



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

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

\_\_\_\_\_

**Commission du logement**

\_\_\_\_\_

**RÉUNION DU  
JEUDI 15 JUILLET 2021**

\_\_\_\_\_

**SESSION 2020-2021**

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**Commissie voor de Huisvesting**

\_\_\_\_\_

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 15 JULI 2021**

\_\_\_\_\_

**ZITTING 2020-2021**

\_\_\_\_\_

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

Publication éditée par le  
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Direction des comptes rendus  
Tél. : 02 549 68 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)

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

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

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op  
[www.parlement.brussels](http://www.parlement.brussels)

## SOMMAIRE

Demande d'explications de M. Mathias Vanden Borre 1

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

concernant "les audits de deux sociétés immobilières de service public réalisés en 2020 par la cellule audit interne de la SLRB".

Discussion – Orateurs :

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de Mme Joëlle Maison 6

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

concernant "la structure de pilotage du plan d'urgence logement".

Question orale de Mme Françoise De Smedt 9

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 suivi de l'étude sur le profil des bailleurs commandée à l'administration bruxelloise".

Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba 10

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

## INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Mathias Vanden Borre 1

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

betreffende "de in 2020 uitgevoerde audits van twee openbare vastgoedmaatschappijen door de cel interne audit van de BGHM".

Bespreking – Sprekers:

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 6

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

betreffende "de structuur van het Noodplan voor huisvesting".

Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt 9

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

betreffende "de opvolging van de aan de Brusselse administratie bestelde studie over het profiel van de verhuurders".

Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba 10

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

concernant "l'évaluation de l'action des associations d'insertion par le logement".

Question orale de Mme Joëlle Maison

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'étude de l'Université Saint-Louis consacrée à l'évaluation de la mise en œuvre de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation".

Question orale de Mme Joëlle Maison

17

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'accompagnement de la croissance du parc locatif des agences immobilières sociales".

Question orale de M. Pepijn Kennis

21

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'action en cessation comme moyen de lutte contre les immeubles inoccupés".

Question orale de M. Pepijn Kennis

24

à M. Alain Maron, ministre du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé de la transition climatique, de l'environnement, de l'énergie et de la démocratie participative,

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

betreffende "de evaluatie van het werk van de verenigingen voor integratie via huisvesting".

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 14

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

betreffende "de studie van de Université Saint-Louis over de evaluatie van de tenuitvoerlegging van de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst".

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison 17

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

betreffende "de ondersteuning van de groei van het huurbestand van de sociale verhuurkantoren".

Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis 21

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

betreffende "de vordering tot staking als middel tot bestrijding van leegstaande gebouwen".

Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis 24

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

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

concernant "le financement de la rénovation des logements bruxellois".

Question orale de Mme Joëlle Maison

29

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

concernant "le projet de construction de logements publics sur le site du Chant des cailles".

Question orale de M. Pepijn Kennis

32

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 logement inclusif à Bruxelles".

betreffende "de financiering van de renovatie van de Brusselse woningen".

Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison

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

betreffende "het project voor de bouw van overheidswoningen op de Kwartelzang-site".

Mondelinge vraag van de heer Pepijn Kennis

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

betreffende "de inclusieve huisvesting in Brussel".

103 Présidence : M. Petya Obolensky, président.

105 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

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

105 **concernant "les audits de deux sociétés immobilières de service public réalisés en 2020 par la cellule audit interne de la SLRB".**

107 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).** - *La fonction de contrôle que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) exerce sur les SISP est cruciale. En réponse à la question de Mme Maison en commission du logement du 28 janvier, vous avez indiqué que la cellule d'audit interne de la SLRB avait audité L'Habitation moderne et Log'iris au cours du premier semestre 2020 et leur avaient remis les rapports d'audit respectivement le 1er et le 23 décembre.*

*Ceux-ci ont ensuite été transmis à ma demande à la commission du logement le 10 mai. Pour Log'iris, trois des sept processus se voient attribuer un niveau de risque élevé et quatre autres un niveau de risque modéré. Les processus identifiés comme présentant un niveau de risque élevé sont la gestion des risques, les achats et la gestion des ressources humaines.*

109 *Pour L'Habitation moderne, trois des sept processus se voient attribuer un niveau de risque élevé et deux autres un niveau de risque limité. La gestion du personnel est même considérée comme un processus à risque extrêmement élevé.*

*Les processus pour lesquels le niveau de risque est identifié comme élevé sont la gestion des risques, les achats et la gestion du règlement des dépenses. Des observations similaires sont faites pour Log'iris.*

*Il a également été constaté que le directeur général et un employé disposent respectivement d'une carte de crédit et d'une carte bancaire, sans directives claires sur la manière de les utiliser.*

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

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

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

**betreffende "de in 2020 uitgevoerde audits van twee openbare vastgoedmaatschappijen door de cel interne audit van de BGHM".**

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).** - De wettelijk voorziene controlefunctie van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), met name het opsporen van mogelijke wantoestanden bij openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) blijft, zo blijkt opnieuw, een cruciale functie. Op de commissie voor de Huisvesting van 28 januari hebt u naar aanleiding van de vraag van mevrouw Maison, over de eerste werkzaamheden van de cel interne audit van de BGHM, verklaard dat de cel interne audit gedurende de eerste zes maanden van 2020 twee OVM's geauditeerd heeft, met name De Moderne Woning en Log'iris.

De auditrapporten werden op respectievelijk 1 december en 23 december aan de voormelde OVM's bezorgd en vervolgens op 10 mei op mijn vraag aan de commissie voor de Huisvesting overgemaakt. Voor Log'iris wordt aan drie van de zeven processen een hoog risiconiveau toegekend en aan vier andere processen een matig risiconiveau. De processen waarvan het risiconiveau als hoog wordt geïdentificeerd, zijn het risicobeheer, de aankopen en het personeelsbeheer. De organisatie heeft geen volledig schriftelijke aankoopprocedure. Er is ook niet voor elke aankoop een bestelbon beschikbaar. Hetzelfde geldt voor de beschikbaarheid van de leveringsbonnen of de validatie van de goede uitvoering van de werken.

Evenmin bestaan er duidelijke richtlijnen voor dringende aankopen. Aan Log'iris wordt aangeraden om het aankoopproces formeel vast te leggen in een schriftelijke procedure zodat alle werknemers voldoende op de hoogte zijn van de toe te passen richtlijnen om aankopen uit te voeren. Hetzelfde geldt voor de goedkeuringsprocedure.

Er wordt tevens aangeraden om een globale strategie van raamovereenkomsten of bestelbonnen uit te werken voor dringende of regelmatige aankopen en werken.

Daarnaast wordt vastgesteld dat, sinds de fusie, de personeelsleden slechts beperkt werden geëvalueerd, meer bepaald slechts één enkele groep arbeiders, waardoor het risico op gedemotiveerde personeelsleden toenam.

Wat De Moderne Woning betreft, wordt er aan drie van de zeven processen een hoog risiconiveau toegekend en aan twee andere processen een beperkt risiconiveau. Een van de geanalyseerde processen wordt zelfs als een proces met een extreem hoog

*Il n'existe pas non plus de lignes directrices pour l'utilisation et le contrôle indépendant de l'argent liquide, ou pour les achats urgents.*

*Sur la base de ces observations, nous concluons qu'il existe un risque potentiel de fraude. En outre, la facturation des charges et des consommations aux locataires se fait selon une interprétation locale du décret sur les loyers du 26 septembre 1996.*

<sup>111</sup> *La SISF ne répercute pas toutes les charges sur les locataires, parce qu'elle estime que les montants demandés sont trop élevés.*

*Vous avez aussi déclaré que le Foyer anderlechtois et l'Alliance bruxelloise coopérative (ABC) avaient été auditionnés au cours du second semestre 2020 et que quatre audits étaient prévus pour 2021.*

*Quels sont les cinq achats les plus coûteux chez Log'iris pour lesquels il n'existe pas de bon de commande ou un bon de commande incorrect ? Une stratégie globale d'accords-cadres et de bons de commande pour les achats et travaux urgents et réguliers a-t-elle été mise en place entre-temps ? Pourquoi un seul groupe de travailleurs a-t-il été évalué ?*

*L'Habitation moderne dispose-t-elle à présent d'un département des ressources humaines ? Existe-t-il désormais une politique globale du personnel basée sur un budget spécifique ? Quels sont les cinq achats les plus coûteux pour lesquels il n'existe pas de bon de commande ou un bon de commande incorrect ? Une stratégie globale d'accords-cadres et de bons de commande pour les achats et travaux urgents et réguliers a-t-elle été développée entre-temps ? Le risque de fraude a-t-il été éliminé ? Comment s'assurer qu'il n'y a pas d'utilisation abusive ? Comment la SISF supporte-t-elle les coûts qu'elle ne répercute pas sur les locataires ?*

*Pouvez-vous transmettre au parlement les rapports d'audits du Foyer anderlechtois et de l'ABC ? Ces audits ont-ils également identifié des processus présentant un niveau de risque élevé ou extrêmement élevé ?*

risico beschouwd, namelijk het personeelsbeheer. Zo beschikt de organisatie niet eens over een hr-afdeling, omdat ze vindt dat haar omvang dat niet rechtvaardigt. Voorts heeft ze geen globaal personeelsbeleid uitgewerkt op basis van een specifiek budget en van de behoeften om de organisatie te doen functioneren. De OVM beschikt ook niet over een systeem om het personeel te evalueren.

