvent-ils me confirmer que ces inspections ont eu lieu au sein des quatre bâtiments de plus de 25 m gérés par le Foyer schaarbeekois ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Tout d'abord, permettez-moi de revenir sur le caractère tragique de l'incident qui s'est produit rue Séverin à Schaarbeek en janvier 2017 et dont l'origine était accidentelle, puisque l'enquête a pu établir qu'une guirlande électrique défectueuse était en cause. Si le Foyer schaarbeekois a été acquitté en décembre dernier de la prévention d'homicide involontaire par le tribunal correctionnel de Bruxelles, le drame humain que cela représente n'en reste pas moins terrible.

Cet événement a renouvelé l'attention du secteur sur les actions permettant d'augmenter encore la sécurité incendie au sein des logements sociaux. En effet, plusieurs dispositions majoritairement concertées avec le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (Siamu) ont été prises pour prévenir encore mieux les incendies dans le futur.

Pour autant, des moyens budgétaires conséquents avaient déjà été dégagés : depuis 2014, les programmes quadriennaux d'investissement ont réservé près de 10 millions d'euros au financement des travaux nécessaires en matière de sécurité incendie. Fin 2018, le gouvernement

*hun huurders en hielp mee met de organisatie van een themadag in februari 2019 rond brandveiligheid in de sociale huisvesting.*

*De BGHM stelde een lijst op van vijftien woningen waarvan de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) heeft vastgesteld dat ze de normen uit de Brusselse Huisvestingscode niet halen. Ik zal die lijst aan de commissie bezorgen.*

*Voor de Schaarbeekse Haard ging het om één woning in de Godefroid Guffensstraat. Die werd in 2018 al gerenoveerd. Momenteel staat de woning leeg omdat er sprake is van een eventuele herstructurering van het gebouw.*

*In november 2019 stelde de DGHI opnieuw vast dat een woning van de Schaarbeekse Haard onbewoonbaar was. De huurder weigerde echter een voorgestelde alternatieve woning. Op 10 januari 2020 volgde een voorstel voor een nieuwe toewijzing, dat het beheerscomité nog moet bekrachtigen. De werken zullen eind dit jaar afgelopen zijn.*

*Alle sociale woningen in het Brussels Gewest beschikken sinds 2006 over een verplichte brandmelder. De voorbije twee jaar zijn de batterijen daarvan systematisch vervangen.*

*Soms kregen de OVM's echter moeilijk toegang tot de woningen omdat de huurder afwezig was. De Schaarbeekse Haard meldde dat negen brandmelders niet vervangen konden worden omdat de huurders geen toegang wilden geven tot hun woning. Die mensen heeft ze voor de vrederechter gedaagd en daardoor konden de melders in 2019 toch vervangen worden.*

*Alle woningen van de Schaarbeekse Haard voldoen dus aan de normen.*

*De DBDMH heeft 66 van de 110 hoge gebouwen gecontroleerd. De Schaarbeekse Haard beschikt over vier van die gebouwen, in de Henri Evenepoelstraat, nummers 90 tot 100, die alle vier gecontroleerd zijn. De werken die er moeten gebeuren, zijn opgenomen in het plan dat de Brusselse regering in 2018 financierde met 42 miljoen euro.*

*Voor de gebouwen van de Schaarbeekse Haard*

bruxellois a encore attribué un montant de 42 millions d'euros au plan d'action incendie dans les 110 immeubles de plus de 25 m de haut du patrimoine de logements sociaux.

Je peux vous confirmer qu'il existe une bonne collaboration entre la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et le Siamu. Celle-ci a permis d'éditer un dépliant sur la prévention incendie pour aider les SISF à communiquer les bons conseils préventifs à leurs locataires. Le partenariat avec le Siamu a également été essentiel dans l'organisation, le 26 février 2019, d'un Midi du logement social ayant pour thème la sécurité incendie, en présence des services du Siamu. Lors de cette rencontre avec l'ensemble du secteur du logement social, la méthode d'analyse des bâtiments hauts a été présentée et des conseils majeurs pour prévenir le risque d'incendie ont été donnés.

J'en viens à votre première question sur l'occupation d'appartements non respectueux des normes du Code bruxellois du logement. La SLRB a répertorié quinze logements ayant fait l'objet d'une constatation d'insalubrité par la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL). Je vous renvoie à ma réponse à la question écrite n° 7 du 15 octobre 2019 de M. Özkara pour obtenir la liste complète de ces constatations. Par souci de facilité, le tableau sera mis à votre disposition auprès du secrétariat de la commission.

Pour le Foyer schaarbeekois, une constatation visait un logement situé rue Godefroid Guffens. Elle remontait au 3 juillet 2018. Le ménage a été transféré le 1<sup>er</sup> décembre 2018, mais des travaux de remise aux normes ont été réalisés avant son transfert. Ce logement est actuellement inoccupé, car il fait l'objet d'une étude pour restructuration de l'immeuble.

En novembre 2019, le foyer a reçu une seconde constatation de logement insalubre de la part de la DIRL. Une proposition de relogement a été faite dans les quinze jours, mais le locataire a refusé. Une proposition de réattribution a été faite le 10 janvier 2020 et doit être validée par le comité de gestion. Les travaux seront terminés à la fin de cette année.

En ce qui concerne votre seconde question, tous les logements sociaux de la Région bruxelloise

*vraagt de DBDMH drie ingrepen:*

*- de vervanging van de bestaande deuren door branddeuren (werken beginnen in maart 2020);*

*- versmallingen om het vuur tegen te houden (werken opgeleverd in november 2019);*

*- het updaten van de evacuatiepictogrammen (werken volgens de planning klaar in juni 2020).*

disposent d'un détecteur depuis 2006. La réglementation date de 2004 et rendait leur placement obligatoire dès 2005. Les batteries des détecteurs ayant une durée de vie de dix ans, les détecteurs ont été remplacés de manière systématique au cours des deux dernières années.

Néanmoins, comme vous le soulignez, des SISP ont rencontré des problèmes d'accès aux logements du fait de l'absence des locataires. Des courriers recommandés ont été envoyés aux locataires récalcitrants. Le Foyer schaerbeekois avait communiqué à la SLRB que neuf détecteurs n'avaient pas pu être remplacés en raison du refus des locataires de donner accès à leur logement. La SISP a dû les convoquer devant la justice de paix.

Cette procédure a permis au bailleur d'accéder à ses logements pour remplacer les détecteurs au cours de l'année 2019. Depuis lors, tous les logements du Foyer schaerbeekois sont en ordre.

Le tableau reprenant les dates des placements des détecteurs dans ces neuf logements sera également mis à votre disposition auprès du secrétariat de la commission.

Enfin, pour ce qui est de votre troisième question, la visite par le Siamu des bâtiments hauts a bien eu lieu dans 66 des 110 immeubles répertoriés.

Le Foyer schaerbeekois possède effectivement quatre immeubles hauts. Ils sont situés dans la rue Henri Evenepoel, aux numéros 90 à 100. Ils ont tous les quatre été visités par le Siamu. Ils ont fait l'objet d'une évaluation et différents travaux ont été identifiés. Ils sont repris dans un programme spécifique d'intervention budgétisé fin 2018 par le gouvernement, comme je l'avais expliqué.

Pour les immeubles du Foyer schaerbeekois, le Siamu a préconisé certaines mesures de renforcement. Les interventions sont au nombre de trois :

- le remplacement des portes existantes par des portes coupe-feu. Ces travaux devraient commencer en mars 2020 ;

- le resserrage pour résistance au feu. Ces travaux ont été réceptionnés le 26 novembre 2019 ;

**Mevrouw Latifa Aït Baala (MR)** *(in het Frans)*.-  
*Uw antwoord stelt mij voorlopig gerust.*

*- Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW  
LATIFA AÏT BAALA**

**AAN MEVROUW NAWAL BEN  
HAMOU, STAATSSECRETARIS VAN  
HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK  
GEWEST, BEVOEGD VOOR  
HUISVESTING EN GELIJKE KANSEN,**

**betreffende "de evaluatie van het Brussels  
plan inzake studentenwoningen".**

**Mevrouw Latifa Aït Baala (MR)** *(in het Frans)*.-  
*Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is met  
100.000 studenten de grootste studentenstad van  
België en een van de grootste van Europa. De  
vraag naar studentenverblijven is dan ook groot.  
Jammer genoeg volgt het aanbod niet.*

*U verklaarde eerder dat de studenten bijdragen  
aan de levendigheid van het gewest en dat de  
Brusselse regering om die reden het  
studentenleven wil ondersteunen.*

*Bij de oprichting van het Sociaal Verhuurkantoor  
voor Studenten (SVKS) werd de wet op de sociale  
verhuurkantoren (SVK) gewijzigd, zodat ze  
voortaan ook woningen kleiner dan 26 m<sup>2</sup> en  
gemeenschappelijke woningen kunnen verhuren.  
Weet u al of die wijziging resultaten opleverde?*

*Welke gevolgen voor de vastgoedmarkt heeft de  
wijziging van de normen in de Gewestelijke  
Stedenbouwkundige Verordening (GSV) om de  
creatie van studentenverblijven te bevorderen?  
Pasten verhuurders hun gedrag aan?*

*In de begroting voor 2015 werd 1 miljoen euro*

- la mise à jour des pictogrammes, c'est-à-dire de la signalétique pour l'évacuation des bâtiments en cas d'incendie. Cette analyse est en cours et les travaux devraient être réalisés pour juin 2020.

**Mme Latifa Aït Baala (MR)**.- Vos réponses me satisfont, à ce stade. Je suivrai ce dossier avec grande attention.

*- L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE MME LATIFA AÏT  
BAALA**

**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 plan bruxellois  
en matière de logement étudiant".**

**Mme Latifa Aït Baala (MR)**.- La Région de Bruxelles-Capitale, avec plus de 100.000 étudiants, est la première ville étudiante de Belgique et une des plus importantes en Europe. La demande en logements étudiants est forte, mais malheureusement l'offre ne suit pas.

À la suite d'une récente question orale de ma collègue Céline Fremault, vous avez rappelé que les étudiants contribuaient à la vitalité de notre Région et de ses quartiers, et que le gouvernement entendait bien cultiver cette richesse et soutenir le développement de la vie étudiante.

Dans le cadre des initiatives mises en place par perspective.brussels afin de faciliter l'installation et la vie quotidienne des étudiants à Bruxelles et la dynamique lancée durant la précédente législature, j'aimerais, Mme la secrétaire d'État, vous poser quelques questions.

Après la création, fin 2015, de l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE), il y a eu une modification de la législation sur les agences immobilières sociales (AIS) permettant de lever certaines barrières, comme la mise en location de logements de moins de 26 m<sup>2</sup> ainsi que la mise en

*uitgetrokken voor een projectoproep in verband met de ontwikkeling van intergenerationele woningen, waaronder ook studentenverblijven. Aan welke projecten werden die subsidies toegekend? Ging het om een eenmalige of een herhaaldelijke subsidie? Bestaat ze tijdens deze regeerperiode nog?*

*U zei dat er een grootscheeps onderzoek liep bij studenten die ingeschreven zijn in een Brusselse onderwijsinstelling. Welk doel heeft die studie? Wanneer verwacht u de resultaten?*

*Volgens urban.brussels zou het stuurcomité dat voor de follow-up en de evaluatie moet zorgen, bepaalde maatregelen kunnen bijsturen. Is dat comité al actief?*

*Welke vertegenwoordigers van de betrokken ministers zitten erin?*

*Hoe vaak vergadert het?*

*Hoe beoordelen zij de verbeteringen waartoe de maatregelen uit het studentenhuisvestingsplan hebben geleid?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De Brusselse regering vindt degelijke huisvesting belangrijk, ook voor studenten. Ze neemt dan ook maatregelen om ervoor te zorgen dat het aanbod van studentenverblijven voldoende groot, toegankelijk en kwaliteitsvol is. Een van die maatregelen hield*

location de logements collectifs. Avons-nous une évaluation ou une estimation des bienfaits de cette modification ?

Quelles sont les conséquences, sur le marché immobilier, de la modification des normes du règlement régional d'urbanisme (RRU) en vue de faciliter la création de logements étudiants ? A-t-on remarqué un impact, un changement de comportement dans le chef des bailleurs et propriétaires immobiliers ?

Au sujet du développement de projet de type intergénérationnel incluant le logement étudiant, le budget 2015 prévoyait une enveloppe d'un million d'euros dans le cadre d'un appel à projets. À qui et à combien de projets ces subsides ont-ils exactement été alloués ? S'agit-il d'une enveloppe ponctuelle ou récurrente ? Qu'adviendra-t-il de cette enveloppe durant la législature 2019-2024 ?

Vous avez indiqué qu'une enquête de grande ampleur était en cours de réalisation auprès des étudiants inscrits dans une institution d'enseignement située en Région de Bruxelles-Capitale. Quel est l'objectif de cette étude ? Quand les premiers résultats de cette enquête nous parviendront-ils ?

Selon urban.brussels, le comité de pilotage visant à assurer le suivi et l'évaluation des mesures mises en place pourrait être amené à ajuster ou à orienter certaines de ces mesures. Ce comité est-il déjà à pied d'œuvre ?