De processen waarvan het risiconiveau als hoog wordt geïdentificeerd, zijn het risicobeheer, de aankopen en het beheer van de afrekening van de lasten. Er worden gelijkaardige opmerkingen gemaakt als bij Log'iris.

Er werd bovendien vastgesteld dat de algemeen directeur en een bediende respectievelijk over een kredietkaart en een bankkaart van de organisatie beschikken, zonder dat er duidelijke richtlijnen bestaan over het gebruik ervan. Richtlijnen zijn er overigens ook niet voor het gebruik en de onafhankelijke controle van contant geld, noch voor dringende aankopen.

Op basis van deze waarnemingen stellen we vast dat er een potentieel risico op fraude is. Bovendien verloopt het doorrekenen van de lasten en het verbruik naar de huurders toe volgens een plaatselijke interpretatie van het huurbesluit van 26 september 1996.

De auditoren merken op dat de OVM niet alle lasten doorrekent aan de huurders, omdat ze zelf van oordeel is dat de gevraagde bedragen dan te hoog zouden oplopen. Het is niet duidelijk hoe de OVM die kosten draagt.

U zei voorts dat in de tweede helft van 2020 ook de Anderlechtse Haard en de Brusselse Coöperatieve Alliantie werden geauditeerd. De auditrapporten zouden in maart 2021 aan de raad van bestuur van de BGHM en ook aan de OVM's worden bezorgd. Voor 2021 waren er vier audits gepland: Comensia en de Lakense Haard in de eerste helft en Zuiderhaard en De Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node gedurende de tweede helft van het jaar. De eerste audits zouden begin februari gestart zijn.

Welke zijn bij Log'iris de vijf duurste aankopen waarvoor geen of geen correcte bestelbon beschikbaar is? Is er intussen een globale strategie van raamovereenkomsten en bestelbonnen uitgewerkt voor dringende en regelmatige aankopen en werken? Waarom werd slechts één enkele groep arbeiders geëvalueerd?

Beschikt De Moderne Woning intussen over een hr-afdeling of weigert ze die nog steeds op te richten? Is er intussen een globaal personeelsbeleid op basis van een specifiek budget? Welke zijn de vijf duurste aankopen waarvoor geen of geen correcte bestelbon beschikbaar is? Is er intussen een globale strategie van raamovereenkomsten en bestelbonnen uitgewerkt voor dringende en regelmatige aankopen en werken? Is het risico op fraude weggewerkt dat ontstond doordat de algemeen directeur en een bediende respectievelijk over een kredietkaart en een bankkaart van de organisatie beschikten zonder dat er duidelijke richtlijnen bestonden over het gebruik ervan? Hoe

113

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *Concernant Log'iris, seuls deux bons de commande ont été identifiés comme incorrects.*

*La réunion de suivi, planifiée le 13 juillet dernier, avait pour objet de prendre acte de l'état d'exécution du plan d'action de la société s'agissant notamment de la recommandation relative à l'élaboration d'une stratégie globale d'accords-cadres et de bons de commande.*

*Le processus d'évaluation n'existant pas au moment de la fusion des SISP, il a fallu le lancer en commençant par un premier groupe de travailleurs. Par la suite, les évaluations se poursuivront sur la base d'une méthode élaborée avec l'appui d'un opérateur externe.*

*L'Habitation moderne n'a pas l'intention de mettre en place un département RH spécifique, mais elle a fait appel à un consultant externe. Elle a également intégré une fonction RH au sein du département des Services généraux.*

*Trois bons de commandes ont été établis après la réalisation de petits travaux. La SISP a bien développé une stratégie globale d'accords-cadres et de bons de commande pour les achats et travaux urgents et réguliers.*

115

*La SISP a défini les marchés pour lesquels ces accords seront passés à court et moyen terme.*

*Pour réduire le risque de fraude lié aux cartes de crédit, la SISP a mis en place un double contrôle.*

*Le solde des charges et consommations non facturé aux locataires est pris en charge par la SISP dans le coût des ventes et des prestations.*

*Les rapports d'audit des SISP Foyer Anderlechtois et Alliance bruxelloise coopérative (ABC) ont été transmis au secrétariat de la commission.*

garandeert u dat er geen sprake is van oneigenlijk gebruik? Het is niet duidelijk hoe de OVM de kosten draagt die ze niet doorrekent aan de huurders. Kunt u dat verduidelijken?

Kunt u ook de auditrapporten van de Anderlechtse Haard en de Brusselse Coöperatieve Alliantie aan het parlement bezorgen? Werden er in die audits ook processen met een hoog of extreem hoog risiconiveau geïdentificeerd?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Bij Log'iris werden slechts twee bestelbonnen niet correct bevonden. Het gaat om werken aan de leidingen en de verwarming.

Het doel van de opvolgingsvergadering op 13 juli was om akte te nemen van de voortgang van de uitvoering van het actieplan van de maatschappij, met name wat betreft de aanbeveling om een globale strategie te ontwikkelen voor raamovereenkomsten en bestelbonnen.

Wat uw vraag over de evaluatie van één enkele groep arbeiders van Log'iris betreft: bij de fusie van de OVM's bestond er nog geen evaluatieproces. Dit moest dus nog worden gelanceerd. Inmiddels is een eerste groep van werknemers geëvalueerd. Er is voor gekozen om met de grootste regie te beginnen en om de opleidingsbehoeften van de werknemers in kaart te brengen. Vervolgens zal de OVM de evaluaties voortzetten op basis van een methode die zij zal uitwerken met behulp van een externe operator.

De Moderne Woning is niet van plan een specifieke hr-afdeling op te richten, maar heeft een beroep gedaan op een externe consultant om onder meer de afdelingsdirecteurs te coachen op het gebied van change management, teambeheer, tijdsbeheer en planning. Daarnaast heeft de OVM haar structuur en organigram herzien en een hr-functie opgenomen in de afdeling Algemene diensten. Er werd dus geen globaal personeelsbeleid uitgewerkt op basis van een specifiek budget.

Er werden drie bestelbonnen opgemaakt na de uitvoering van kleine werken. De OVM heeft wel degelijk een globale strategie voor raamovereenkomsten en bestelbonnen uitgewerkt voor dringende en terugkerende aankopen en werken.

De OVM heeft de opdrachten vastgesteld waarvoor de overeenkomsten op korte en middellange termijn zullen worden gesloten. Een eerste opdracht van dat type is overigens in juni 2021 goedgekeurd.

Om het risico op fraude met de kredietkaart te beperken, voerde de OVM na de audit een dubbele controle in.

Uw opmerking over het doorrekenen van de kosten aan de huurders lijkt te kaderen in de afrekening van lasten en verbruik. De OVM De Moderne Woning rekent niet alle lasten door aan de huurders, omdat ze van oordeel is dat de gevorderde bedragen dan te hoog zouden oplopen. Het saldo dat niet aan de huurders

*Les processus présentant un niveau de risque élevé ou extrêmement élevé identifiés dans les audits sont les suivants :*

*- pour le Foyer anderlechtsois, aucun processus ne présente un niveau de risque extrême. Les processus pour lesquels le niveau de risque est identifié comme élevé sont la gouvernance des risques, les achats, les arriérés locatifs et la remise en service des logements ;*

<sup>117</sup> *- pour l'ABC, les processus pour lesquels le niveau de risque est identifié comme élevé sont la gouvernance de risques, les achats, la gestion des stocks et les ressources humaines.*

werd gefactureerd, neemt de OVM ten laste onder de vorm van kosten voor verkoop en diensten.

Ik heb de auditverslagen van de OVM's Anderlechtse Haard en Brusselse Coöperatieve Alliantie aan het commissiesecretariaat bezorgd.

Ik geef een overzicht van de processen met een hoog of extreem hoog risiconiveau die bij de audit aan het licht kwamen.

Bij de Anderlechtse Haard is er geen sprake van processen met een extreem hoog risiconiveau. De processen waarvan het risico als hoog wordt beschouwd, zijn het risicobeheer, de aankopen, het beheer van de huurachterstallen en het proces voor het opnieuw in gebruik nemen van de woningen. Voor het risicobeheer in het bijzonder heeft de OVM sinds de komst van de nieuwe directeur-generaal met de hulp van een externe consultant een groot veranderingsproces gestart. Het doel is een nieuw soort management in te voeren, dat gericht is op de autonomie van de werknemers.

De OVM heeft ook haar organigram bijgewerkt. Er is momenteel geen sterk communicatieplan om de veranderingen te ondersteunen, waardoor het draagvlak bij de werknemers dreigt te verdwijnen.

Ze maakt geen gebruik van een globale schriftelijke aankoopprocedure. In overeenstemming met de richtlijnen inzake overheidsopdrachten raadt de BGHM een globale strategie aan van raamovereenkomsten of bestelbonnen voor werken en dringende of regelmatige aankopen.

Voorts past de OVM een procedure voor het beheer van huurachterstallen toe die onvoldoende rekening houdt met gebeurtenissen die ertoe kunnen leiden dat de huurprijs niet betaald wordt en betreft ze niet alle mogelijke partijen. De procedure omvat onvoldoende essentiële controlepunten, waardoor andere afdelingen in de organisatie niet kunnen ingrijpen.

De OVM heeft het proces om woningen opnieuw in gebruik te nemen niet geformaliseerd in samenspraak met de betrokken partijen. Dat gebrek aan coördinatie bemoeilijkt het behalen van de doelstellingen die de OVM zichzelf heeft opgelegd.

Processen van de Brusselse Coöperatieve Alliantie met een hoog risiconiveau zijn risicobeheer, aankopen en voorraad- en personeelsbeheer.

Er bestaan aanzienlijke risico's omdat de maatschappij vijf jaar na de fusie nog geen werk heeft gemaakt van een formele evaluatie. Het merendeel van de sleutelprocessen is niet geformaliseerd. De schriftelijke aankoopprocedure is onvolledig, er moet beter over worden gecommuniceerd en ze behoeft een betere follow-up.

Er zijn veel verschillende locaties en zowel de bestelling als de nummering van artikelen verloopt voor beide pijlers

<sup>119</sup> *Le rôle de la cellule d'audit interne de la SLRB s'inscrit dans la volonté d'accompagner le secteur dans l'amélioration de son fonctionnement et de son contrôle interne. Ces initiatives s'inscrivent elles-mêmes dans un processus d'amélioration continue visant à professionnaliser le secteur du logement social.*

<sup>121</sup> **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Je tiens tout d'abord à souligner l'importance des audits pour améliorer le fonctionnement des structures, en valorisant les bonnes pratiques.*

*Ensuite, c'est une bonne chose que la possibilité nous est offerte d'examiner les rapports et d'en discuter en commission, pour en tirer des enseignements et exercer une surveillance sur les SISP.*

*Enfin, il est étonnant que la SISP décide de ne pas répercuter certains coûts sur la base de sa propre interprétation de l'arrêté locatif.*

<sup>123</sup> *Comme se peut-il qu'une SISP ne suive pas la politique générale ? D'autres sociétés fonctionnent-elles de cette manière ?*

*Si une réglementation existe et n'est pas fidèlement suivie, il faut soit la modifier soit clarifier les directives.*

*- L'incident est clos.*

op een verschillende manier. De voorraadlijsten worden niet automatisch bijgewerkt wanneer een artikel uit de voorraad wordt gehaald.

Wat tot slot het personeelsbeheer betreft, zijn er niet voor alle functies binnen de maatschappij functiefiches beschikbaar. Dat maakt het er dus niet gemakkelijker op om de praktijken voor identieke taken binnen eenzelfde proces op elkaar af te stemmen.

Ik wil u eraan herinneren dat de rol van de cel interne audit van de BGHM aansluit bij de wens om de sector te ondersteunen bij de verbetering van zijn werking en interne controle. Deze audits moeten de OVM's helpen om niet alleen hun eigen doelstellingen te verwezenlijken, maar ook de doelstellingen die in de beheersovereenkomsten zijn vastgesteld. Al deze verrichte werkzaamheden maken deel uit van een continu verbeteringsproces dat gericht is op de professionalisering van de sociale huisvestingssector.

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik heb drie bemerkingen. Vooreerst leg ik de nadruk op het belang van audits, al dan niet intern, om de werking van de structuren te verbeteren. We houden hier wekelijks uitgebreide discussies over wat er allemaal misloopt met de sociale woningen in Brussel. Het is goed dat de verschillende huisvestingsmaatschappijen onder de loep worden genomen zodat knelpunten worden aangepakt. Er is veel ruimte voor verbetering. Daarbij is het de bedoeling om goede spelers te belonen en vooruitgang te boeken op het terrein, niet om spelers neer te halen.

Een tweede, positief punt is dat u nu duidelijkheid verschaft en dat we de rapporten kunnen inkijken en in de commissie bespreken. Daaruit kunnen we dan lessen trekken. Het verbaast me dat niemand anders hier het woord vraagt. Het is nochtans belangrijk om dieper in te gaan op de werking van de huisvestingsmaatschappijen.

Ik verwijs ook naar de discussies tijdens de vorige regeerperiode en naar sommige schandalen die zich hebben voorgedaan. We moeten de OVM's dus zeker onder de aandacht houden, zodat zich geen schandalen meer voordoen.

Tot slot begrijp ik iets niet goed. Ik verwijs zelf naar het huurbesluit van 26 september 1996 en de wijze waarop de lasten en het verbruik van huurders worden verdeeld. Het is opmerkelijk dat de OVM op grond van haar eigen interpretatie van dit huurbesluit beslist sommige kosten niet door te rekenen.

Hoe kan het eigenlijk dat een huisvestingsmaatschappij er een eigen interpretatie op nahoudt? Strookt die met het algemeen beleid? Zijn er nog andere maatschappijen die zo te werk gaan?

Ik vind het toch vreemd dat er een regelgeving bestaat, maar dat die klaarblijkelijk niet nauwkeurig genoeg wordt gevolgd. Dan zou ofwel de regelgeving moeten worden aangepast ofwel

127 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

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

127 **concernant "la structure de pilotage du plan d'urgence logement".**

129 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Dans l'introduction du document présentant le plan d'urgence logement (PUL), le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dresse un constat d'échec des deux programmes gouvernementaux de production de logements publics, à savoir le plan régional du logement (PRL), lancé en 2004, et l'alliance habitat lancée en 2013.

Alors que ces deux programmes prévoyaient la construction de 11.720 logements publics à finalité sociale, soit 5.000 unités dans le cadre du PRL et 6.720 unités dans le cadre de l'alliance habitat, les dernières statistiques disponibles révèlent que, pour l'heure, seuls 3.700 logements ont été réceptionnés par les différents opérateurs immobiliers publics impliqués dans ces plans.

Le gouvernement bruxellois a dès lors décidé de réagir et d'accorder une attention toute particulière à l'opérationnalisation des différents chantiers du PUL, en mettant sur pied une structure de pilotage chargée d'assurer le suivi d'exécution de chacune des 33 actions contenues dans ce nouveau plan.

L'exécutif régional entend ainsi concrétiser l'une des recommandations émises par le comité scientifique du logement, lequel a plaidé pour la constitution d'une "cellule opérationnelle transversale" visant à superviser la mise en œuvre du PUL. La structure de pilotage de ce dernier est constituée de deux organes principaux : un comité de pilotage et une cellule de coordination.

Le comité de pilotage se compose de représentants des différents opérateurs immobiliers publics et de membres des cabinets des ministres compétents. Cet organe doit jouer le rôle de garant de la bonne exécution du plan. Il est également chargé d'exercer une surveillance budgétaire et de présenter au gouvernement régional un rapport financier semestriel, dans le cadre duquel il doit notamment fournir des statistiques relatives au coût annuel, par personne, des instruments mobilisés dans le PUL tels que le logement social, les agences immobilières sociales et l'allocation loyer.

131 Le comité de pilotage peut émettre des recommandations sur la base desquelles le gouvernement pourra, si nécessaire, procéder à des réorientations budgétaires. La cellule de coordination est constituée d'une équipe restreinte d'experts de haut niveau pouvant se prévaloir à la fois d'une connaissance fine du

zouden die richtlijnen moeten worden verduidelijkt. Mag ik u nog vragen om een korte toelichting?

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

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

**betreffende "de structuur van het Noodplan voor huisvesting".**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*- *In de inleiding van het Noodplan voor huisvesting, stelt de regering vast dat de vorige twee programma's voor de productie van openbare woningen, het Gewestelijk Huisvestingsplan (2004) en de Alliantie wonen (2013), mislukt zijn. De doelstellingen waren respectievelijk 5.000 en 6.720 nieuwe openbare sociale woningen, maar voor beide plannen samen, staat de teller momenteel slechts op 3.700.*

*De regering heeft daarom een structuur opgericht die de uitvoering van de 33 acties uit het nieuwe plan moet verzekeren. Die structuur bestaat uit twee organen: een stuurcomité en een coördinatiecel.*

*In het stuurcomité zijn de openbare vastgoedoperatoren en de kabinetten van de bevoegde ministers vertegenwoordigd. Het zorgt voor de budgettaire kant van de zaak en bezorgt de regering per semester een financieel verslag, met statistieken over de jaarlijkse kostprijs van instrumenten zoals sociale huisvesting, sociale verhuurkantoren en de huurtoelage. Het stuurcomité kan ook aanbevelingen doen voor een heroriëntatie van de budgetten.*

*De coördinatiecel is een beperkte groep deskundigen, belast met de daadwerkelijke uitvoering van het Noodplan voor huisvesting. Ze moet potentiële obstakels identificeren, waar nodig aan de alarmbel trekken, het overleg tussen de betrokkenen bevorderen,*

secteur du logement et d'une certaine expérience en matière de management et de gestion de projets.

Cette cellule est chargée d'assurer la mise en œuvre effective du PUL. Elle a pour mission de faciliter la concrétisation des actions :

- en répertoriant les obstacles potentiels ;
- en tirant, si nécessaire, la sonnette d'alarme ;
- en favorisant la concertation entre les acteurs concernés ;
- en levant rapidement les éventuels blocages ;
- et en accélérant la prise de décisions.

La cellule de coordination doit désigner en son sein un responsable, appelé "sponsor de chantier", pour chacune des 33 actions. Ce dernier doit assurer le suivi permanent de l'action en travaillant en étroite collaboration avec les personnes de référence désignées par les administrations et les opérateurs immobiliers publics concernés.

Par ailleurs, la cellule de coordination est tenue de transmettre au comité de pilotage un rapport mensuel sur l'état d'avancement des différents chantiers. En outre, elle peut lui suggérer de réorienter certaines politiques ou certaines enveloppes budgétaires.

Pourriez-vous dresser un premier bilan des activités de la structure de pilotage et du plan ?

Le comité de pilotage ministériel s'est-il réuni au cours du premier semestre de l'année 2021 ? Si oui, à quelle fréquence ?