Il devrait être composé de représentants des deux ministres concernés. Qui sont-ils ?

À quelle fréquence ont lieu les réunions ?

Quelle est, jusqu'ici, leur observation des avancées apportées par les mesures du plan logement étudiant ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- L'accès à un logement décent a toujours été au cœur des préoccupations du gouvernement bruxellois, notamment pour certains publics spécifiques et plus vulnérables comme les étudiants. C'est ainsi que des mesures importantes sont prises pour veiller à ce que l'offre de

*de oprichting van het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) in.*

*Het bedrijf Isis Consult voerde een globale evaluatie van het SVKS uit. Daaruit bleek dat het SVKS zich dankzij de mogelijkheid om kleinere verblijven en gemeenschappelijke verblijven voor studenten aan te bieden, meer op dat type woningen kon richten. Het ging dan in het bijzonder over woningen voor studenten met beperkte financiële mogelijkheden.*

*Dankzij die heroriëntatie kon het meer woningen in beheer nemen en zijn aanbod beter afstemmen op de verwachtingen van eigenaars en huurders. Momenteel beheert het SVKS 201 woningen, waarvan 196 kleiner dan 26 m<sup>2</sup>.*

*Die kleine verblijven vormen een interessante aanvulling op het aanbod van de huidige sociale verhuurkantoren (SVK). Die laatste verwijzen eigenaars van kleinere woningen die bij hen aankloppen trouwens meestal door naar het SVKS.*

*De gewijzigde normen in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) vallen onder de bevoegdheid van staatssecretaris Smet, die laat weten dat de kwestie van de studentenverblijven voor het eerst behandeld wordt in de hervorming van de GSV.*

*Het begrip wordt in het nieuwe glossarium gedefinieerd. Voorts bevat het gedeelte over de bewoonbaarheidsnormen een nieuw hoofdstuk over studentenwoningen.*

*De tekst werd in januari 2019 in eerste lezing goedgekeurd, aan een openbaar onderzoek onderworpen en in de lente van 2019 ter advies aan de betrokken instellingen en de gemeenteraden voorgelegd. De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) verstrekt binnenkort haar advies. Het is niet uitgesloten dat de tekst moet worden gewijzigd, opnieuw gepubliceerd en ter advies moet worden voorgelegd.*

*Aangezien de nieuwe GSV nog niet van toepassing is, is het nog te vroeg om te beoordelen of er een gedragswijziging bij verhuurders plaatsvond.*

*Wat de evaluatie vooraf betreft, bleek volgens*

logements étudiants soit suffisante, accessible et de qualité. L'une de ces mesures est le développement de l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE).

Une évaluation globale de l'AISE a été effectuée par la société Isis Consult, qui a permis de mettre en évidence les facteurs internes et externes qui empêchent un développement optimal de l'association. Cette évaluation a, entre autres, démontré que la possibilité de mettre en location des logements de moins de 26 m<sup>2</sup>, ainsi que des logements collectifs destinés spécifiquement aux étudiants, a permis à l'AISE de réorienter ses critères de prospection en privilégiant ces types de logements prioritairement recherchés par les étudiants, notamment ceux disposant de ressources financières limitées.

Cette réorientation a ainsi permis d'accroître le nombre de logements en gestion et de proposer des biens davantage en phase avec les loyers pouvant être proposés tant aux propriétaires qu'aux locataires. Actuellement, 196 des 201 logements de l'AISE ont une superficie inférieure à 26 m<sup>2</sup>.

Le fait que l'AISE puisse louer des logements dont la taille peut être inférieure à 26 m<sup>2</sup> est une complémentarité utile à l'offre des agences immobilières sociales (AIS) existantes. D'ailleurs, nombre de ces dernières coopèrent avec l'AISE, notamment en réorientant vers l'AISE les propriétaires de tels petits logements qui les contactent.

En ce qui concerne votre question relative à la modification des normes du règlement régional d'urbanisme (RRU), la matière relève de la compétence de mon collègue Pascal Smet, secrétaire d'État en charge de l'urbanisme. Celui-ci m'a cependant transmis des éléments de réponse qui me permettent de vous dire que le projet de réforme du RRU aborde pour la première fois la question des logements étudiants.

D'une part, cette notion est définie dans le glossaire nouveau. D'autre part, le titre II du RRU relatif aux normes d'habitabilité des logements contient un chapitre 3 nouveau visant spécifiquement ce type de logement.

Mon collègue rappelle qu'à ce stade, ce texte est

*staatssecretaris Smet uit het milieueffectenrapport voor het plan tot wijziging van de GSV dat er geen ingrijpende wijzigingen waren voor kleine verblijven met minder dan vier slaapkamers. Hij verwacht dan ook niet dat de wijzigingen een merkbare impact zullen hebben op het gebied van sociale rechtvaardigheid en de beschikbaarheid van een woning voor alle Brusselaars.*

*In 2015 kregen dertien projecten subsidies na een projectoproep om intergenerationele woningen te promoten. Er werd een totaalbedrag van 1.264.000 euro toegekend, dat werd verdeeld over drie categorieën. Ik zal een overzicht bezorgen aan de commissiesecretaris.*

*Binnen de eerste categorie werd er financiële steun geboden aan projecten inzake de creatie of renovatie van ongeveer 130 intergenerationele woningen. Van die subsidies ging zowat 40% naar projecten rond studentenverblijven.*

*De tweede categorie hield verband met de begeleiding van de doelgroep.*

*Ten slotte was de derde categorie gericht op het verspreiden van goede praktijken en het uitbouwen van een netwerk bij de overheidsdiensten.*

*In de begroting voor 2020 is 1.730.000 euro aan vastleggingskredieten opgenomen voor subsidies aan privéverenigingen en voor vernieuwende projecten inzake huisvestingsbeleid. Naar aanleiding van de begrotingsaanpassing zal ik beslissen rond welke thema's en in welke vorm de projectoproepen al dan niet worden voortgezet.*

*De studie over het studentenleven in Brussel valt onder de verantwoordelijkheid van minister-president Vervoort. Ze geeft een stand van zaken van het Brusselse studentenleven en werd uitgevoerd tussen 2013 en 2015, in samenwerking met de Nederlandstalige en Franstalige instellingen voor hoger onderwijs en het Brussels Studies Institute (BSI).*

*Om na te gaan hoe het studentenleven evolueert en welke effecten het beleid heeft, werd de studie bij het begin van het academiejaar 2019 herhaald.*

*Binnen perspective.brussels is een cel voor het*

celui qui a été adopté en première lecture en janvier 2019 et qui a été soumis à enquête publique ainsi qu'à l'avis des instances et des conseils communaux au printemps 2019. La Commission régionale de développement (CRD) remettra prochainement son avis et il n'est pas exclu que le projet fasse l'objet de modifications, substantielles ou non, nécessitant l'organisation de nouvelles mesures de publicité et la demande de nouveaux avis.

Le nouveau RRU n'étant pas encore en vigueur, il est trop tôt pour évaluer un changement de comportement dans le chef des bailleurs ou des propriétaires immobiliers.

En ce qui concerne l'évaluation ex ante, selon le cabinet de M. Smet, le rapport sur les incidences environnementales du projet de modification du RRU a révélé qu'aucune modification significative ne concernait les logements de petite taille comportant moins de quatre chambres. Il conclut qu'étant donné que le RRU en vigueur définit déjà des règles minimales assurant un confort et une hygiène aux logements, et que les modifications proposées ne visent qu'à améliorer le confort et l'hygiène des logements comportant de nombreuses chambres, aucun impact significatif n'est attendu sur l'équité sociale et l'accès aux logements pour l'ensemble des Bruxellois.

Concernant le logement intergénérationnel incluant du logement étudiant, un appel à projets visant à promouvoir le logement intergénérationnel a été lancé en 2015 et a permis le financement de treize projets. Le montant total des subventions octroyées, réparties en trois catégories, s'élevait à 1.264.000 euros. La liste de ces subventions sera mise à votre disposition auprès du secrétariat de la commission.

La première des trois catégories était consacrée au soutien financier de projets de création ou de rénovation de logements. Près de 130 logements intergénérationnels ont été soutenus. Quelque 40 % des subsides accordés étaient prioritairement alloués à des projets intégrant un volet relatif au logement étudiant, conformément au plan logement étudiant adopté le 2 juillet 2015.

La seconde catégorie portait sur

*studentenleven opgericht die op basis van de evaluaties ideeën aanbrengt om het de 100.000 studenten in Brussel gemakkelijker te maken.*

*Het stuurcomité dat zorgt voor de follow-up en de evaluatie van de maatregelen voor studentenverblijven vergaderde voor het eerst in september 2017. Sinds ik staatssecretaris ben, vond er nog geen vergadering plaats. Uiteraard kan er nog een worden gepland.*

*De tot nu toe behaalde resultaten op het gebied van studentenhuysvesting zijn positief. Een groot deel van de maatregelen uit het studentenhuysvestingsplan is al uitgevoerd. Andere lopen momenteel nog.*

l'accompagnement du public : accompagnement social, campagne de sensibilisation, formation des locataires, etc.

Enfin, la troisième catégorie, plus institutionnelle, visait la diffusion des pratiques et la mise en réseau.

Au budget régional 2020, un montant de 1.730.000 euros en crédits d'engagement est prévu pour des subventions aux associations privées et pour des projets innovants en matière de politique du logement. À l'ajusté 2020, je déciderai, dans le cadre du plan d'urgence pour la politique du logement social et des priorités contenues dans la déclaration de politique générale (DPG), autour de quels thèmes et sous quelle forme les appels à projets seront poursuivis ou non.

Votre question relative à l'étude "La vie étudiante à Bruxelles" relève du ministre-président Rudi Vervoort. Cette étude dresse un état des lieux de la vie étudiante à Bruxelles. Elle a été réalisée entre 2013 et 2015, en collaboration avec les établissements d'enseignement supérieur francophones et néerlandophones et le Brussels Studies Institute (BSI).

Afin de réaliser un suivi de la vie étudiante et d'observer les évolutions et les effets des politiques publiques, l'étude a été réitérée à la rentrée académique de 2019. Les résultats pourront enrichir la réflexion de la Région et des opérateurs actifs à Bruxelles au sujet de la vie étudiante.

À cet effet, je vous rappelle que le ministre-président a mis sur pied une cellule vie étudiante au sein de perspective.brussels. Accompagnée d'un comité d'expertise faisant le lien avec le monde de l'enseignement supérieur, elle propose des actions à mettre en place pour améliorer le quotidien des 100.000 étudiants bruxellois.

Le comité de pilotage visant à assurer le suivi et l'évaluation des mesures pour le logement étudiant a bien été mis en place et s'est réuni en septembre 2017, durant la précédente législature. Depuis que j'ai pris mes fonctions il y a quelques mois, il n'y a pas eu de réunion, mais une telle rencontre peut évidemment être planifiée.

Malgré le nombre limité de réunions du comité de

**Mevrouw Latifa Aït Baala (MR)** *(in het Frans)*.- *Het is wachten op de inwerkingtreding van de nieuwe GSV.*

*Het verheugt mij dat er nog 130 inter-generationele woningen komen en dat u bovendien de financiering voor de sector behoudt.*

*Het stuurcomité vergaderde niet meer sinds 2017, wat bijna onaanvaardbaar is. Wie zit er in het comité?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans)*.- *Vertegenwoordigers van de minister-president en van de vorige minister van Huisvesting, mevrouw Fremault. Er is echter geen reden om niet snel een vergadering te plannen.*

*- Het incident is gesloten.*

**VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW MARIE NAGY**

**AAN MEVROUW NAWAL BEN HAMOU, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR**

pilotage, je tiens à souligner que les résultats obtenus jusqu'alors en matière de logement étudiant s'avèrent positifs, notamment grâce à la création de l'AISE, au lancement de deux appels à projets de logements intergénérationnels incluant les logements étudiants, à la création du label logement étudiant de qualité, à l'agrément et l'octroi de subventions à la plate-forme logement étudiant, à la création du régime juridique pour le contrat de bail étudiant et au développement de la plate-forme logement étudiant destinée à la recherche d'un logement (MyKot.be).

En d'autres termes, une grande majorité des mesures du plan logement étudiant ont été réalisées et d'autres - comme la modification du RRU que je viens de vous expliquer - sont en cours de réalisation.

**Mme Latifa Aït Baala (MR)**.- Nous attendrons donc l'entrée en vigueur du nouveau RRU.

Je me réjouis de l'attention particulière accordée au logement intergénérationnel, qui fait l'objet de 130 projets. J'entends que, pour la présente législature, vous maintenez le financement consacré à ce secteur sous la législature précédente.

Vous nous dites qu'il n'y a pas eu de réunion du comité de pilotage depuis 2017. Cela me semble à la limite de l'acceptable. Qui siège dans ce comité ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État**.- Des représentants des cabinets du ministre-président et de la précédente ministre chargée du logement, Mme Fremault. Je le répète, rien n'empêche de planifier une rencontre très rapidement.