Le comité de pilotage a-t-il déjà remis au gouvernement bruxellois un premier rapport semestriel sur le suivi financier du PUL ? Pourriez-vous nous en présenter les conclusions ?

133

Le comité de pilotage a-t-il pu fournir au gouvernement une estimation du coût annuel par bénéficiaire de chacun des instruments mobilisés dans le cadre du PUL ? A-t-il déjà émis des recommandations à l'intention du gouvernement ? Ce dernier a-t-il recalibré certaines politiques ou reconsidéré certains choix budgétaires sur la base desdites recommandations ?

La cellule de coordination du PUL a-t-elle bien été constituée ? Dans l'affirmative, quelle en est la composition ? Comment le gouvernement régional a-t-il sélectionné les experts de haut niveau qui la compose ? Pourriez-vous nous indiquer le montant des rémunérations versées à ces experts ?

La cellule de coordination a-t-elle identifié d'éventuels problèmes susceptibles d'entraver la mise en œuvre de certaines actions du PUL ? Si oui, quelles solutions l'équipe d'experts a-t-elle suggérées pour y répondre ? Quelles initiatives a-t-elle prises pour optimiser la coopération entre les différentes

belemmeringen uit de weg ruimen en de besluitvorming versnellen.

*De coördinatiecel stelt voor elk van de 33 acties een verantwoordelijke aan die samenwerkt met referentiepersonen die worden aangeduid door de administraties en openbare vastgoedoperatoren. Ze bezorgt het stuurcomité een maandelijks rapport over de stand van zaken.*

*Wat is de eerste balans van de activiteiten van deze organen? Hoe vaak kwam het stuurcomité samen in de eerste helft van 2021? Heeft het al een halfjaarlijks financieel verslag bezorgd aan de regering? Wat staat er in dat verslag?*

*Is er al geraamd hoeveel alle instrumenten jaarlijks kosten? Heeft het stuurcomité al aanbevelingen gedaan? Heeft de regering op basis daarvan bepaalde beleidsideeën of budgettaire keuzes aangepast?*

*Is de coördinatiecel daadwerkelijk opgericht? Wie zit er in? Hoe heeft de regering de deskundigen geselecteerd? Welke vergoeding krijgen zij?*

*Heeft de coördinatiecel al hinderpalen geïdentificeerd? Welke oplossingen heeft ze voorgesteld? Wat doet ze om de samenwerking tussen de administraties en openbare vastgoedmaatschappijen te optimaliseren?*

*Heeft de coördinatiecel al voorgesteld aan het stuurcomité om bepaalde acties te versterken? Heeft ze al de eerste maandelijks rapporten opgesteld? Wat staat er in het recentste rapport? Hoeveel Brusselse gezinnen die wachten op een sociale woning,*

administrations et les différents opérateurs immobiliers publics concernés ?

La cellule de coordination a-t-elle déjà proposé au comité de pilotage de réorienter certaines actions du PUL ? Par ailleurs, a-t-elle bien élaboré les premiers rapports mensuels portant sur l'état d'avancement des divers chantiers ? Dans l'affirmative, que ressort-il du dernier rapport mensuel ? Sur les 15.000 solutions concrètes devant être apportées aux ménages bruxellois en attente d'un logement social, combien ont-elles déjà pu être proposées ?

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le comité de pilotage ministériel du plan d'urgence logement n'a pas encore eu l'occasion de se réunir à ce stade. Il n'a donc pas encore transmis de recommandations ou d'évaluation au gouvernement.

La mise en place de la cellule est en cours. Celle-ci sera logée au sein du service public régional de Bruxelles (SPRB), dans la cellule d'appui à la mise en œuvre des plans du gouvernement.

C'est donc le SPRB qui est chargé de l'ensemble du processus de recrutement des membres de la cellule, à l'exception du référent bruxellois du logement, qui est déjà bien connu. La cellule sera composée des membres suivants :

- un coordinateur ou une coordinatrice au barème A2 avec une prime d'expertise ;

- un coordinateur adjoint ;

- une ou un juriste au barème A1 ;

- une ou un responsable financier au barème A1 ;

- une ou un secrétaire au barème B1 ;

- quatre référents experts au barème A2, spécialisés dans des domaines précis qui présenteront :

- des compétences en architecture/construction, urbanisme, environnement, marché public, procédures de permis, immobilier ;

- des connaissances du niveau de fonctionnement communal, notamment dans le domaine du logement, de l'inoccupation de logement et de la vacance immobilière ;

- des connaissances du secteur de l'immobilier public et privé et du secteur associatif actif dans l'immobilier résidentiel, ainsi que la connaissance du cadre de l'action publique en matière de logement.

Le recrutement du coordinateur est en cours et son entrée en fonction devrait pouvoir avoir lieu cet été. Une fois en place, il ou elle se chargera avec son adjoint, le référent bruxellois du logement, du recrutement du reste de la cellule. Cette dernière

*kregen al een oplossing aangeboden dankzij het Noodplan voor huisvesting?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het stuurcomité van het Noodplan voor huisvesting is nog niet bijeengekomen en heeft dus ook nog geen aanbevelingen gedaan aan de regering.*

*De coördinatieceel wordt opgericht binnen de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel, die instaat voor de aanwerving van de leden, met uitzondering van de Brusselse huisvestingsreferent, die al bekend is. De cel zal bestaan uit:*

- *een coördinator met barema A2 en een expertisepremie;*

- *een adjunct-coördinator;*

- *een jurist met barema A1;*

- *een financieel verantwoordelijke met barema A1;*

- *een secretaris met barema B1;*

- *vier experts-referenten met barema A2, met kennis van architectuur, stedenbouw en vastgoed; de werking van de gemeenten op het vlak van huisvesting en leegstand; de vastgoedsector, de verenigingen en het overheidskader op het vlak van huisvesting.*

*De coördinator zal deze zomer in dienst treden en zal, samen met zijn of haar adjunct en de Brussels huisvestingsreferent, de rest van het personeel aanwerven. Tegen eind 2021 moet de cel volledig operationeel zijn.*

- *Het incident is gesloten.*

sera donc pleinement opérationnelle d'ici la fin de l'année et pourra dresser ses premiers bilans et adresser ses premières recommandations au comité de pilotage ministériel.

Je vous invite donc à me poser une nouvelle question à ce sujet d'ici la fin de cette année.

- *L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

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

**concernant "le suivi de l'étude sur le profil des bailleurs commandée à l'administration bruxelloise".**

**Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Lors de la réunion de la commission du logement du 18 mars 2021, vous avez déclaré avoir demandé à l'administration de préparer une étude visant à mieux cerner le profil des bailleurs et qui "cherchera notamment à identifier les attentes et les difficultés rencontrées par ces bailleurs, et examinera non seulement leur profil sociologique, mais également leur expérience en tant que bailleur (litiges, rendement, etc.), ainsi que leur relation avec le marché locatif (nombre de logements possédés, mode et coût d'acquisition, freins et opportunités)."

Pour mon groupe, c'est une très bonne chose. Nous regrettons d'ailleurs que les partis de la majorité, à l'exception de Mme Maison qui s'est abstenue, n'aient pas soutenu notre proposition de résolution en ce sens.

Il est important de rendre cette étude publique le plus rapidement possible, car de multiples études existent sur le profil des locataires mais quasi aucune sur le profil des bailleurs. Il s'agit de mieux connaître l'état du marché locatif privé, sans compter que la dernière étude à ce sujet date de 2007 et est basée sur des cadastres de 2002. Il était grand temps de la mettre à jour.

Une meilleure connaissance du profil des bailleurs permettra de mener une politique réaliste et plus volontariste en matière de logement abordable. La taille du portefeuille immobilier, c'est-à-dire le nombre de logements détenus par un bailleur, est l'une des caractéristiques les plus importantes à identifier. En effet, un bailleur disposant d'un seul et unique logement locatif ne gère pas celui-ci de la même façon qu'un bailleur possédant plus de vingt logements et s'apparentant ainsi davantage à un professionnel de l'immobilier.

Pour nous, l'enjeu est de taille. On le sait, les Bruxellois subissent de plein fouet la crise du logement abordable. De nombreux indices tendent en effet à montrer qu'une partie croissante du parc privé est détenue par une minorité de gros multipropriétaires, qui cherchent à réaliser un maximum de profit par le biais de

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT**

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

**betreffende "de opvolging van de aan de Brusselse administratie bestelde studie over het profiel van de verhuurders".**

**Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).**- Op 18 maart 2021 verklaarde u dat u de administratie had gevraagd te onderzoeken welke verwachtingen verhuurders hebben en met welke problemen ze worden geconfronteerd. Hun sociologische profiel zou worden onderzocht, maar ook hun ervaring als verhuurder en hun positie op de huurmarkt.

Het is belangrijk om die studie zo snel mogelijk openbaar te maken, want er bestaan meerdere studies over huurdersprofielen, maar geen enkele over het verhuurdersprofielen. De jongste studie dateert bovendien van 2007 en is gebaseerd op de kadasters van 2002. Er is nood aan nieuwe gegevens.

Een betere kennis verhuurdersprofielen kan ons helpen een realistischer en voluntaristischer huisvestingsbeleid uit te stippelen. Een bijzonder belangrijk element is de vastgoedportefeuille. Een verhuurder die slechts één woning verhuurt mag niet over dezelfde kam worden gescheurd als een verhuurder die meer dan twintig woningen verhuurt.

Werd de studie over de verhuurdersprofielen besteld? In welke fase zit ze? Wanneer worden de eerste resultaten bekendgemaakt? Klopt het dat steeds meer woningen in

l'immobilier. Cela pousse l'ensemble des prix du marché vers le haut et signifie aussi que ces multipropriétaires accumulent un énorme capital qui échappe à un impôt juste. Les pouvoirs publics devraient avoir l'ambition d'attaquer ce problème à la racine, et de mettre en place une fiscalité plus juste et redistributive.

Une étude concernant le profil des bailleurs a-t-elle bien été commandée ? Dans l'affirmative, à quel stade de sa réalisation sommes-nous ? Pouvez-vous confirmer qu'un nombre croissant de logements sont détenus par de gros multipropriétaires ou des sociétés immobilières ? Si l'étude a déjà été réalisée, quels en sont les premiers résultats et quand sera-t-elle rendue publique ?

145

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je partage la conviction de nombreux membres de cette commission qu'une connaissance plus approfondie du profil des bailleurs est une étape importante vers une meilleure compréhension des dynamiques qui régissent le marché locatif bruxellois et l'élaboration d'outils visant à en corriger les défauts les plus manifestes. Comme vous l'avez souligné, la dernière étude en date remonte à 2007 et celle-ci se basait sur des données du cadastre de 2002. Le besoin de données actualisées est donc flagrant.

Le cahier des charges relatif à cette étude n'a pas encore été publié. En effet, en amont de son lancement, il a été décidé de s'assurer que certaines données pouvaient être partagées entre les institutions bruxelloises. Je pense notamment aux données cadastrales détenues par Bruxelles Fiscalité. Comme toutes les données recueillies par les pouvoirs publics bruxellois, elles sont couvertes par la législation sur la protection de la vie privée, le règlement général sur la protection des données.

J'ai donc demandé à Bruxelles Logement d'entamer des discussions avec Bruxelles Fiscalité, afin d'identifier les données anonymisées qui pourraient être communiquées au prestataire chargé de l'étude, mais aussi de voir dans quelle mesure Bruxelles Logement pourrait servir de relais dans la communication d'un questionnaire à destination des bailleurs. De plus, afin d'assurer la qualité de la méthode et des données, nous avons pris l'initiative d'associer l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse à l'élaboration de ce marché, ainsi qu'au futur suivi de l'étude. Je ne peux évidemment pas répondre à vos autres questions à ce stade.

147

**Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Vous ne disposez donc pas encore de calendrier précis pour la publication de cette étude ?

147

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Elle est prévue à la rentrée scolaire de septembre prochain.

- *L'incident est clos.*

153

**QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

*handen zijn van eigenaars met meerdere panden of van vastgoedkantoren?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik ben het met u eens dat een betere kennis van de verhuurders ons zal helpen om de private huurmarkt beter te begrijpen en om de grootste gebreken ervan te herstellen.*

*Het bestek voor de studie is nog niet gepubliceerd. Bepaalde gegevens, zoals de kadastrale gegevens van Brussel Fiscaliteit, moeten eerst tussen de Brusselse instellingen kunnen worden gedeeld. Omdat die gegevens onder de privacywetgeving vallen, heb ik Brussel Huisvesting gevraagd om samen met Brussel Fiscaliteit na te gaan welke gegevens op anonieme wijze aan de studiehouders kunnen worden meegedeeld.*

*Om de kwaliteit van de methode en de gegevens te waarborgen, wordt het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse bij het opstellen van de overheidsopdracht en het opvolgen van de studie betrokken.*

**Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).**- *U weet dus nog niet wanneer de studie afgerond zal zijn?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Normaal gezien in september.*

- *Het incident is gesloten.*

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

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

153 **concernant "l'évaluation de l'action des associations d'insertion par le logement".**

155 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Ma question porte sur le fonctionnement des associations d'insertion par le logement (AIPL). C'est avec enthousiasme que nous avons appris par la presse du vendredi 21 mai que vous avez fait approuver par le gouvernement une subvention de plus de 4 millions d'euros pour 47 AIPL.

Nous sommes convaincus que la solution pour le logement en Région bruxelloise ne repose pas seulement sur la construction de nouveaux logements. Les chiffres sont éloquentes et le bilan déposé par les gouvernements précédents est assez lourd. Il n'est donc pas aisé de résorber le retard dans ce domaine. M. De Wolf et d'autres l'ont souvent répété en commission et vous le dites d'ailleurs vous-même dans votre plan d'urgence logement.

Votre plan rappelle que plusieurs actions doivent être menées. Évoquons d'abord le nécessaire soutien aux agences immobilières sociales (AIS) et AIPL. Nous vous avons déjà interrogée au sujet des 2.500 demandes de logement excédant la capacité de nos AIS, ainsi qu'au sujet des 15.000 ménages en attente, pour lesquels la construction de logements ne suffirait pas, quand bien même tous les projets en cours seraient réalisés.

157 Les missions dévolues aux AIPL sont clairement définies à travers divers articles de notre Code bruxellois du logement. Étant pour notre part peu à mêmes de l'évaluer, à votre sens, ces missions sont-elles vraiment toutes convenablement remplies ?

Quel est le nombre total de dossiers traités ou de personnes reçues par l'ensemble des AIPL pour l'année qui vient de s'écouler ? Des évaluations chiffrées sont indispensables.

J'ai cru comprendre que vous envisagiez, lors de la reprise de vos fonctions, une évaluation de l'activité de certaines AIPL. Par ailleurs, nous avons appris que les services en ont agréé deux nouvelles. Cette décision signifie-t-elle que les autres AIPL n'ont pas rempli leurs missions ou qu'il y a un besoin plus important d'accompagnement d'insertion par le logement ?

159 Comment les AIPL fonctionnent-elles ? Nous avons déjà constaté que la fusion des sociétés immobilières de service public n'avait pas suffi à harmoniser les pratiques et la gestion. Nous y reviendrons certainement un jour.

Je me doute qu'en ce qui concerne les AIPL, comme pour les AIS, les pratiques de gestion et de coordination, ainsi que les objectifs et la manière dont les missions sont définies par le Code bruxellois du logement font l'objet d'autant d'interprétations différentes qu'il y a d'AIPL.

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

**betreffende "de evaluatie van het werk van de verenigingen voor integratie via huisvesting".**

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).*- *Op 21 mei vernamen we via de pers dat de regering een subsidie van meer dan 4 miljoen euro heeft toegekend aan 47 verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH).*

*De oplossing voor de woonproblematiek in het Brussels Gewest, waar meer dan 15.000 gezinnen op de wachtlijst staan voor een sociale woning, ligt immers niet alleen in de bouw van nieuwe woningen. Naast de VIH's moeten ook de sociale verhuurkantoren (SVK) beter ondersteund worden.*

*De missies van de VIH's zijn duidelijk omschreven in de Brusselse Huisvestingscode. Worden die volgens u naar behoren vervuld?*

*Hoeveel dossiers of personen hebben de VIH's het voorbije jaar behandeld? We hebben echt cijfers nodig.*

*Was u niet van plan om de werking van een aantal VIH's onder de loep te nemen? Betekent de recente erkenning van twee nieuwe VIH's dat de overige hun werk niet naar behoren doen, of dat er meer nood is aan woonbegeleiding?*

*Hoe gaan de VIH's te werk? Ik vermoed dat elke VIH het beheer en de coördinatie en de doelstellingen en missies uit de Brusselse Huisvestingscode op haar manier aanpakt en interpreteert.*

161

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Pour commencer, vous me demandez si les missions dévolues aux associations d'insertion par le logement (AIPL) sont convenablement remplies par ces associations. Je peux vous affirmer que c'est bien le cas. Les rapports d'activités remis par les AIPL démontrent l'efficacité du secteur. Bon nombre de personnes ou de ménages qui ont fait appel aux AIPL ont trouvé des réponses à leurs demandes ou questions.

Je tiens à insister sur ce point. Les AIPL sont des intervenants de première ligne qui accueillent des publics particulièrement touchés par le mal-logement. Pour ces publics, la recherche d'un logement s'avère compliquée et les AIPL sont présentes pour les accompagner et leur permettre de se reconstruire grâce à un accès à un logement décent et abordable. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle tant d'AIPL sont également financées par les budgets communautaires au travers de la politique social-santé. Les liens entre ce secteur et celui des AIPL sont donc une nécessité, de même que la mise en œuvre de politiques décloisonnées, telles que nous les portons avec mes collègues du gouvernement.

S'agissant du nombre total de dossiers reçus par l'ensemble des AIPL pour l'année écoulée, je souhaiterais vous préciser que les missions fixées dans le Code bruxellois du logement et réalisées par les AIPL ne peuvent pas toutes être traduites en données quantitatives. Si l'on se limite à cette seule perspective, on perd la dimension qualitative de leur travail. La crise sanitaire a d'ailleurs mis en évidence cette dimension. Cependant, je vous rejoins sur le besoin d'un suivi quantitatif efficace. Il ne faut néanmoins pas que ce suivi soit chronophage au point de détourner ces acteurs de leur première raison d'être, à savoir le travail social d'insertion par le logement.

Il y a donc lieu de définir une méthodologie qui permette aux acteurs de travailler sereinement, tout en permettant à l'administration régionale d'effectuer son travail de contrôle. Cela sera tout l'enjeu de la prise en considération des recommandations de l'évaluation des missions des AIPL, réalisée par Isis Consult et dont nous avons désormais reçu le rapport.