*- L'incident est clos.*

**DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME MARIE NAGY**

**À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ**

## HUISVESTING EN GELIJKE KANSEN,

**betreffende "het project voor afbraak-wederopbouw van woningen op de Papenvestsite".**

**Mevrouw Marie Nagy (DéFI)** (in het Frans).- *In 2016 keurden het Brussels Gewest en de stad Brussel het herwaarderingsproject van de Papenvestsite goed. Die telt 314 woningen met ongeveer 800 huurders. Na ruim veertig jaar en weinig onderhoudswerken zijn deze woningen in zeer slechte staat.*

*In oktober 2019 selecteerde een technische commissie het project van de architectengroep Team 5+. De stad Brussel en het Brussels Gewest opteren daarmee voor een project waarbij de gebouwen worden gesloopt om een gemengd complex te kunnen bouwen met 350 woningen, waaronder 210 sociale woningen die de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) De Brusselse Woning zal beheren, en 140 middelgrote woningen, die de grondregie van Brussel-Stad zal beheren.*

*Het totale aantal appartementen stijgt dus en de bebouwde oppervlakte neemt toe van 25.000 m<sup>2</sup> tot 40.000 m<sup>2</sup>. Het aantal sociale woningen daalt echter van 314 tot 210. De stad Brussel wil dat verlies volledig compenseren door terreinen ter beschikking te stellen van de OVM voor de bouw van nieuwe sociale woningen.*

*Verder omvat het project een sportzaal, een crèche, een ruimte voor bejaarden, fietsenstallingen en een ondergrondse parking.*

*Waarom heeft de regering gekozen om niet te renoveren? Hoe weerlegt u de kritiek van het Atelier de recherche et d'action urbaines (ARAU) dat het project erg energieverslindend is?*

*Klopt de kostprijs van 75 miljoen euro? Welke financiële bijdrage zal de grondregie van de stad Brussel leveren? Welk deel van de totale kostprijs zal de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) betalen? Heeft de regering daar al budget voor vrijgemaakt?*

*Bevestigt u dat de stedenbouwkundige vergunning zal worden aangevraagd in 2020, zodat de werken*

## DES CHANCES,

**concernant "le projet de démolition-reconstruction des logements du site du Rempart des moines".**

**Mme Marie Nagy (DéFI)**.- La Région de Bruxelles-Capitale et la Ville de Bruxelles ont annoncé en 2016 qu'elles avaient validé le projet de réhabilitation du site du Rempart des moines. Ce site est composé de 314 logements occupés par environ 800 locataires. Peu de travaux y ayant été effectués depuis plus de quarante ans, ces logements sont en fort mauvais état.

En octobre 2019, le projet de reconfiguration du site porté par le groupement d'architectes Team 5+ a été sélectionné par une commission technique parmi plusieurs projets en lice. Dans le cadre de ce projet, la cité des Cinq blocs va subir de profondes transformations.

En effet, plutôt que de procéder à une rénovation lourde des immeubles existants, la Ville de Bruxelles et la Région bruxelloise optent pour une formule de démolition-reconstruction. Les 314 logements sociaux existants seront démolis et feront place à un nouveau complexe mixte de 350 logements. Celui-ci se composera de 210 logements sociaux gérés par la société immobilière de service public (SISP) Le Logement bruxellois et de 140 logements moyens gérés par la régie foncière de la Ville de Bruxelles.

On assistera ainsi à une densification du site, puisque le nombre total d'appartements augmentera et que la surface construite passera d'environ 25.000 m<sup>2</sup> à environ 40.000 m<sup>2</sup>. En revanche, le nombre de logements sociaux diminuera dans la cité du Rempart des moines, passant de 314 à 210 unités. Il importe toutefois de relever que la Ville de Bruxelles s'est engagée à compenser intégralement cette perte de 104 unités en mettant plusieurs terrains à la disposition de la SISP pour qu'elle puisse y construire de nouveaux logements sociaux.

Par ailleurs, le projet de reconfiguration du site prévoit aussi la construction d'une nouvelle salle de sport, en remplacement de celle bâtie il y a vingt ans dans le cadre du contrat de quartier, d'une crèche, d'un espace d'accueil pour les

*kunnen starten in 2022? Kunt u een gedetailleerder tijdschema geven?*

*Welke terreinen zal Brussel-Stad ter beschikking stellen voor de bouw van de sociale woningen? Wanneer kan OVM De Brusselse Woning die beginnen te bouwen? Kunnen ze opgeleverd worden voor de werken op de Papenvest klaar zijn?*

**De heer Mohamed Ouriaghli (PS)** *(in het Frans).*- *Mevrouw Nagy, de woningen voor middeninkomens, de parkeerplaatsen en de financiering door de stad Brussel zijn kwesties die aan bod moeten komen in de gemeenteraad van de stad Brussel. Toen ik daar schepen was, heb ik het project trouwens regelmatig met u besproken.*

*De politieke wil om de woontorens te renoveren*

seniors, de plusieurs centaines d'emplacements de parking pour les vélos et d'un parking souterrain de 400 places pour les voitures.

Pourriez-vous nous exposer les raisons qui ont conduit le gouvernement à opter pour une démolition-reconstruction plutôt que pour une rénovation lourde ? Que répondez-vous aux critiques de l'Atelier de recherche et d'action urbaines (ARAU), qui affirme que la démolition-reconstruction de la cité des Cinq blocs constitue une opération particulièrement énergivore, allant à l'encontre des objectifs climatiques poursuivis par la majorité régionale ?

Confirmez-vous que le projet de reconfiguration du site coûtera près de 75 millions d'euros ? Quel sera le montant de la contribution financière qui devra être apportée par la Ville de Bruxelles et sa régie foncière ? Quelle fraction du coût total du projet devra-t-elle être prise en charge par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ? Le gouvernement régional a-t-il déjà débloqué des moyens budgétaires à cet effet ?

Confirmez-vous que la demande du permis d'urbanisme pour ce chantier sera, en principe, introduite dans le courant de l'année 2020, pour entamer les travaux en 2022 ? Pourriez-vous nous fournir plus de précisions sur les phases de ce chantier ?

Où sont localisés les terrains que la Ville de Bruxelles mettra à disposition du Logement bruxellois pour compenser la diminution du nombre de logements sociaux au Rempart des moines ? Quand la SISP pourra-t-elle débiter les opérations de construction de ces nouveaux logements sociaux ? Pourront-ils être réceptionnés avant la fin du chantier du Rempart des moines ?

**M. Mohamed Ouriaghli (PS).**- Je me dois de réagir à l'écoute des propos de Mme Nagy. Nous nous croirions presque au conseil communal de la Ville de Bruxelles. Certes, Mme la secrétaire d'État est la mieux placée pour s'exprimer sur les différents aspects du projet de réhabilitation de ce site du Rempart des moines. Néanmoins, d'autres points, comme les logements moyens, les parkings ou encore le financement apporté par la régie

*bestaat al lang, maar het duurde tot 2016 voor de kwestie van de financiering opgelost geraakte, dankzij de bijdrage van de stad Brussel.*

*De keuze voor een afbraak en wederopbouw is geen politieke keuze, maar resulteert uit een onafhankelijke haalbaarheidsstudie, gefinancierd door Beliris.*

*De sociale vermenging past binnen de nagestreefde vermenging van functies en sociale groepen. In de Vijfhoek zijn er al relatief veel openbare en sociale woningen voor middeninkomens. De stad Brussel draagt dus zeker haar steentje bij in de strijd tegen de huisvestingscrisis. Ze zal ook terreinen ter beschikking stellen van de OVM De Brusselse Woning om het verlies aan sociale woningen te compenseren.*

*Het Atelier de recherche et d'action urbaines (ARAU) slaat de bal mis. Ik betwijfel of het de haalbaarheidsstudie over het project wel geanalyseerd heeft.*

*Ik veronderstel dat het ARAU de parking ziet als vervanger voor de eerder geplande ondergrondse parkeergarage onder de Nieuwe Graanmarkt. Dat klopt niet. De Brusselse grondregie onderzoekt bij elk project de mogelijkheid van een ondergrondse parkeergarage om de omliggende straten te ontlasten.*

*Het centrum is goed bediend door het openbaar vervoer, maar de parking heeft toch potentieel. Hij zal vooral bestemd zijn voor de bewoners van de woningen. De overgebleven parkeerplaatsen zal de grondregie verhuren aan verenigingen, omwonenden of handelszaken uit de buurt.*

*De rijkste inwoners zijn geconcentreerd in bepaalde wijken van het gewest. Ik betreur dat een aantal gemeenten niet meewerkt aan het bevorderen van de sociale vermenging. Hoe zult u die gemeenten overtuigen om openbare woningen, en in het bijzonder sociale woningen, te creëren in wijken met weinig sociale vermenging?*

foncière de la Ville de Bruxelles, doivent se discuter exclusivement au sein de son conseil communal.

Dans l'opposition comme dans la majorité, nous y avons maintes fois débattu et échangé nos points de vue lorsque j'étais échevin. Mon successeur a, lui aussi, soulevé ces questions. Je ne pense donc pas que vous ne connaissiez pas le projet, Mme Nagy.

Je ne doute pas que la réponse formulée par la secrétaire d'État sera des plus complètes. Loin de moi l'ambition de vouloir m'exprimer à sa place. Je voudrais toutefois aborder certains points qui font encore l'objet de questionnements.

Premièrement, la volonté politique de rénover les tours n'est pas nouvelle. Elle existe depuis les années 1990. Une première tentative a été avortée en 1992, faute de moyens financiers. Il aura fallu attendre 2016 pour résoudre la question du financement nécessaire aux travaux grâce à l'apport de la Ville, venu s'ajouter aux moyens insuffisants alloués par la Région.

Deuxièmement, l'option choisie, consistant à démolir les tours, n'est pas en soi une décision politique. C'est une étude indépendante de faisabilité et de stabilité, financée par Beliris, qui a débouché sur cette conclusion. Selon moi, les acteurs politiques ont décidé d'écouter les experts. Mme Nagy, en votre qualité de conseillère communale à la Ville de Bruxelles, il vous est loisible de consulter l'étude pour comprendre le choix opéré.

Troisièmement, la mixité sociale se retrouve dans la mixité des fonctions et des publics. Il est vrai que le Pentagone concentre déjà une série de logements publics moyens et sociaux, contrairement à d'autres quartiers de la Région. Il ne peut pas être reproché à la Ville de Bruxelles de faire sa part du travail pour pallier la crise du logement. Elle a participé au précédent plan régional du logement et continuera à aider la Région dans le domaine du logement social et de la rénovation énergétique des logements sociaux existants.

Quatrièmement, s'agissant des compensations, la Ville de Bruxelles s'est engagée à mettre à disposition le foncier nécessaire. À terme, toutes

les unités perdues sur le site du Rempart des moines seront récupérées dans le patrimoine de la SISP Le Logement bruxellois. Je m'en étais personnellement occupé en tant qu'échevin du logement durant la législature précédente.

Cinquièmement, les allégations de l'Atelier de recherche et d'action urbaines (ARAU) relèvent du fantasme. La réflexion autour de l'intégration de logements moyens sur le site s'est bien décidée en concertation entre partenaires, à savoir la Ville de Bruxelles, sa régie foncière et la SISP. Le gouvernement de l'époque avait donné son accord sur le programme et son financement. L'ARAU a-t-il analysé l'étude de faisabilité avant de se positionner ? Je n'en suis pas sûr.

Pour le parking, je suppose que l'ARAU imagine qu'il viendra remplacer le parking souterrain envisagé il y a quelques années sous la place du Nouveau Marché aux Grains. Il n'en est rien. Dans le cadre de chacun de ses projets, la régie étudie la possibilité d'intégrer un parking afin de limiter le stationnement en voirie qui viendrait étouffer des quartiers déjà saturés.

Le centre est, certes, bien desservi en transports en commun, mais le potentiel pour construire ce parking existe, et l'option a été prise de dédier ce dernier en priorité aux habitants des logements. S'il reste des places vacantes, elles seront louées par la régie foncière de la Ville de Bruxelles, selon les priorités d'usage, aux autres usagers du site tels que les associations, les riverains, les commerçants avoisinants et les usagers externes.

Nous avons passé une législature à commenter le dossier du piétonnier. J'espère que nous n'allons pas rencontrer les mêmes frustrations dans le présent dossier.

Certains quartiers de notre Région concentrent 10 à 20 % de la population la plus riche de Bruxelles. Le discours sur la mixité sociale ne doit pas toujours aller dans le même sens. Aussi, je regrette amèrement que d'autres communes refusent de participer à l'effort de mixité. Que comptez-vous faire durant votre mandat pour convaincre les communes réticentes de produire du logement public et, en particulier, du logement social, dans les quartiers où les populations ne se mélangent

**Mevrouw Els Rochette (one.brussels-sp.a).**- Ik ben heel blij dat het probleem van de vijf woontorens hier aan bod komt. Ik draag de bewoners en de organisaties van de vijf woonblokken een erg warm hart toe. De bijkomende vragen die ik nog wil stellen hebben dan ook voornamelijk betrekking op de zorg voor de bewoners van de vijf blokken.