163

Celui-ci a été validé par le gouvernement ce matin et vous sera transmis sous peu afin que vous puissiez en apprécier les résultats. Au vu de la technicité du rapport, je pense qu'il est plus utile de vous le transmettre que de vous énoncer les recommandations et les conclusions une par une. Cependant, je me permets de reprendre quelques recommandations essentielles.

Concernant le rapport annuel d'activités, l'étude recommande d'établir un canevas de base unique afin d'homogénéiser la structure, les informations de base recueillies et les définitions associées. Cette recommandation pertinente sera mise en application dès l'année 2022. À terme, le rapport annuel uniformisé constituera une source primordiale afin de procéder à l'évaluation de l'action des AIPL dans le cadre de l'agrément régional bruxellois.

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - De VIH's vervullen hun missies naar behoren, zo blijkt uit hun activiteitenrapporten. Zij bieden eerstelijnszorg aan Brusselaars die te lijden hebben onder slechte huisvesting, en begeleiden hen in de vaak moeilijke zoektocht naar een degelijke en betaalbare woonst. Vandaar ook dat VIH's ook gefinancierd worden via gemeenschapsbudgetten voor sociaal gezondheidsbeleid.

Niet alle VIH-missies die in de Brusselse Huisvestingscode werden opgenomen, laten zich in cijfers uitdrukken. Bovendien verlies je door te focussen op cijfers het kwalitatieve aspect van hun werking uit het oog. Toch ben ik het met u eens dat hun werking ook kwantitatief moet worden opgevolgd, weliswaar zonder dat dat al te veel tijd opsloopt ten nadele van het eigenlijke werk, namelijk de sociale integratie via huisvesting.

Er moet dus een methodologie worden ontwikkeld om de gewestelijke administratie controle te laten uitoefenen op een manier die de actoren toelaat om op een serene manier hun werk te doen. Dat wordt de inzet van het overleg rond de aanbevelingen van Isis Consult, die de missies van de VIH's evalueerde.

*Ik geef u graag enkele belangrijke aanbevelingen van dat rapport, dat vanochtend door de regering werd goedgekeurd en dat u zal worden bezorgd, mee. Ten eerste, de studie stelt voor om te werken met een basismodel voor de jaarverslagen. Dergelijke geüniformiseerde jaarverslagen zullen inderdaad vanaf 2022 worden gebruikt en vormen een bron voor de evaluatie van de VIH's in het kader van de gewestelijke accreditatie. Ten tweede moeten de evaluatiecriteria uitgeklaard en gebundeld worden in vier assen die aan de missies van de VIH's gekoppeld zijn. Ten derde, de rol van elke VIH moet worden uitgeklaard en de uitwisseling van goede praktijken aangemoedigd. Ten vierde, VIH's moeten de informatie bundelen en gecoördineerd communiceren, synergieën ontwikkelen met het oog op gepersonaliseerde en proactieve hulpverlening en het aanbod van woningen uitbreiden. Ten vijfde, volgens de*

Concernant l'agrément, les recommandations visent à clarifier le rôle de chacun et à renforcer le partage des bonnes pratiques entre les AIPL. Ceci permettra d'améliorer les processus de gouvernance de chacune des associations.

Des adaptations permettant un suivi plus aisé et plus automatisé sont également préconisées. Cela permettra aux associations de se concentrer sur leur mission première d'insertion par le logement, plutôt que sur des tâches administratives chronophages.

Il est également suggéré de recentrer les missions autour des activités qui s'inscrivent le plus étroitement possible dans cette perspective. Plus précisément, il s'agit de :

- coordonner et mutualiser dans le cadre des missions d'information et de formation ;
- développer les synergies pour optimiser l'assistance personnalisée ;
- privilégier l'accompagnement actif afin de mettre la personne au cœur de l'accompagnement ;
- accroître l'offre potentielle de logements.

En ce qui concerne les recommandations ayant trait au subventionnement, l'étude préconise que la subvention minimale annuelle soit revue à la hausse et qu'elle soit annuellement indexée.

Il est également conseillé de clarifier les critères et indicateurs d'évaluation en structurant les missions de base des AIPL autour de quatre axes et d'y associer un indicateur de mesure simple.

Enfin, en ce qui concerne votre dernière question relative aux deux nouvelles associations agréées, il est important de rappeler que l'agrément leur a été octroyé après une analyse fine des projets menés par ces associations, dont les missions sont tout à fait conformes aux missions visées au chapitre 2 de l'arrêté du 7 juillet 2016 du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Il s'agit des asbl Singa et Diogènes, dont j'ai pu constater sur le terrain la qualité des projets.

<sup>165</sup> S'agissant de la reconduction des agréments des autres AIPL, comme je vous le disais en début de réponse, il s'agit d'intervenants de première ligne. Ils accueillent des publics particulièrement touchés par le mal-logement et pour qui la recherche d'un logement s'avère compliquée, d'autant plus en période de crise sanitaire où nous avons vu les prix de l'immobilier encore augmenter.

L'octroi de ces subventions, indépendamment de la mise en œuvre progressive des recommandations présentes dans l'évaluation, était une nécessité, tant pour assurer la pérennité du fonctionnement du secteur que pour s'assurer de ne pas aggraver les difficultés auxquelles font face les publics les plus précarisés.

*studie moet de jaarlijkse minimumsubsidie verhoogd en jaarlijks geïndexeerd worden.*

*De twee pas erkende verenigingen werden grondig doorgelicht. Hun missies voldoen aan de vereisten zoals geformuleerd in hoofdstuk 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 7 juli 2016.*

*Het gaat hier om eerstelijns hulp voor wie het in deze coronatijden met alsmaar stijgende vastgoedprijzen heel erg moeilijk heeft om een degelijke woning te vinden.*

*Los van de aanbevelingen, die stelselmatig zullen worden uitgevoerd, was het dus absoluut noodzakelijk om de erkenning te verlengen en de subsidies te handhaven, zodat de VIH's voort konden blijven werken.*

Il était donc doublement indispensable de reconduire l'agrément et le subventionnement de la totalité des AIPL.

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Nous attendons le rapport d'Isis Consult pour en décortiquer les conclusions. Je trouve tout à fait normal de se fixer des objectifs quantifiables. Vous parliez vous-même du besoin de professionnaliser l'intervention des sociétés immobilières de service public ou d'autres institutions, y compris dans le travail d'insertion par le logement.

Vous ne devriez pas être aussi confiante quant à l'efficacité du secteur dans son ensemble. Si j'étais vous, je serais attentive à la présence de coquilles vides parmi ces associations. Certaines d'entre elles émettent des publications pour continuer à bénéficier de subventions, mais n'emploient en réalité que très peu de personnes.

Je ne partage pas votre avis sur l'impossibilité de connaître le nombre de dossiers traités. Il s'agit là d'un indicateur important. Partout dans le pays, chaque assistant social traite un certain nombre de dossiers chaque année, qui s'élève à environ 100 dossiers dans certains CPAS. Chaque CPAS devrait se fixer des objectifs à atteindre en proportion des moyens qui lui sont donnés. Il est inadmissible que certains continuent de travailler à leur cadence habituelle alors que la situation s'aggrave.

- *L'incident est clos.*

#### QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

**concernant "l'étude de l'Université Saint-Louis consacrée à l'évaluation de la mise en œuvre de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation".**

**Mme Joëlle Maison (DéFI).**- L'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation est entrée en vigueur le 1er janvier 2018. Elle avait pour objet d'adapter et de moderniser la législation relative aux baux d'habitation héritée de la législation fédérale, en y apportant une série de modifications et de nouveautés comme le bail étudiant, le bail de colocation ou encore le bail glissant.

La déclaration de politique générale prévoit que le gouvernement évaluera la mise en œuvre de la réforme du bail et proposera les modifications nécessaires afin de garantir le droit au logement à un loyer raisonnable en luttant contre les loyers abusifs.

En septembre 2020, le gouvernement a lancé une procédure de marché public en vue de sélectionner un consultant juridique qui aurait pour mission de procéder à une évaluation complète de l'ordonnance et d'émettre, au besoin, des propositions de

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).*- *Als ik u was, zou ik niet zo overtuigd zijn van de efficiëntie van de hele sector. Sommige verenigingen doen niet veel meer dan publicaties uitbrengen om subsidies te kunnen blijven ontvangen en stellen maar weinig personen te werk.*

*Aangezien het aantal behandelde dossiers een belangrijke maatstaf is - in sommige OCMW's behandelen de sociaal assistenten bijna honderd dossiers -, moet er ter zake wel degelijk worden gemeten. Het is ontoelaatbaar dat sommige centra op hun gebruikelijke tempo blijven voortwerken, terwijl de situatie alsmaar verergert.*

- *Het incident is gesloten.*

#### MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

**betreffende "de studie van de Université Saint-Louis over de evaluatie van de tenuitvoerlegging van de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst".**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).*- *Op 1 januari 2018 werd de ordonnantie met betrekking tot de regionalisering van de woninghuurovereenkomsten van kracht. Het was een modernisering van en een aanvulling op de oude federale huurwetgeving. Volgens de Brusselse regeerverklaring moet die hervorming geëvalueerd worden en eventueel aangepast om zo beter het recht op een betaalbare woning te garanderen.*

*In september 2020 lanceerde de regering een openbare aanbesteding om een juridisch consultant te vinden die deze evaluatie kon doorvoeren en de nodige wettelijke of reglementaire aanpassingen voorstellen. Op 4 december kreeg de Université Saint-Louis-Bruxelles die opdracht toegewezen voor een bedrag van 78.832 euro. De onderzoekers moesten daarbij drie missies voor ogen houden.*

modifications législatives ou réglementaires visant à renforcer la protection et l'effectivité du droit au logement en Région bruxelloise.

Le 4 décembre 2020, ce marché public de services a été attribué à l'Université Saint-Louis - Bruxelles pour un montant total de 78.832 euros. Lors de la réunion de la commission du logement du 11 mars 2021, vous avez indiqué que vous aviez choisi d'orienter l'étude réalisée par l'université en demandant aux chercheurs de se pencher plus particulièrement sur trois points d'attention.

175

La première mission de ces experts est de formuler des propositions afin de corriger le prétendu déséquilibre qui caractériserait les relations entre bailleurs et locataires.

Leur deuxième mission porte sur la faculté d'intenter des actions d'intérêt collectif en matière de logement. Étant donné que, depuis 2019, le Code judiciaire prévoit la généralisation de l'action d'intérêt collectif, il nous semblait opportun de permettre aux associations qui défendent les intérêts des locataires de diligenter des actions en justice au nom des locataires qu'elles représentent.

Enfin, les chercheurs de l'université devaient examiner le projet de création d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyer. Il s'agissait d'étudier les modalités de mise en place d'un tel fonds en réfléchissant à la forme juridique à adopter, aux sources de financement et aux obligations à respecter en tant qu'organisme de garantie.

Lorsque je vous ai interrogée à ce sujet le 10 juin dernier, vous n'étiez pas encore en mesure de nous présenter les résultats de cette étude, car ses auteurs devaient rendre leur rapport final à la fin du mois de juin. Nous sommes aujourd'hui le 15 juillet. Pourriez-vous nous en présenter les principaux enseignements ?

Quelles dispositions devraient-elles être adaptées en vue de renforcer la protection et l'effectivité du droit au logement en Région bruxelloise ?

Pourriez-vous passer en revue les propositions de modifications législatives et réglementaires faites par les experts de l'Université Saint-Louis - Bruxelles ? Quelles dispositions suggèrent-ils d'adapter, d'abroger ou d'insérer dans le Code bruxellois du logement afin de corriger le prétendu déséquilibre dans les relations contractuelles entre bailleurs et locataires ?

177

Selon les auteurs de l'étude, quelles devraient être les modalités de l'action d'intérêt collectif en matière de logement ? Quelles suggestions les chercheurs ont-ils émises concernant le projet de constitution d'un fonds de prise en charge des arriérés locatifs ? Ce fonds serait-il intégralement financé par les pouvoirs publics ou partiellement alimenté par des cotisations versées par les bailleurs et les locataires ? Comment ce fonds s'articulerait-il avec le dispositif de l'assurance loyer garanti, qui devrait être instauré dans le cadre de la politique de conventionnement des

*Om te beginnen moesten ze voorstellen formuleren om het zogenaamde gebrekkige evenwicht tussen huurders en verhuurders weg te werken. Daarnaast moesten ze de nagaan hoe huurdersverenigingen een collectieve zaak bij justitie aanhangig zouden kunnen maken. En tot slot verwachtte u dat deze onderzoekers zouden nagaan of er een fonds voor huurachterstallen kon worden opgericht.*

*Twee weken geleden moest het onderzoeksteam zijn resultaten meedelen. Kunt u ons daarover vandaag al iets vertellen? Welke maatregelen moeten we in Brussel nemen om het huurrecht beter te beschermen en efficiënter te maken? In het bijzonder interesseert het me te weten wat hun antwoorden zijn op de drie missies die u hen had gegeven.*

*Wat zeggen ze over het op te richten fonds voor huurachterstallen? Wie zal dat fonds financieren? Hoe sluit het aan op de huurverzekeringsgarantie?*

*Hoe reageert de Brusselse regering op al die voorstellen van de universitaire onderzoekers?*

logements privés dont les loyers sont conformes à la grille indicative de référence des loyers ?

Enfin, comment le gouvernement régional bruxellois reçoit-il les diverses propositions de modifications législatives ou réglementaires formulées par les experts de l'université Saint-Louis - Bruxelles ?

179

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- J'ai bien reçu le rapport final de l'évaluation de la législation bruxelloise du logement, réalisée par l'Université Saint-Louis - Bruxelles, en vue de la concrétisation de droit au logement. Ce rapport fait plus de 520 pages. Il m'est dès lors impossible, dans le temps qui m'est imparti, de vous présenter les résultats de l'étude ou de passer en revue chacune des recommandations émises.

Je peux toutefois vous assurer que mon administration analyse actuellement chacune des propositions formulées par les auteurs afin qu'un projet d'ordonnance équilibré et cohérent soit présenté au gouvernement à la fin de l'année 2021.

Le rapport se subdivise en cinq parties :

- le bail d'habitation ;
- le bail de logement social ;
- la création d'un fonds de garantie des loyers comme instrument de lutte contre les expulsions et de stabilisation de la situation du logement des locataires ;
- les expulsions de logement ;
- l'institution d'une dimension collective aux recours judiciaires en matière de logement.

Chacune des parties reprend des recommandations réglementaires ou ordonnantielles.

Je rappelle que le droit est un outil au service des personnes les plus vulnérables. Dans une société démocratique, il est inadmissible que l'inégalité des conditions économiques et socioculturelles porte atteinte au droit au logement, sans que le droit réagisse.

Ce serait une erreur de croire que le droit est étanche à la précarité des Bruxellois, ou que la précarité est une question distincte de celle du droit au logement. C'est en réalité tout le contraire. Tous les défenseurs du droit au logement le confirmeront : il existe un fossé entre la reconnaissance d'un droit et sa réalisation. Il ne suffit pas de consacrer des droits, il faut imaginer des dispositifs qui assurent l'effectivité du droit au logement, en tenant compte de la situation de vulnérabilité particulière éventuelle du justiciable. Si des recours sont organisés pour faire respecter le droit au logement, cela ne suffit toujours pas à assurer sa concrétisation.

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik heb het lijvige rapport in kwestie ontvangen. Het is me nog niet gelukt om de 520 pagina's van het rapport voor u samen te vatten. Mijn diensten zijn het document aan het analyseren met de bedoeling een samenhangend ontwerp van ordonnantie aan de regering voor te leggen tegen het einde van dit jaar.*

*Het rapport bestaat uit vijf delen: het huurcontract, het huurcontract voor sociale woningen, de oprichting van een huurgarantiefonds om uithuiszettingen te vermijden en de huisvestingssituatie van de huurders te stabiliseren, de uithuiszettingen, en de invoering van de mogelijkheid om groepsrechtszaken te voeren inzake huisvesting. In elk deel staan aanbevelingen met betrekking tot regelgeving.*

*Het recht moet er zijn om de zwaksten te beschermen. In een democratische rechtsstaat moet men op justitie kunnen terugvallen als de economische en sociaal-culturele ongelijkheid tussen groepen het elementaire recht op wonen aantast. Iedere Brusselaar heeft theoretisch gezien recht op een woning, maar in de praktijk is dat recht vaak niet afdwingbaar. Zeker armere Brusselaars hebben het moeilijk op dat gebied.*

181 Nous avons, vous et moi, une responsabilité envers les personnes précarisées. Il est inadmissible qu'à l'heure actuelle, la concrétisation du droit au logement dépende de la situation socio-économique, de la formation, de la culture, de la capacité à s'exprimer, de la maîtrise du droit, du réseau ou encore de la famille des justiciables. La pauvreté est structurelle et systémique avant d'être un accident de la vie. Il est donc primordial d'analyser son impact sur la législation bruxelloise et le logement. C'est l'objet de l'étude commandée à l'Université Saint-Louis - Bruxelles.

J'entends que vous n'approuvez pas ce choix politique. Votre formation aura l'occasion de se prononcer sur les modifications réglementaires et ordonnantielles lorsqu'elles seront analysées par le gouvernement et le parlement.

183 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Nous travaillons dans le cadre d'une déclaration de politique générale (DPG), qui est notre feuille de route. Cette déclaration prévoit que "le gouvernement évaluera la mise en œuvre de la réforme du bail et proposera les modifications nécessaires afin de garantir le droit au logement à un loyer raisonnable, en luttant contre les loyers abusifs".

Notre proposition d'ordonnance prévoyant la création d'une commission paritaire locative a été votée en commission et certains amendements ont depuis été soumis pour avis à la section législation du Conseil d'État. L'essentiel est que les parlementaires de la majorité se sont attelés à cette partie de la DPG.

Pour le reste, je ne partage pas votre analyse. La précarité est selon moi avant tout liée à l'éducation - deuxième matière chère à mon cœur -, à la formation et à l'emploi. Le droit au logement reste fondamental et des stratégies doivent bien entendu être mises en place, comme vous le faites très bien avec, notamment, le plan d'urgence logement. Il ne me semblait cependant pas nécessaire d'orienter en ce sens l'étude de l'Université Saint-Louis - Bruxelles, puisque ce n'était tout simplement pas prévu par la DPG.

J'ai bien noté que l'étude compte 520 pages. Je vous remercie d'en avoir présenté les différents chapitres. Vous annoncez que vous allez présenter au gouvernement un projet d'ordonnance qui en inclura certains enseignements et axes, qu'il est évidemment trop long d'aborder ici. Dans un premier temps, une présentation générale de l'étude sera-t-elle tout de même proposée au gouvernement, avant ce travail sur le projet d'ordonnance ?

185 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Avant la présentation au gouvernement, le travail se fera en réunions intercabinets. Les collaborateurs auront donc évidemment accès aux recommandations.