Ik ken de site zeer goed. Ik liep als twintigjarige studente Sociaal Werk namelijk stage bij het lokale dienstencentrum Forum. Dat dienstencentrum is enkele dagen geleden verhuisd naar de Muggenstraat aan het Fontainasplein. Vijfentwintig jaar geleden al was ik geschokt door de verhalen van de bewoners over hun erbarmelijke woningen. De staat van de woontorens was toen al slecht. De torens begonnen letterlijk af te brokkelen. Er was al sprake van renovatie. Het is schandalig dat dit zo lang heeft aangesleept. De bewoners zijn hier het eerste slachtoffer van. Dat is uiteraard niet uw verantwoordelijkheid, mevrouw de staatssecretaris.

Ik roep echter op om bij de bouw van sociale woningen dergelijke situaties te voorkomen. Naast de bouw is een degelijk onderhoud en goede communicatie met de bewoners heel belangrijk.

Ik begrijp dat gekozen wordt voor een afbraak van de vijf blokken om ze te vervangen door een nieuwbouwproject. De blokken rooveren, bleek immers niet meer mogelijk.

Ik betreur het echter ten eerste dat de communicatie met de bewoners de voorbije jaren bijzonder slecht verliep. Dat werd mij gemeld door het project voor sociale cohesie (PSC), het lokale dienstencentrum Forum en de bewoners zelf. De bewoners zitten op het vlak van huisvesting al jaren in een kwetsbare situatie. Bovendien weten ze niet in welke woning ze zullen terechtkomen. Heel wat bewoners uit de blokken 1 en 2 zijn al verhuisd. Zij werden daartoe verplicht. De bewoners uit de overige drie blokken kunnen zelf kiezen of ze al dan niet verhuizen.

De verhuizingen zijn bijzonder chaotisch

pas ?

**Mme Els Rochette (one.brussels-sp.a) (en néerlandais).**- *Mes questions complémentaires porteront essentiellement sur l'attention à accorder aux résidents des Cinq blocs.*

*Je connais très bien le site. Il y a 25 ans, alors que j'étais stagiaire auprès du centre de services local Forum, j'étais déjà choquée par ce que racontaient les habitants au sujet de leurs logements. Les tours étaient déjà en très mauvais état et il était déjà question de rénovation. La lenteur de ce dossier est un scandale, dont les résidents sont les premières victimes.*

*Pareilles situations doivent être évitées lors de la construction de logements sociaux. Outre la construction, il est également essentiel de garantir le bon entretien du bâtiment et une bonne communication avec les habitants.*

*Si je comprends le choix de démolir les blocs pour les remplacer par de nouvelles constructions, je déplore la mauvaise communication avec des résidents en situation de logement précaire depuis des années. De nombreux habitants des blocs 1 et 2 ont déjà été contraints de déménager, tandis que ceux des trois autres blocs peuvent choisir ou non de le faire.*

*Les déménagements se sont déroulés de manière particulièrement chaotique. Alors que la nécessaire rénovation des blocs était connue depuis des années, ils ont été organisés dans la précipitation et ont entraîné de graves problèmes techniques.*

*Les habitants encore présents dans les blocs 1 et 2 savent qu'ils doivent partir, mais n'ont pour le moment aucune alternative. De plus, ils ne se sentent plus en sécurité dans des blocs désormais en grande partie inoccupés.*

*Comment établirez-vous une bonne communication avec les résidents qui vivent encore dans les Cinq blocs ?*

*Prévoyez-vous des moyens supplémentaires pour accompagner les résidents forcés de déménager provisoirement ?*

verlopen. Ze waren slecht georganiseerd en de gezinnen die verhuisden, waren slecht geïnformeerd. De senioren konden gelukkig op het dienstencentrum rekenen voor hulp. Hoewel al jaren bekend was dat de blokken zouden worden gerenoveerd, moesten de verhuizingen op zeer korte termijn plaatsvinden. Bovendien deden er zich ernstige technische problemen voor, zoals bij het overzetten van de elektriciteit. Bij sommige bewoners werd de huurprijs twee keer ingehouden. Voor wie het met een leefloon moet stellen, heeft dat een enorme impact.

Ook in het nieuwe gebouw deden er zich problemen voor. Sommige personen moesten hun spullen via de brandtrap naar boven brengen, omdat hun nieuwe appartement niet via de lift bereikbaar was. De bewoners zijn in het nieuwe gebouw gelukkig wel tevreden, mede dankzij de goede conciërge.

Er wonen echter nog steeds mensen in de blokken 1 en 2. Zij weten dat ze er weg moeten, maar hebben voorlopig geen alternatief. Bovendien voelen ze zich niet meer veilig, aangezien die blokken grotendeels leegstaan.

Hoe zult u een goede communicatie tot stand brengen met de bewoners die nu nog in de vijf woontorens wonen?

Voorziet u in extra middelen om begeleiding te voorzien voor de bewoners die noodgedwongen en tijdelijk moeten verhuizen?

Wanneer zijn de afbraakwerken gepland?

Op welke manier zal de verhuizing van de resterende bewoners verlopen? Hoe wordt die gecoördineerd?

Klopt het dat de site blok per blok zal worden afgebroken? Honderden bewoners zouden daardoor jarenlang op een bouwplaats leven.

Is er op de nieuwe site opnieuw plaats voor een lokaal dienstencentrum of een lokale antenne zoals Forum?

**Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (*in het Frans*).- *Ik heb vragen over de keuze voor afbraak*

*Quand sont prévus les travaux de démolition ?*

*Comment se déroulera le déménagement des résidents restants ? Comment sera-t-il coordonné ?*

*Est-il vrai que le site sera démoli bloc par bloc, condamnant des centaines de résidents à vivre dans un chantier pendant des années ?*

*Le nouveau site accueillera-t-il également un centre de services local ou une antenne locale comme Forum ?*

**Mme Françoise De Smedt (PTB)**.- *Je m'interroge sur le choix de la formule de*

*en heropbouw. Oorspronkelijk waren er plannen om de werken over tien jaar te spreiden en om 32 woningen te bouwen, waarin gezinnen tijdens de renovatie van de blokken terecht konden. Volgens de heer Ouriaghli zou een haalbaarheidsstudie de aanzet hebben gegeven om die plannen te wijzigen. Wat stond er in de studie? Waarom kregen afbraak en heropbouw de voorkeur?*

*De wijk heeft met sterk stijgende huurprijzen te kampen, voor sommige woningen wordt zelfs meer dan 2.000 euro per maand gevraagd! Staan die honderd sociale woningen nog op het programma? Ze zouden de druk op de huurprijzen in de buurt enigszins kunnen verlichten.*

*Tot slot verbaasde het me dat mevrouw Nagy het over de start van de werkzaamheden in 2022 had, want er zijn al een veertigtal gezinnen verhuisd. In de eerste twee blokken wachten nog ongeveer tachtig gezinnen op een oplossing. Is al bekend waar zij heen kunnen?*

*Welke maatregelen worden er genomen voor de tweehonderd gezinnen in de drie overige blokken?*

**De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Graag wil ik jullie de beslissing van de burgerassemblee meedelen, die door Agora samengesteld werd door middel van loting. De assemblee besliste om te werken rond huisvesting. Ik zal deze commissie de komende jaren dan ook van naderbij opvolgen.

*(verder in het Frans)*

*De burgerassemblee wil werk maken van de huisvestingswetgeving, de strijd tegen dakloosheid en leegstaande gebouwen.*

*Wanneer moeten de bewoners aan de Papenvest verhuizen? Welke vorm van begeleiding krijgen*

démolition-reconstruction. Des plans étaient prévus au départ pour produire 32 logements qui auraient permis d'accueillir par phasage les familles pendant la rénovation des blocs et d'étaler ces travaux sur une dizaine d'années, entre 2008 et 2018. M. Ouriaghli parle d'une étude de faisabilité qui aurait déterminé le changement de plan. Que contenait cette étude ? Pour quelle raison la démolition-reconstruction a-t-elle été préférée à ce phasage ?

Il s'agit d'un quartier fortement mis sous pression en raison de l'augmentation des loyers. De nouveaux logements y sont produits, avec un nouveau public qui participe à cette augmentation. Certaines annonces indiquent un loyer de 900 euros par mois, parfois même de plus de 2000 euros par mois ! Les 100 nouveaux logements sociaux qui doivent être construits seront-ils maintenus ? Cela permettrait d'alléger un peu cette pression en proposant des loyers plus abordables, et d'éviter une explosion des loyers.

Je m'étonnais enfin des questions de Mme Nagy sur le début des travaux en 2022, alors que les déménagements sont manifestement déjà en cours. Une trentaine de familles ont été relogées à proximité des Marolles, et une dizaine d'autres aux Marolles et à Neder-Over-Heembeek. Dans les deux premiers blocs, environ 80 familles attendent encore une solution. Sait-on déjà où elles seront relogées ?

Quelles mesures sont-elles prises en faveur des 200 familles des trois blocs restants, qui vont subir ces travaux pendant plusieurs années ?

**M. Pepijn Kennis (Agora)** *(en néerlandais).*- *L'assemblée citoyenne composée par Agora au moyen d'un tirage au sort a décidé de s'investir dans le logement. Je suivrai donc de près cette commission.*

*(poursuivant en français)*

L'assemblée citoyenne bruxelloise a décidé de travailler sur la réglementation du marché du logement, le sans-abrisme et les bâtiments abandonnés. Ce sont les trois portes d'entrée par le biais desquelles les citoyens que nous avons réunis vont discuter du logement. C'est dans cette optique

*ze? Zijn ze op de hoogte van de planning?*

*Wanneer zijn ze geïnformeerd over het project? Is er overleg met de burgers geweest? Hebben ze mee kunnen beslissen?*

*(verder in het Nederlands)*

*Wat is de planning voor de afbraak van de leegstaande woningen en de heropbouw?*

*De werken moeten in 2022 van start gaan en er worden nu al bewoners verhuisd. Wat gebeurt er met de leegstaande woningen? Welke invloed heeft die leegstand op de blokken en hoe wordt daarmee omgegaan?*

*Hoeveel woningen komen er leeg te staan? Gedurende welke tijdsperiode? Welke maatregelen neemt u tegen de leegstand?*

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Ik wil me graag aansluiten bij de terechte vragen van mevrouw Nagy over de timing en de financiering van het project en de concretisering van de aangekondigde compensatie. Deze compensatie betreft het feit dat er minder sociale woningen voorzien zijn in het nieuwe project dan in het bestaande project. Ik ben ook benieuwd naar de begeleiding van de huidige bewoners. Hier vroeg mevrouw Rochette al naar.

Dit dossier erft u uiteraard van de vorige regering. De beslissing om dit bouwproject aan te vatten was al genomen, maar de uitvoering is nog niet gebeurd. Dit bouwproject kan dus nog worden aangepast aan de ambities van de nieuwe regering.

Wat het klimaat betreft, heeft deze regering bijvoorbeeld gezegd dat Brussel in 2050

que je souhaite intervenir dans ce débat.

En ce qui concerne le projet sur le site du Rempart des moines, quel est le calendrier prévu pour le relogement ? Avec quel encadrement ? Les habitants ont-ils été consultés ? Ont-ils été informés de ce calendrier ?

Ces questions dépassent le déménagement ou le relogement. Elles peuvent être posées pour l'ensemble du projet. Comment et à quel moment les citoyens ont-ils été informés ? Y a-t-il eu une concertation avec les citoyens ? Ont-ils pu participer à la prise de décisions, que ce soit dans le choix d'une démolition-reconstruction au lieu d'une rénovation ou, plus pratiquement, à propos du relogement et de son encadrement ?

*(poursuivant en néerlandais)*

*Quel est le calendrier de la démolition des logements inoccupés et de la reconstruction ?*

*Les travaux doivent débuter en 2022 et des habitants ont déjà déménagé. Quid des logements vides ? Quel est l'impact de cette inoccupation et comment est-elle gérée ?*

*Combien de logements seront-ils inoccupés ? Pendant combien de temps ? Quelles mesures prenez-vous contre cette inoccupation ?*

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** *(en néerlandais).*- Je me joins aux questions légitimes de Mme Nagy concernant le calendrier et le financement du projet, ainsi que la compensation annoncée des logements sociaux. Je m'interroge également sur l'accompagnement des résidents actuels.

*Même si la décision a été prise par l'ancien gouvernement, ce projet n'a pas encore été exécuté et peut encore être adapté aux ambitions du nouveau gouvernement. Celui-ci a, par exemple, annoncé son objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050 et de réduction sensible des émissions d'ici 2030.*

*Il a également inscrit dans son accord de gouvernement une politique de stationnement innovante, avec moins de places de parking en*

klimaatneutraal moet zijn en dat de uitstoot tegen 2030 aanzienlijk lager moet zijn.

De regering heeft in het regeerakkoord ook aangekondigd dat er een vooruitstrevend parkeerbeleid zou komen met minder parkeerruimte op de openbare weg en meer buiten de openbare ruimte. Daarnaast heeft ze een aanpassing aangekondigd van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), die zou voorzien in minder parkeerplaatsen bij nieuwbouw.

Welke bijstellingen plant u inzake het bouwconcept en eventueel ook de aanbestedingen?

Welke maatregelen neemt u concreet of plant u om de ecologische impact van de materiaalkeuze van het gebouw te minimaliseren?

Welke specifieke maatregelen neemt u om de isolatie en eventueel de energieproductie te maximaliseren? Is een nulenergiebouwconcept hier bijvoorbeeld mogelijk?

Het verraste me dat er 400 parkeerplaatsen worden voorzien voor wagens, terwijl het gebouw 350 woningen bevat.

Ik had verwacht dat er, voor een site die met het openbaar vervoer vlot bereikbaar is, een meer toekomstgerichte keuze zou worden gemaakt, met veel minder ondergrondse parkeerplaatsen.

Komen die parkeerplaatsen er toch, dan verwacht ik dat ook omwonenden ervan kunnen gebruikmaken. In dat geval heeft niet elke bewoner automatisch recht op een parkeerplaats, maar wordt er een gedeelde parking gecreëerd, waardoor er openbare ruimte in de omgeving vrijkomt. Is dat de keuze die bij het nieuwbouwproject wordt gemaakt, of kunnen de plannen nog in die zin worden aangepast?

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)** (in het Frans).- *De heer Ouriaghli kon niet anders dan reageren, want hij was na mij jarenlang zowel de voorzitter van de Brusselse Haard als de schepen verantwoordelijk voor de grondregie van de stad Brussel. Hij heeft goed werk geleverd in de wijk, waar hij de projecten die ik had*

*voirie et plus hors voirie. Il a en outre annoncé une adaptation du règlement régional d'urbanisme (RRU), qui prévoirait moins d'emplacements de stationnement pour les nouvelles constructions.*

*Quels ajustements prévoyez-vous au niveau de la construction et, éventuellement, des marchés publics ?*

*Quelles mesures prenez-vous ou envisagez-vous de prendre pour minimiser l'impact écologique du choix des matériaux ?*

*Quelles mesures spécifiques prenez-vous pour optimiser l'isolation et, éventuellement, la production énergétique ? Une construction zéro énergie serait-elle possible ?*

*Je suis surpris par les 400 places de parking prévues, alors que le bâtiment compte 350 logements et est facilement accessible en transport en commun.*

*Si ces places sont effectivement créées, je suppose que les riverains pourront également les utiliser afin de désengorger l'espace public. Est-ce bien le choix opéré pour cette nouvelle construction, ou les plans peuvent-ils encore être adaptés en ce sens ?*

**M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH)**.- Le cdH a l'habitude de mener une opposition constructive. Nous soutenons les projets entamés avec des partenaires sous une législature précédente, quelle que soit notre position dans la suivante.

*opgestart, heeft voortgezet.*

*In een stad leven verschillende bevolkingsgroepen samen. Mevrouw Nagy vreest voor de door velen onder ons verguisde gentrificatie. Het project is onder Michel Demaret of François-Xavier de Donnea van start gegaan en dateert dus niet van gisteren. Toen ik gemeenteraadslid werd in 1999, kwam de afbraak van de woontorens al ter sprake.*

*De privésector is zeer geïnteresseerd in de wijk, waardoor onze vrees dat een aantal sociale woningen verdwijnen niet ongegrond is. Het houdt echter steek om ze door 150 woningen voor middeninkomens te vervangen, want niet alleen wie het verst onderaan op de maatschappelijke ladder staat, heeft huisvestingsproblemen. Er zijn ook mensen die te rijk zijn voor een sociale woning, maar niet genoeg geld hebben om zelf een woning te kopen.*

*Rekening houdend met de woonomstandigheden van de bewoners, begrijp ik niet dat iemand het een slecht idee vindt om de blokken af te breken en nieuwe te bouwen. Dat kost soms minder dan een renovatie.*

*Bovendien past het project in de heraanleg van de stad.*

*Met de heraanleg van de Ninoofsepoort en de ontwikkelingen in de buurt hebben de bewoners van de stad Brussel de stad in goede zin zien veranderen. De sociale woonblokken vormden een stadskanker, die bovendien niet meer beantwoordde aan de voorwaarden in de Brusselse Huisvestingscode.*

*De vierhonderd parkeerplekken zijn nodig, want heel wat woningen in de buurt hebben geen parkeergelegenheid.*

*Wanneer wordt het ambitieuze renovatieproject van OVM De Brusselse Woning uitgevoerd? U moet erop toezien dat de termijnen gerespecteerd worden en dat de kosten niet oplopen tijdens de uitvoering van de werken.*

*Ik kan de collega's verzekeren dat de verhuizing van de bewoners volgens het plan gebeurt en dus vlot verloopt.*

M. Ouriaghli n'aurait pas pu ne pas répondre, car il a été à la fois président du Foyer bruxellois et échevin responsable de la régie foncière de la Ville de Bruxelles pendant de longues années après moi. Je le félicite pour les travaux réalisés dans ce quartier, où la régie a poursuivi des projets que nous avons commencés. Le quartier prend une forme de plus en plus intéressante.

J'ose également dire qu'une ville est aussi une mixité réelle. Si vous n'avez pas bien perçu le sens de l'intervention de Mme Nagy, il sous-tend la crainte d'une gentrification qui déplaît à nombre d'entre nous. Mais il faut aller voir ces logements ! Le projet ne date pas d'hier, puisqu'il a débuté sous Michel Demaret ou François-Xavier de Donnea. Quand je suis devenu conseiller communal en 1999, il était déjà question de démolir les tours. De plus, j'ai géré la salle de sport voisine et tous les problèmes de cohésion sociale qui l'accompagnaient.

Le quartier présente un grand intérêt pour le secteur privé et notre crainte de voir disparaître un certain nombre de logements sociaux est réelle. Cependant, il n'est pas inutile de les remplacer par 150 logements moyens, car les plus précarisés de notre Région ne sont pas les seuls à rencontrer des problèmes de logement. Il y a aussi ceux qui sont trop riches pour le logement social, mais pas assez pour pouvoir s'offrir un logement. Ce sont ceux-là que je veux défendre.

Étant donné les conditions de logement actuelles des habitants, je ne comprends pas que l'on puisse remettre en question le projet de démolition-reconstruction. Cela coûte parfois moins cher que de mettre un emplâtre sur une jambe de bois, comme nous l'avons fait pour le stade Roi Baudouin.

Au-delà de cela, ce projet s'inscrit dans une reconfiguration de la ville. Il serait d'ailleurs intéressant d'en exposer la maquette dans cette commission, pour que mes collègues comprennent de quoi nous parlons. Cela pourrait inciter certains à changer d'avis.

Avec la transformation de la porte de Ninove et les évolutions dans le quartier, les habitants de la Ville de Bruxelles - dont M. Ouriaghli, Mme Nagy et moi-même - ont assisté à une

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans)*.- Bij grote renovaties moeten de bewoners verhuizen, wat veel ongerustheid creëert. U moet hen geruststellen door ze duidelijk te informeren.

*Werd het recht op terugkeer onderzocht? Meestal zijn slechts weinig mensen daarin geïnteresseerd wanneer ze zich aangepast hebben aan hun nieuwe omgeving.*

*Praten over meer sociale vermenging is gemakkelijk, maar in het stadscentrum is er al aardig wat diversiteit. Gezien de wachtlijsten is het dan ook geen goed idee om het aantal sociale woningen te verminderen.*

*De stad Brussel zou ter compensatie aan de OVM De Brusselse Woning een aantal terreinen afstaan voor de bouw van sociale woningen, maar het geplande project in het gebied van gewestelijk belang (GGB) compenseert niet volledig de vermindering van de sociale woningen.*

*U moet ervoor zorgen dat er meer sociale woningen komen en dat de beloofde compensatie niet uitblijft.*

transformation de la ville dans le bon sens, avec des pouvoirs publics qui prennent l'initiative en matière de bâti. Ce logement social était un chancre qui ne répondait plus aux conditions du Code bruxellois du logement.

Les 400 places de parking sont nécessaires et pas excessives. M. Ouriaghli et moi-même, qui avons construit des logements dans le quartier, savons que de nombreux logements aux alentours ne possèdent pas de parking.

Quel est l'agenda de ce projet, qui est l'un des plus importants et des plus ambitieux de la SISP Le Logement bruxellois en matière de rénovation ? Pour ne pas donner l'image d'une Région qui n'avance pas, il faudra que vous respectiez des délais serrés et que vous évitiez les surcoûts lors de l'exécution.

Pour répondre aux inquiétudes de certains collègues, je signale que le relogement des habitants se passe très bien, suivant le plan prévu.

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- Dans le cas de grandes rénovations, il faut reloger les familles, ce qui constitue une cause d'inquiétude pour celles-ci. Il serait donc important de leur donner des informations claires afin de les rassurer sur ce relogement.

Beaucoup de questions se posent également sur le droit au retour. Cet aspect a-t-il été examiné dans le cadre de ce projet ? En effet, très peu de gens demandent si le retour est possible une fois qu'ils sont installés dans leur nouvel immeuble et qu'ils ont trouvé leurs marques.

Des questions ont été posées par mes collègues sur l'empreinte écologique globale du projet, le choix de la démolition-reconstruction, les options prises pour la reconstruction du nouvel immeuble, le nombre de places de parking et la disparition des places de stationnement en surface.

J'avais envie d'aborder un point en particulier, sur lequel le ministre Alain Maron revenait déjà en 2016, alors qu'il était encore député, dans cette commission. Il s'agit de la diminution du nombre de logements sociaux. On a beau dire qu'il faut créer de la mixité pour combattre les poches de pauvreté, dans le centre-ville, il y a déjà une

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- Beliris bestelde in 2012 bij het adviesbureau AT Osborne een haalbaarheidsstudie naar de renovatie van de gebouwen aan de Papenvest. Op basis daarvan besliste het gewest om 350 woningen te laten afbreken en opnieuw te bouwen.

Het adviesbureau onderzocht naast de bestaande situatie en de behoefte aan uiteenlopende soorten woningen, kantoren en voorzieningen ook de gepaste oplossingen. Daarnaast werkte het verscheidene scenario's uit, met de bijbehorende investeringsbudgetten.

Uit dat diepgaande onderzoek bleek dat de structurele problemen nog groter waren dan aanvankelijk gedacht. De aanzienlijke kosten voor het renoveren en afbouwen van het aantal woningen om de gebouwen lichter te maken, vormden een bijkomend argument om te kiezen voor afbraak en wederopbouw.

Het Atelier de recherche et d'action urbaines (ARAU) stond wellicht negatief tegenover de plannen, omdat het niet over de studie beschikte.

Bij de uitvoering van een project moet er uiteraard rekening worden gehouden met de grijze energie om de energie-efficiëntie te berekenen, maar dat is niet het enige criterium. De technische haalbaarheid en de prijs zijn evengoed parameters waarmee rekening wordt gehouden.

Uit de studie bleek bovendien dat het wenselijk

certaine diversité. Y diminuer le nombre de logements sociaux n'est pas une bonne idée, quand on voit la longue liste des personnes qui attendent.

À l'époque, il avait été clairement dit que la Ville de Bruxelles céderait en compensation une série de terrains au Logement bruxellois pour y construire du logement social. Le projet envisagé dans la zone d'intérêt régional (ZIR) ne compense pas intégralement la réduction du nombre de logements sociaux.

Vous devez être la garante d'une augmentation du nombre de logements sociaux et du respect des compensations promises.

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.-** Concernant le choix de la démolition-reconstruction, Beliris a commandé en 2012 une mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage au bureau d'études AT Osborne. Cette mission consistait en une étude de faisabilité de la rénovation du site du Rempart des moines. C'est sur la base de celle-ci que le scénario de démolition-reconstruction de 350 logements a été choisi et validé par la Région.

Dans le cadre de cette étude de faisabilité, le bureau AT Osborne a procédé à divers actes :

- une analyse de la situation existante : évaluation du contexte urbain, audit des données juridiques et administratives, audit technique du site et des bâtiments, accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

- une analyse des besoins en matière de logements sociaux et moyens, de bureaux, de locaux associatifs, de logements pour les seniors, de crèches et de parkings ;

- une analyse des opportunités ;

- l'élaboration de divers scénarii constructifs, assortis de l'évaluation des budgets d'investissements nécessaires.

Cette étude de faisabilité comportait notamment une étude structurelle extrêmement poussée, basée sur des sondages destructifs.

*was om een sociale mix te creëren op de site door er ook woningen te bouwen voor personen met een gemiddeld inkomen.*

*Uit de Wijkmonitoring voor 2019 leren we dat in de Dansaertwijk, waar de Papenvest gelegen is, er per 100 gezinnen 7,39 sociale woningen beschikbaar zijn, terwijl de gewestmediaan minder dan de helft bedraagt, namelijk 3,5 sociale woningen per 100 gezinnen.*

*Een goede sociale mix is een belangrijk principe in het sociale huisvestingsbeleid, maar dat neemt niet weg dat de behoefte aan sociale woningen nog steeds zeer groot is. Deze regering heeft zich voorgenomen daar wat aan te doen.*

*De werken zullen 77.824.594 euro kosten.*

*In de begroting van de OVM De Brusselse Woning is de bouw van 210 sociale woningen, het dagcentrum voor ouderen en de verenigingslokalen opgenomen, naast de aanleg van de omgeving en de wegen. Alles samen is dat goed voor 40.038.024 euro, of 51,4% van het budget.*

*De stad Brussel heeft in haar globale budget 140 woningen voor middeninkomens opgenomen, naast de parkeerplaatsen, een sportzaal, een kinderdagverblijf, de omgeving en de wegen, goed voor 37.786.570 euro, of 48,6% van het budget.*

*De stedenbouwkundige vergunning wordt in 2020 aangevraagd en de werken moeten in 2022 van start gaan.*

*Ze zullen in vier fasen verlopen. Tijdens de eerste fase worden twee woontorens afgebroken, 103 sociale woningen en 62 woningen voor middeninkomens gebouwd en een verwarmingsinstallatie geplaatst. Dat zal 24 maanden duren.*

*Tijdens de tweede fase wordt er een woontoren afgebroken en worden er 58 sociale woningen gebouwd. Dat zal 18 maanden vergen.*

*Tijdens de derde fase wordt er nog een woontoren afgebroken en wordt de sportzaal opgetrokken. Die fase zal 15 maanden in beslag nemen.*

*De vierde fase omvat de afbraak van een*

Le résultat de cette analyse complète de Beliris a mis en évidence une faiblesse structurelle encore plus importante qu'initialement considérée. Le coût de la rénovation et la diminution du nombre de logements due à l'obligation d'ététer les immeubles pour en alléger le poids ont formé d'autres éléments déterminants dans le choix de la démolition-reconstruction.

Quant à la position de l'ARAU, elle peut certainement s'expliquer par le fait qu'il n'a pas été en possession de cette étude.

En tout état de cause, si l'énergie grise nécessaire à la mise en œuvre d'un projet doit être prise en considération dans le calcul de sa rentabilité énergétique, ce n'est évidemment pas le seul critère. En effet, la faisabilité technique et le coût sont des paramètres qui influencent aussi grandement l'équation.

Concernant la mixité sociale, l'étude de Beliris a relevé qu'il était souhaitable de la développer sur le site, en accueillant des logements pour habitants à revenus moyens. On sait en effet que certaines zones de la Région abritent plus densément des logements sociaux que d'autres, et que la répartition des logements sociaux sur l'ensemble de la Région constitue un enjeu majeur.

Les données du monitoring des quartiers de 2019 nous indiquent, à cet égard, que le quartier Dansaert, où se situe le projet Rempart des moines, dispose de 7,39 logements sociaux pour 100 ménages, alors que la médiane régionale se situe à moins de la moitié, à savoir à 3,5 logements sociaux pour 100 ménages.

Si la mixité sociale est un principe directeur dans la mise en œuvre de la politique du logement public, il n'en reste pas moins que les besoins en logements purement sociaux sont, comme vous le savez, énormes, et que le gouvernement a résolument pris la décision d'y répondre.

En ce qui concerne l'aspect financier, le budget des travaux s'élève effectivement à 77.824.594 euros.

Le budget du Logement bruxellois assuré par les crédits régionaux comprend 210 logements sociaux, le centre d'accueil de jour pour seniors, les locaux associatifs, les abords et les voiries, et

*woontoren en van de huidige sportzaal, de bouw van 49 sociale woningen en 78 woningen voor middeninkomens. Die laatste fase zal 18 maanden duren.*

*De stad Brussel stelde zeven bouwgronden voor aan De Brusselse Woning. Ik bezorg een gedetailleerd overzicht daarvan aan de commissiesecretaris.*

*Na onderzoek van de bouw mogelijkheden stelde de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voor om vijf projecten met een gezamenlijk potentieel van 94 woningen goed te keuren en twee sites, met een potentieel van 19 woningen, te weigeren. In totaal zouden er 103 woningen kunnen worden gebouwd als voor de drie gekozen projecten de afwijkingen in verband met de hoogte van de kroonlijst worden goedgekeurd.*

*De raad van bestuur van de BGHM keurde het verslag over de compensatie voor de Papenvest op 11 oktober 2018 goed.*

*Tijdens de procedure voor de eigendoms-overdracht moeten er diepgaandere haalbaarheidsstudies worden uitgevoerd. Als in die studies geen totaal van 104 woningen wordt gehaald, wordt er een vraag om bijkomende gronden ingediend bij de stad Brussel.*

*Bij de eigendomsoverdracht moet het Aankoopcomité van onroerende goederen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de gronden schatten. De stad Brussel verbond aan de overdracht de voorwaarde dat er een stedenbouwkundige vergunning wordt verkregen voor de herwaardering van de site aan de Papenvest.*

*Als gevolg van die opschortende voorwaarde kan met de nieuwbouwwoningen niet worden begonnen voor de afbraak en wederopbouw aan de Papenvest rond is.*

*De Brusselse regering streeft in haar regeerakkoord naar een totaal van 15% aan sociale woningen over het hele grondgebied, op een evenwichtige manier over de gemeenten en wijken gespreid.*

représente 51,4 % du budget, à savoir 40.038.024 euros.

Le budget global de la Ville de Bruxelles comprend 140 logements moyens, les parkings, la salle de sport, l'espace d'accueil pour la petite enfance, les abords et les voiries, et représente 48,6 % du budget, soit 37.786.570 euros.

Vous m'interrogez également sur les délais. Le dépôt du permis d'urbanisme est effectivement prévu en 2020 et le début des travaux est fixé en 2022.

Le phasage du chantier est le suivant :

- la phase 1 consiste en la démolition de deux tours, la construction de 103 logements sociaux et de 62 logements moyens ainsi qu'en l'installation de la nouvelle chaufferie. Sa durée est évaluée à 24 mois ;

- la phase 2 comprend la démolition d'une tour et la construction de 58 logements sociaux. Sa durée est évaluée à 18 mois ;

- la phase 3 comprend la démolition d'une autre tour et la construction de la nouvelle salle de sport. Sa durée est de 15 mois ;

- la phase 4 consiste en la démolition d'une troisième tour et de la salle de sport existante, la construction de 49 logements sociaux et de 78 logements moyens. Sa durée est estimée à 18 mois.

Sept terrains ont été proposés au Logement bruxellois par la Ville de Bruxelles. Nous mettrons leur liste à votre disposition auprès du secrétariat de la commission pour vous informer plus en détail.

Après l'analyse du potentiel constructible de chacune de ces propositions, la SLRB a proposé d'approuver cinq projets comptabilisant un potentiel de 94 logements, et de refuser deux des sites envisagés par la Ville, pour un potentiel total de 19 logements.

Le nombre total pourrait donc atteindre les 103 logements si les projets Beemdgracht 1, Lombartzijde et Poinçon intègrent les dérogations

*(verder in het Nederlands)*

Mevrouw Rochette, mijnheer Verstraete, is het mogelijk om mij uw vragen schriftelijk te bezorgen? Op die manier kan ik de nodige informatie opzoeken en u de correcte antwoorden bezorgen.

liées à la hauteur des corniches et si celles-ci sont approuvées par les administrations compétentes pour la délivrance des permis.

Le rapport relatif à la compensation du Rempart des moines a été approuvé par le conseil d'administration de la SLRB le 11 octobre 2018.

Des études de faisabilité plus approfondies devront être validées dans un second temps, lors de la procédure d'aliénation de terrain par les conseils d'administration de la SISP et de la SLRB.

Si, lors de ces études - qui devront être également présentées à la commune, à urban.brussels et éventuellement au maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale afin de préciser le nombre de logements réalisables -, l'ensemble n'atteint pas le nombre de 104 logements, une demande d'un ou de plusieurs terrains supplémentaires sera introduite auprès de la Ville.

Lors de la procédure d'aliénation, l'estimation des différents terrains devra également être réalisée par le Comité d'acquisition d'immeubles de la Région de Bruxelles-Capitale. Le collège de la Ville a conditionné l'échange de ces terrains à l'obtention du permis d'urbanisme visant la réhabilitation du site du Rempart des moines. De plus, la valeur vénale des terrains cédés par la régie au Logement bruxellois ne pourra dépasser la valeur du terrain que la Ville se verra attribuer sur le site du Rempart des moines.

En conséquence de cette clause suspensive, les logements à bâtir sur les nouveaux terrains que la Ville cédera au Logement bruxellois ne pourront évidemment pas être construits avant que l'opération de démolition-reconstruction du site du Rempart des moines ne soit achevée.

Pour répondre à la question de M. Ouriaghli quant à la manière dont nous allons procéder pour construire plus de logements sociaux sur le territoire de la Région, l'accord de gouvernement prévoit - je cite - "qu'il conviendra de disposer de 15 % de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional répartis de manière équilibrée par commune et par quartier".

*(poursuivant en néerlandais)*

**Mevrouw Marie Nagy (DéFI)** (*in het Frans*).- *De parkeerplaatsen zijn bedoeld voor een concessie, niet voor toekomstige huurders.*

*Anne Lacaton, een Franse architecte die gespecialiseerd is in de renovatie van sociale woningen, pleit voor meer aandacht voor de huurders tijdens de renovatie. Om sociale en financiële redenen mag er geen massale leegstand ontstaan. Nochtans staat in dit geval de helft van de woningen leeg, waardoor minder sociale woningen beschikbaar zijn. Goed geplande renovaties zijn goedkoper en milieuvriendelijker dan nieuwbouw.*

*Deze dichtbevolkte Brusselse wijk kampt met een gebrek aan groene ruimten. De bouwmeester vraagt een verdichtingsstop binnen de Vijfhoek. Dit project verdicht het stadscentrum echter nog meer.*

*Ik vraag u de evolutie van de kosten en de naleving van de termijnen op de voet te volgen. De huurders leven nu in moeilijke omstandigheden.*

**Mevrouw Els Rochette (one.brussels-sp.a)**.- *Dank u wel voor het uitgebreide antwoord en voor uw eerlijkheid over het feit dat u vandaag niet kunt antwoorden op al mijn specifieke vragen. Ik wil benadrukken dat zo'n project heel vaak over stenen en vergunningen gaat, maar er wordt vaak vergeten dat daar mensen wonen. Het gaat om de kwetsbaarste mensen van het gewest. Daar moet*

*Mme Rochette, M. Verstraete, je vous invite à me transmettre vos questions par écrit afin de pouvoir vous répondre correctement.*

**Mme Marie Nagy (DéFI)**.- *Pour information, les parkings sont destinés à une concession publique, pas aux futurs locataires.*

*L'architecte française Anne Lacaton, spécialisée dans la rénovation des logements sociaux, part du principe que les interventions dans les secteurs sociaux doivent être réalisées avec beaucoup d'attention à l'égard des locataires. Selon elle, il importe que les logements qui seront rénovés ne soient pas vidés de leurs locataires. Or, en l'occurrence, la moitié des logements sont vides et le resteront pendant plusieurs années. Cela pose question quant au nombre de logements sociaux disponibles.*

*Mme Lacaton dit travailler sur l'existant conservé, pour des raisons sociales mais aussi économiques. En effet, une telle démarche s'avère trois fois moins onéreuse qu'une nouvelle construction. Elle permet d'économiser l'énergie primaire, à savoir l'énergie grise nécessaire à la démolition et à la construction. L'objectif est de créer un meilleur cadre de vie.*

*S'agissant de la mixité, ce quartier figure parmi les plus denses de Bruxelles et manque d'espaces verts. Comme le dit le maître-architecte, le temps est venu de ne plus densifier dans les quartiers du centre et de la première couronne de la Région. Or le présent projet densifie encore le quartier central.*

*Vu le calendrier et la lourdeur du processus, je vous invite à suivre avec attention l'évolution des coûts et des délais. En attendant, les locataires vivent dans des conditions difficiles ou se retrouvent sans logement.*

**Mme Els Rochette (one.brussels-sp.a)** (*en néerlandais*).- *Un tel projet se résume très souvent à une histoire de pierres et de permis, mais on oublie que des gens y vivent. Il faut y être extrêmement attentif.*

*À Gand, les tours du Rabot ont été démolies il y a des années et ont accueilli un projet très*

dus heel veel aandacht naar gaan.

In Gent zijn de Rabottorens jaren geleden afgebroken. In die torens liep er een heel interessant project van kunstenaar Simon Allemeersch. Misschien kan dit ook op de Papenvest?

Raadt u mij aan een vraag tot uitleg aan u te richten of een interpellatie?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Het is echt geen probleem voor mij dat u gewoon een vraag stelt met alle vragen die u al gesteld hebt. Ik wil enkel correcte informatie verschaffen over uw vragen, die toch wel echt specifiek waren.

**Mevrouw Els Rochette (one.brussels-sp.a).**- Een vraag tot uitleg kan tot een leuk debat leiden.

**Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (*in het Frans*).- *Het is dus nog niet zeker of die 104 woningen zullen kunnen worden gecompenseerd? Er had van meet af aan bedongen moeten worden dat die gezinnen een andere woning kregen.*

*Kunt u ook de haalbaarheidsstudie aan de diensten van het parlement bezorgen?*

**De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Ik kijk ook uit naar het document met meer precieze informatie die de staatssecretaris zal bezorgen.

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Ik zal ook ingaan op uw uitnodiging om een precieze vraag op te stellen over de manier waarop de klimaatambitie concreet wordt gemaakt in de komende bouwprojecten van uw regering.

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (cdH)** (*in het Frans*).- *De commissieleden zien sociale woningen niet graag leegstaan. De meerkosten bij bouwplaatsen kunnen oplopen tot 30 of 40% en de aannemers houden zich niet altijd aan de termijnen. U moet erop toezien dat de termijnen gerespecteerd worden. Dat is uw grote prioriteit*

*intéressant de l'artiste Simon Allemeersch. Une telle initiative serait-elle possible sur le site du Rempart des moines ?*

*Me conseillez-vous de vous adresser une demande d'explications ou une interpellation ?*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (*en néerlandais*).- *Peu importe, il s'agit seulement de fournir des réponses correctes à vos questions très spécifiques.*

**Mme Els Rochette (one.brussels-sp.a)** (*en néerlandais*).- *Une demande d'explications peut donner lieu à un débat intéressant.*

**Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Si je vous comprends bien, nous ne sommes pas sûrs à l'heure actuelle d'arriver à récupérer les 104 logements perdus. Il aurait fallu, dès le départ, obtenir la garantie de pouvoir reloger ces familles.

L'étude de faisabilité pourrait-elle être également transmise aux services du parlement ?

**M. Pepijn Kennis (Agora)** (*en néerlandais*).- *Je me réjouis de prendre connaissance des informations plus précises que transmettra la secrétaire d'État.*

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** (*en néerlandais*).- *Je reposerai une question précise sur la manière dont l'ambition climatique sera concrétisée dans les prochains projets de construction de votre gouvernement.*

**M. Bertin Mampaka Mankamba (cdH).**- Je vous remercie pour le détail du phasage des travaux que vous nous avez communiqué.

Sachez que l'ensemble des commissaires ici présents ont toujours peur de ce que j'appelle le syndrome du logement social vide. Mme Nagy a évoqué les surcoûts inhérents à tout chantier.

*voor deze regeerperiode.*

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans).*- *De vermindering van het aantal sociale woningen is dus nog niet volledig gecompenseerd. Het is belangrijk dat snel wordt gepreciseerd welke woningen daarvoor worden voorgesteld.*

*- Het incident is gesloten.*

#### **VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

**AAN MEVROUW NAWAL BEN HAMOU, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR HUISVESTING EN GELIJKE KANSEN,**

**betreffende "de door het Woningfonds toegekende hypothecaire leningen".**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*- *Een huis bezitten blijft het krachtigste wapen tegen armoede. Bovendien voelen huiseigenaren zich meer verbonden met de wijk waarin ze wonen.*

*De gemiddelde prijs voor een appartement in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is 250.000 euro, een huis kost gemiddeld 460.000 euro. Voor mensen met een laag tot gemiddeld inkomen wordt kopen dus bijzonder moeilijk. Doordat ze doorgaans niet over startkapitaal beschikken, zitten ze vast aan te hoge rentevoeten en te zware maandelijkse afbetalingen. Private banken zijn daarnaast niet happig om leningen te verstrekken van hoger dan 80% van de aankoopwaarde of met een looptijd van langer dan 25 jaar. De recentste aanbevelingen van de Nationale Bank van België*

M. Ouriaghli sait certainement qu'ils peuvent grimper jusqu'à 30 ou 40 %. De même, les délais ne sont pas toujours respectés par les entrepreneurs.

J'attire donc à nouveau votre attention sur ce qui sera, pour moi, votre gros dossier de la législature : vous devez aider la SISP afin que les délais soient respectés et que l'on ne donne pas l'image d'un logement social trop peu géré à bon escient et laissé vide.

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Comme vous l'avez confirmé, le nombre de logements sociaux en moins n'est pas encore totalement compensé. Il sera important de préciser rapidement quels logements seront proposés pour les compenser.

*- L'incident est clos.*

#### **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME JOËLLE MAISON**

**À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,**

**concernant "les crédits hypothécaires octroyés par le Fonds du logement".**

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Comme nous l'avons déjà répété à maintes reprises dans cette commission, l'accès à la propriété constitue le meilleur rempart contre la pauvreté. Il contribue également à ancrer les habitants dans leur quartier, ce qui est vertueux.

En Région de Bruxelles-Capitale, le prix moyen d'un appartement est de 250.000 euros, et celui d'une maison unifamiliale est de 460.000 euros. Il s'avère donc compliqué pour les personnes à bas revenus, mais aussi pour celles disposant de revenus moyens, d'accéder aujourd'hui à la propriété.

En effet, ces personnes se retrouvent coincées car, ne disposant généralement pas d'une mise de départ, elles se voient proposer des taux d'emprunt

*(NBB) leggen kandidaat-kopers bovendien nog strengere eisen op. Voor gezinnen met een laag inkomen, maar ook voor de middenklasse, zijn de hypothecaire leningen van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest daarom zo belangrijk.*

*Tijdens de vorige regeerperiode zorgden drie hervormingen ervoor dat de regels met betrekking tot het Woningfonds werden versoepeld. Sinds 23 februari 2015 mag er tot 120% van de totale waarde van een woning worden geleend. Met dat geld kunnen dan meteen onder meer de registratierechten en akte- en dossierkosten worden betaald.*

*Ten tweede werd op 25 januari 2016 de inkomensgrens verhoogd. Sindsdien komen meer mensen, ook middenklassers, in aanmerking voor een voordelige hypothecaire lening. DéFI juicht dat toe.*

*In februari 2019 ten slotte besliste de Brusselse regering de vijfjaarlijkse herziening af te schaffen. Voor veel mensen vormde die immers een rem: ze vreesden een hogere maandelijkse aflossing als hun inkomen zou stijgen.*

*Ondanks alle politieke wil is er de afgelopen vijf jaar geen significante stijging geweest van het aantal leningen dat het Woningfonds verstrekt: het waren er 781 in 2015, 873 in 2016, 810 in 2017 en 776 in 2018.*

*Hoeveel hypothecaire leningen heeft het Woningfonds verstrekt in 2019? Wat was de gemiddelde rentevoet? Wat is het gemiddelde van de geleende bedragen? In hoeveel procent van de gevallen werd het maximumbedrag (120%) geleend?*

*Wat is de gemiddelde looptijd? Hoeveel van de leningen lopen langer dan 25 jaar?*

*Hoeveel procent van de kredietnemers bij het Woningfonds heeft een laag inkomen? Hoeveel procent heeft een gemiddeld inkomen? Wat was het effect van de afschaffing van de vijfjaarlijkse herziening?*

*De Brusselse regering heeft al meermaals verklaard dat ze de voorwaarden om bij het Woningfonds terecht te kunnen, wil versoepelen.*

trop élevés et des remboursements de mensualités trop importants par rapport à leur niveau de revenus. De plus, les banques privées rechignent à accorder des prêts qui représentent plus de 80 % de la valeur du prix d'achat du bien et acceptent de moins en moins facilement d'accorder des prêts d'une durée de remboursement supérieure à 25 ans. Par ailleurs, de récentes recommandations de la Banque nationale de Belgique (BNB) vont probablement faire encore augmenter les exigences quant aux fonds propres des candidats acquéreurs.

Tout ceci pour vous dire combien l'intervention du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et les politiques de crédits hypothécaires qu'il déploie, et que vous soutenez, sont importantes pour les ménages percevant des revenus modestes, mais aussi moyens.

Pour rappel, au cours de la législature précédente, trois réformes ont permis de renforcer le mécanisme des prêts hypothécaires du Fonds du logement et d'élargir le seuil d'accès à la propriété.

Le 23 février 2015, la mesure du crédit hypothécaire total a permis d'octroyer des prêts allant jusqu'à 120 % de la valeur totale du bien. Cela permettait aux personnes de couvrir des frais de droits d'enregistrement, d'actes et d'autres frais liés à l'accès à la propriété.

Le 25 janvier 2016, le public cible a été élargi. Rehausser le plafond des revenus des personnes qui pouvaient accéder aux politiques de crédits préférentiels afin d'y inclure la classe moyenne est une mesure importante pour ma formation politique.

Enfin, en février 2019, le gouvernement régional a décidé de supprimer la clause de révision quinquennale. Si celle-ci pouvait paraître assez juste, elle constituait toutefois un frein pour les personnes qui craignaient de devoir rembourser des mensualités plus élevées mais ambitionnaient en même temps de voir leurs revenus progresser.

Malgré ces politiques volontaristes, nous n'avons pas observé, les cinq dernières années, une hausse tendancielle significative du nombre de crédits octroyés par le Fonds du logement : 781 en 2015, 873 en 2016, 810 en 2017 et 776 en 2018.

*Ze dacht aan een renteloze lening voor de registratierechten en notariële akten. Wil ze dat nog steeds? Wanneer gaat die maatregel dan in en wat zijn de gevolgen voor de begroting?*

Combien de crédits hypothécaires ont-ils été octroyés par le fonds en 2019 ? Quel a été le taux d'intérêt moyen pratiqué par le fonds ? Pouvez-vous nous indiquer le montant moyen des prêts hypothécaires accordés ? Pouvez-vous aussi nous fournir une estimation de la quotité moyenne empruntée ? À combien s'élève le nombre de crédits hypothécaires totaux, soit ceux à 120 % ?

Quelle est la durée moyenne de ces prêts ? Combien de ménages ont-ils bénéficié de prêts dont la durée de remboursement dépasse 25 ans ?

Parmi les emprunteurs auprès du Fonds du logement, quel est le pourcentage de ménages à revenus modestes et à revenus moyens ? Quelle a été l'incidence de la suppression de la clause de révision quinquennale ?

Pour quelles raisons les crédits de liquidation de la dotation régionale au Fonds du logement ont-ils été ramenés à 2,2 millions d'euros en 2020, alors qu'ils s'élevaient à 5,6 millions d'euros dans le budget initial pour l'année 2019 ? Vous aviez répondu à cette question lors des débats budgétaires, je m'en rappelle maintenant.

Dans sa déclaration de politique régionale ainsi que dans sa note d'orientation, le gouvernement bruxellois a déclaré vouloir favoriser les initiatives d'accès à la propriété en assouplissant les conditions d'accès au Fonds du logement, singulièrement par l'application du prêt à taux zéro pour les droits d'enregistrement et les actes notariés. Est-ce toujours votre intention ? Dans ce cas, quels seraient le calendrier de cette mesure et son impact budgétaire ?

**Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld).**- De Open Vld is een groot voorstander van een beleid dat zich richt op eigendomsverwerving. Een van de mooiste voorbeelden daarvan is de fiscale hervorming, waarbij de woonbonus is afgeschaft en vervangen door de vrijstelling van de registratierechten tot een bedrag van 175.000 euro. Dat heeft toch wel een impuls gegeven aan heel wat mensen om een eigen woning te verwerven. De maatregel was vooral gericht op mensen met een laag inkomen, alleenstaanden, mensen die aan het begin van hun carrière staan, jongeren

**Mme Carla Dejonghe (Open Vld)** (*en néerlandais*).- *L'Open Vld est partisan d'une politique qui vise l'accès à la propriété. Le remplacement du bonus logement par l'exemption des droits d'enregistrement jusqu'à un montant de 175.000 euros en est un bel exemple. Cette réforme fiscale, surtout destinée aux personnes disposant d'un faible revenu, a permis à de nombreuses personnes d'acquérir leur habitation.*

*Le Fonds du logement s'adresse au même public, non seulement parce que les crédits y sont inférieurs au prix du marché mais aussi parce que*

enzovoort.

Dat zijn dan ook de mensen op wie het Woningfonds zich richt, niet enkel omdat de kredieten onder de marktprijs blijven, maar ook omdat het Woningfonds erin slaagt om deze groep extra te begeleiden en een groter aandeel te lenen. Meer dan 80% van de leningen van het Woningfonds gaat naar Brusselaars die in de loonschaal vallen die recht geeft op een sociale woning. Aan ongeveer 800 leningen per jaar is de rekening snel gemaakt. Van die 800 leningen worden er 640 aangevraagd door mensen die ook een sociale woning zouden kunnen aanvragen. Op een volledige regeringsperiode zijn dat 3.200 leningen waarmee een eigendom verworven wordt en waardoor de eigenaars niet op een wachtlijst voor sociale woningen komen te staan. Ze verwerven een kapitaal dat ze kunnen doorgeven aan hun kinderen of als buffer voor hun pensioen kunnen gebruiken. Daar is de Open Vld-fractie een groot voorstander van.

In haar oorspronkelijke interpellatie verwees mevrouw Maison naar de nieuwe normen van de Nationale Bank van België over de toekenning van hypothecaire leningen. Als dat betekent dat het Woningfonds een extra norm opgelegd krijgt met betrekking tot het aandeel dat mag uitgeleend worden, dan wordt de bestaansreden van het Woningfonds in vraag gesteld. België blijkt een van de enige landen in de Europese Unie te zijn met een dergelijk systeem. Misschien wordt er daardoor weinig rekening gehouden met het sociaal krediet bij het opstellen van deze richtlijnen. Dit verdient toch onze aandacht.

Ook met sociaal krediet blijft de huisvestingsmarkt een markt. Om de prijzen laag te houden, moet het aanbod voldoende zijn. Het is essentieel dat er voldoende plaats is voor grootschalige en kleinschalige projecten voor eigendomsverwerving, zowel privé als publiek. Dit geldt in het bijzonder bij de ontwikkeling van hefboomgebieden, zoals Schaarbeek-Vorming en Delta. Het is ook belangrijk dat er in de volledige Brusselse metropolitane zone voldoende woonuitbreiding is om aan de vraag te beantwoorden en de druk op Brussel te verlichten.

Bent u op de hoogte van de richtlijnen van de Nationale Bank van België die de sociale

*les prêts y sont proportionnellement plus importants. Plus de 80 % des prêts du Fonds du logement vont à des Bruxellois qui pourraient accéder aux logements sociaux. Sur une législature, cela représente 3.200 prêts, et autant de ménages qui ne sont pas sur les listes d'attente pour un logement social. Par ailleurs, ce capital pourra être transmis à leurs enfants ou être un appoint quand ils seront pensionnés.*

*Dans son interpellation initiale, Mme Maison mentionnait les nouvelles normes d'octroi de prêts hypothécaires de la Banque nationale de Belgique. Si le Fonds du logement devait se voir imposer une norme supplémentaire relative à la proportion de la valeur d'un bien qui peut faire l'objet d'un prêt, cela remettrait en question sa raison d'être. La Belgique est un des seuls pays de l'Union européenne doté d'un tel système. Peut-être le crédit social a-t-il trop peu été pris en considération lors de l'établissement de ces directives.*

*Même avec le crédit social, le marché du logement reste un marché. Pour que les prix restent bas, l'offre doit être suffisante. Il est essentiel qu'il y ait suffisamment de place pour des projets d'accès à la propriété, privés ou publics et de petite comme de grande envergure, surtout dans le cadre du développement de zones leviers, comme Schaarbeek-Formation et Delta. Il est aussi important que le développement de l'habitat dans toute la zone métropolitaine de Bruxelles soit suffisant pour répondre à la demande.*

*Avez-vous connaissance des directives de la Banque nationale de Belgique qui toucheraient le secteur des crédits sociaux ?*

*Envisagez-vous de discuter du logement avec vos collègues du Brabant flamand et du Brabant wallon dans le cadre de la Communauté métropolitaine de Bruxelles ?*

kredietsector zouden treffen?

Is huisvesting een thema dat u wenst te bespreken met de Vlaams- en Waals-Brabantse collega's in het kader van de hoofdstedelijke gemeenschap van Brussel?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Ook ik wil graag dat de regering de nadruk legt op het eigenaarschap, want dat is een garantie voor financiële zekerheid en voor een duurzame verankering in het gewest. De hypothecaire leningen die het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanbiedt, vormen daarvoor een efficiënt instrument.*

*Er zijn nog geen definitieve statistieken over die leningen voor het jaar 2019 in zijn geheel. Voorlopige cijfers geven wel aan dat het aantal leningen met 8% gestegen is tegenover 2018 (tot 839). De gemiddelde maandelijkse terugbetaling is 698 euro en de gemiddelde interestvoet bedraagt 1,86%, voor een gemiddeld geleend bedrag van 181.975 euro en een gemiddelde looptijd van 27 jaar en 5 maanden.*

*De initiële begroting voor 2020 omvatte de middelen voor 923 leningen van 175.000 euro. Dat komt overeen met het geraamde aantal kredieten voor 2019 plus honderd. Het Woningfonds rekende dus op 823 kredieten in 2019 en kende er uiteindelijk 839 toe.*

*De vereffeningskredieten van de investeringsdotatie dalen van 3,9 miljoen euro in de aangepaste begroting voor 2019 tot 2,2 miljoen euro in de initiële begroting voor 2020. Dat geld dient om het verschil te compenseren tussen de interestvoet die het fonds aanrekenet en de rentevoet die het moet betalen als het zelf leent op de reguliere kapitaalmarkt. De daling is het gevolg van de lage rente op de reguliere markt.*

*De laatste vier jaar bleef het aantal kredieten stabiel rond de 800 per jaar, terwijl het fonds volgens het beheerscontract tussen 2017 en 2021 elk jaar een honderdtal leningen meer zou moeten toekennen.*

*Gezinnen vinden echter steeds moeilijker een geschikte en financieel haalbare woning in*

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - *Comme vous, je partage le souhait de voir le gouvernement mettre un accent particulier sur l'accès à la propriété, gage de sécurité financière, mais aussi d'ancrage durable dans notre Région. Les crédits hypothécaires octroyés par le Fonds du logement constituent un moyen efficient et rapide de permettre aux ménages d'exercer, dans la pérennité et l'autonomie, leur droit au logement.*

*Les statistiques relatives à l'activité de crédit du fonds en 2019, en cours de traitement, ne sont pas encore disponibles. Elles seront approuvées par le conseil d'administration et l'assemblée générale du Fonds du logement avant d'être publiées en juin 2020. Je ne dispose donc à ce stade que de données partielles, qui indiquent néanmoins que le fonds a octroyé l'année dernière 839 crédits, contre 776 en 2018, soit une croissance de 8 %.*

*Sur la base des chiffres arrêtés fin novembre 2019, la mensualité moyenne est de 698 euros et le taux d'intérêt moyen de 1,86 %, pour un montant moyen de crédit de 181.975 euros et une durée moyenne de 27 ans et 5 mois.*

*Le budget initial 2020 prévoit le financement de 923 crédits de 175.000 euros. Cette prévision a été fixée conformément au mode de calcul prévu dans le contrat de gestion lors de l'établissement du projet de budget initial 2020, soit les prévisions pour 2019 augmentées de 100 crédits supplémentaires. Le Fonds du logement espérait en effet atteindre 823 crédits en 2019, leur nombre s'élevant finalement à 839.*

*Les crédits de liquidation de la dotation d'investissement passent de 3,9 millions d'euros à l'ajusté 2019 à 2,2 millions d'euros à l'initial 2020. Cette dotation régionale sert à financer le différentiel entre les taux d'intérêt auxquels emprunte le Fonds du logement sur le marché des capitaux et les taux auxquels il prête aux*

*Brussel. Tussen 2016 en 2018 steeg de prijs die de kredietnemers bij het fonds voor hun woning moesten betalen met 11%, terwijl de inkomens maar met 1,7% toenamen.*

*Mensen met een net iets hoger inkomen vinden dan weer gemakkelijker een lening op de reguliere markt, nu de rente uitzonderlijk laag staat.*

*Daarom zoek ik met het Woningfonds naar nieuwe maatregelen om de activiteiten toch te kunnen uitbreiden. Het aantal medewerkers dat zich bezighoudt met de informatie aan potentiële klanten en met de verwerking van de kredietaanvragen is verdubbeld. De internetsite zal aangepast worden en het fonds wil ook reclamecampagnes voeren om zijn voordelige voorwaarden ruimer bekend te maken. Nog te veel Brusselaars zijn daar niet van op de hoogte.*

*Het overleg loopt nog over een renteloze financiering van de dossierkosten en registratierechten, waarvan sprake in de algemene beleidsverklaring.*

*Het doel is om die gezinnen te helpen die geen eigen middelen hebben en niet terecht kunnen bij de commerciële bankensector. Over de precieze modaliteiten kan ik nog niet veel zeggen.*

*Het Woningfonds stelde ook een aankooppremie voor. Ik wil de budgettaire gevolgen daarvan en de impact op de kredietaanvragen eerst grondig onderzoeken.*

particuliers.

La diminution de la dotation, calculée en application du contrat de gestion, est donc la conséquence directe des taux très bas auxquels emprunte actuellement le fonds sur les marchés financiers. En fonction des évolutions des taux d'intérêt et du nombre de candidats emprunteurs, les crédits budgétaires nécessaires peuvent être adaptés lors de l'ajustement.

Par ailleurs, si l'on se penche sur les statistiques des quatre dernières années, l'on constate une stabilisation de l'activité de crédits du Fonds du logement aux alentours de 800 crédits octroyés par an, alors que son contrat de gestion fixe comme objectif d'atteindre entre 2017 et 2021 une croissance de 100 crédits supplémentaires par an.

Cela s'explique notamment par la difficulté croissante des ménages à trouver un logement adéquat et financièrement abordable sur le territoire de la Région. Entre 2016 et 2018, le prix des logements acquis par les emprunteurs du fonds s'est accru de 11 %. Durant la même période, les revenus des emprunteurs n'ont évolué que de 1,7 %.

On peut également supposer que les ménages aux revenus modestes à moyens, qui sont peu représentés dans les statistiques du fonds, trouvent à se financer sur le marché bancaire, dans un contexte de taux d'intérêt historiquement bas.

Face à ce constat, nous avons entamé un travail d'analyse avec le fonds pour l'élaboration de mesures permettant de renforcer l'activité de production de crédits hypothécaires. Depuis le début de ce mois de janvier, le fonds a déjà mis en place une nouvelle organisation permettant de renforcer la qualité de ses services aux citoyens. En pratique, le nombre de collaborateurs dédiés à l'information et au traitement des demandes de crédits a doublé, passant de dix à vingt personnes.

Une refonte du site internet du fonds est également prévue, afin de fournir plus rapidement et plus efficacement de l'information aux candidats emprunteurs.

Le fonds prévoit également de mener des campagnes de publicité afin de mieux faire connaître les conditions avantageuses qu'il

pratique auprès des Bruxellois. Ceux-ci sont en effet encore trop nombreux à les ignorer.

Une politique de financement à taux zéro des frais d'actes et des droits d'enregistrement, prévue par la déclaration de politique générale (DPG), est également à l'étude et fait l'objet de réunions avec le fonds.

Dans le contexte des recommandations de la BNB que vous avez rappelées, notre objectif est notamment d'aider les ménages qui ne disposent pas de fonds propres et qui ne reçoivent pas d'offres dans le secteur bancaire commercial. Les évaluations budgétaires n'étant pas encore arrêtées, je ne peux pas vous répondre au sujet des modalités précises de cette mesure. Elles sont actuellement à l'examen en vue du prochain ajustement budgétaire.

Vous avez également fait référence à la prime à l'acquisition. Cette piste a été proposée par le Fonds du logement en début de législature et elle mérite un examen approfondi, tant au niveau de ses implications budgétaires que de ses effets sur la demande de crédits.

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans)*.- *Het verheugt de DéFI-fractie dat gezinnen met een laag of gemiddeld inkomen eigendom kunnen verwerven met dit systeem. De 839 woonkredieten die zijn toegekend in 2019 overtreffen de verwachtingen.*

*Ik hoor ook dat u de renteloze lening voor notariële akten en registratierechten niet opgeeft. Een vergelijkbaar punt stond als prioriteit in het DéFI-programma, met ons pleidooi voor een vrijstelling voor de eerste schijf van 20.000 euro.*

**Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)**.- *Ik heb daarnet ook gesteld dat de Open Vld een groot voorstander is van een beleid gericht op*

**Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- *Ma formation politique et moi-même nous réjouissons du fait que ce système permet à des ménages à revenus faibles ou moyens d'accéder à la propriété, d'autant plus avec des prix en hausse de 11 %. Le chiffre de 839 crédits accordés sur l'année écoulée dépasse les prévisions. Ce sont autant de données réjouissantes. Je salue également les mesures annoncées et lancées dès le mois de janvier pour mieux faire connaître aux Bruxellois l'existence de ce fonds.*

*J'entends que vous n'abandonnez pas le projet de prêt à taux zéro pour les frais d'actes et d'enregistrement. Ce point figurait parmi les priorités du programme de DéFI, sous la forme légèrement différente d'une exemption sur les 20.000 premiers euros, mais avec l'abattement, le résultat est presque identique.*

**Mme Carla Dejonghe (Open Vld)** *(en néerlandais)*.- *Comme je l'ai dit, l'Open Vld est partisan d'une politique qui vise l'accès à la*

eigendomsverwerving. De Open Vld kan dus alleen maar toejuichen dat er een campagne zal worden gevoerd om het Woningfonds te promoten.

Tijdens de vorige vraag om uitleg heb ik begrepen dat het niet altijd evident is om te antwoorden op bijkomende vragen. Ik zal u mijn vragen dan ook schriftelijk bezorgen.

- *Het incident is gesloten.*

*propriété. Mon groupe ne peut donc que se réjouir d'une campagne de promotion du Fonds du logement.*

*Dans la mesure où il n'est pas toujours évident de répondre à des questions complémentaires dans le cadre d'une demande d'explications, je vous transmettrai mes questions par écrit.*

- *L'incident est clos.*