- *L'incident est clos.*

189 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

*Het is mijn taak, maar ook die van andere politici, om verantwoordelijkheid ten aanzien van zulke mensen te nemen. Als armoede, culturele achtergrond, een gebrek aan opleiding en dergelijke het recht op wonen aantasten, moeten we daar als wetgevers alert voor zijn. Dat was de bedoeling van de studie van de Universiteit Saint-Louis-Bruxelles.*

*Als u die politieke visie niet deelt, zult u zich kunnen uitspreken over de wijzigingen aan de regelgeving die de regering u in de toekomst zal voorleggen.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het regeerakkoord is onze wegwijzer. Daarom hebben wij een voorstel van ordonnantie ingediend om een paritaire huurcommissie op te richten. Daarover werd gestemd in commissie. Bepaalde amendementen werden aan de Raad van State voorgelegd.*

*Voor het overige deel ik uw analyse inderdaad niet. Economische kwetsbaarheid hangt volgens mij bijna altijd samen met scholing, opleiding en werk. Natuurlijk is het recht op huisvesting fundamenteel en zijn daar nieuwe strategieën nodig, zoals u doet met uw Noodplan voor huisvesting, maar u hebt de universitaire onderzoekers veel te veel in een bepaalde richting gestuurd, en die richting werd niet aangegeven door het regeerakkoord.*

*U zult na analyse van het lijvige rapport een ontwerp van ordonnantie aan de regering voorleggen waarin u bepaalde aanbevelingen uit het rapport overneemt. Ik veronderstel echter dat u samen met de regering toch al eerder het rapport zult bestuderen, of niet?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Voordat het rapport aan de regering wordt voorgesteld, zal het worden besproken door gezamenlijke werkgroepen van meerdere kabinetten.*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

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

concernant "l'accompagnement de la croissance du parc locatif des agences immobilières sociales".

**Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Le 28 janvier dernier, en commission du logement, vous avez déclaré que lors de l'élaboration du plan d'urgence logement (PUL), le gouvernement régional bruxellois avait finalement décidé de ne pas retenir le principe d'un encadrement strict de la croissance du nombre de logements pris en gestion par les 24 agences immobilières sociales (AIS).

Vous avez néanmoins souligné que le gouvernement régional veillerait à maîtriser le risque d'une augmentation trop rapide des dépenses publiques consacrées au subventionnement des AIS, afin d'éviter un éventuel dérapage budgétaire et de pouvoir ainsi garantir la pérennité du financement du dispositif. Votre exécutif a, dès lors, fixé l'objectif d'une croissance nette de 2.500 logements supplémentaires, hors logements sortants, pour l'ensemble du secteur des AIS au cours de la période allant de septembre 2019 à septembre 2023.

Le nombre de biens mis en location par l'intermédiaire des AIS ayant progressé de 724 unités entre le 30 septembre 2019 et le 30 septembre 2020, le solde de croissance s'élève à 1.776 unités pour la période allant de septembre 2020 à septembre 2023. Ainsi que vous l'avez précisé, cette croissance nette de 2.500 logements doit s'analyser comme un objectif plancher, pour lequel le gouvernement régional peut garantir l'octroi de moyens budgétaires suffisants durant la présente législature. Vous avez ajouté que, si d'aventure, la Région parvenait à dégager des marges budgétaires supplémentaires, les objectifs d'accroissement du parc locatif des AIS pourraient être revus à la hausse.

Lorsque je vous ai réinterrogée à ce sujet le 1er avril, vous nous avez informés qu'en février, vous aviez établi une liste des profils de logements considérés comme prioritaires, pour lesquels les AIS pouvaient poursuivre les prises en gestion sans réserve et sans contrainte.

Il s'agit des six catégories d'habitations suivantes :

- les logements inoccupés ;
- les logements faisant l'objet d'une prise en gestion dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt consacré à la lutte contre le sans-abrisme (action 27 du PUL) ;
- les grands logements pourvus d'au moins quatre chambres à coucher ;

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

betreffende "de ondersteuning van de groei van het huurbestand van de sociale verhuurkantoren".

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans). - In januari verklaarde u dat de regering in het Noodplan voor huisvesting de groei van het woningbestand van de sociale verhuurkantoren (SVK's) niet strikt zal omkaderen, maar dat het streefdoel van een nettogroei van 2.500 woningen voor de periode van september 2019 tot september 2023 wordt behouden voor alle SVK's samen.

Aangezien het huurbestand van de SVK's tussen 30 september 2019 en 30 september 2020 met 724 woningen is gestegen, bedraagt het groeisaldo nog 1.776 woningen tot september 2023. U verklaarde dat die nettogroei als een minimumdoelstelling moet worden gezien en dat een verhoging van die doelstelling mogelijk is als er extra begrotingsmarges zijn.

In februari stelde u een lijst op van prioritaire woningen op waarvoor geen beperkingen gelden. Het gaat om leegstaande woningen, woningen die in beheer worden genomen om daklozen te huisvesten, grote woningen met minstens vier slaapkamers, woningen die al vijf jaar in eigendom zijn of afkomstig zijn uit successies, ongezonde of sterk verwaarloosde woningen die op het punt staan te worden gerenoveerd en woningen waarvoor de SVK's al verbintenissen waren aangegaan in de inventaris van oktober 2020.

De regering deelde de SVK's mee dat ze de nodige middelen voor het beheer van die woningen zou vrijmaken, zelfs bij een sterke groei.

Tot slot komt er een evaluatiecomité, dat de kwaliteit moet evalueren van grote woonprojecten die private en openbare investeerders in beheer willen geven aan de SVK's.

Hebben alle Brusselse SVK's hun prospecties en onderhandelingen met de verhuurders hervat om nieuwe woningen in beheer te nemen?

- les logements en propriété depuis au moins cinq ans ou issus de successions ;

- les logements insalubres ou fortement dégradés en passe d'être réhabilités dans le cadre de projets de rénovation lourde ;

- les logements pour lesquels les AIS ont indiqué avoir déjà pris des engagements contractuels lors de l'inventaire de leur parc locatif, dressé en octobre 2020.

Vous avez annoncé aux dirigeants des AIS que le gouvernement bruxellois s'engageait à débloquer les moyens budgétaires nécessaires au financement de la prise en gestion des biens ressortissant à ces six catégories, et ce, même en cas de forte croissance.

Enfin, il convient de rappeler que la volonté du gouvernement régional d'accompagner la croissance du nombre de biens privés socialisés par le secteur des AIS devait également se traduire par la mise sur pied d'un comité d'évaluation, chargé d'émettre des avis sur la qualité des projets de grands ensembles de logements neufs que des promoteurs immobiliers ou des investisseurs institutionnels proposent de confier en gestion aux AIS.

Les 24 AIS bruxelloises agréées ont-elles aujourd'hui toutes bien repris leur travail de prospection et les négociations avec des propriétaires bailleurs, en vue de la prise en gestion de nouveaux logements ?

Le gouvernement bruxellois a-t-il adapté la liste des profils de logements considérés comme prioritaires, en y ajoutant des catégories de biens ?

Les AIS bruxelloises acceptent-elles encore de prendre en gestion des logements qui n'appartiennent à aucune des catégories de biens jugés prioritaires ? À titre d'exemple, comment une AIS doit-elle désormais se positionner lorsqu'un propriétaire bailleur lui propose de mettre en location un appartement en bon état, comptant deux ou trois chambres, qu'il vient d'acheter sur le marché acquisitif secondaire ?

Le gouvernement régional a-t-il bien constitué le comité d'évaluation chargé d'émettre des avis sur les projets de grands ensembles de logements neufs que des promoteurs immobiliers ou des investisseurs institutionnels souhaitent confier en gestion aux AIS ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous décrire la composition de ce comité ? Le gouvernement a-t-il élaboré un avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, en vue de consacrer juridiquement l'existence du comité d'évaluation et d'en déterminer les compétences exactes ainsi que le mode de fonctionnement ?

Ce comité a-t-il déjà été amené à rendre des avis sur certains projets ? Dans l'affirmative, s'est-il prononcé en faveur ou en défaveur de la prise en gestion des projets soumis ? Ces avis revêtent-ils un caractère juridiquement contraignant ? Le

*Heeft de regering nog nieuwe categorieën aan de lijst van prioritaire woningen toegevoegd?*

*Aanvaarden de SVK's nog woningen die niet tot een prioritaire categorie behoren?*

*Is het evaluatiecomité intussen opgericht? Hoe is het samengesteld? Zal de regering het besluit van 17 december 2015 houdende de organisatie van de SVK's wijzigen om het evaluatiecomité juridisch te verankeren en de exacte bevoegdheden en de werkwijze ervan vast te leggen?*

*Heeft het comité al een advies over bepaalde projecten uitgebracht? Waren die adviezen positief of negatief? Zijn ze bindend? Heeft het comité objectieve criteria opgesteld voor het in beheer nemen van grote nieuwbouwprojecten?*

comité d'évaluation a-t-il déjà défini des critères objectifs qui devraient permettre un meilleur encadrement des prises en gestion de grands complexes de logements neufs proposés par des investisseurs institutionnels ou par des promoteurs immobiliers ? Si oui, pourriez-vous nous présenter ces critères d'évaluation ?

197

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - La dernière réunion relative au comité d'évaluation s'est tenue le 28 mai dernier. Elle avait pour but d'entériner les modalités pratiques des premières évaluations de ce comité prévues le 10 juin 2021. Une proposition concrète de fonctionnement a été soumise par l'administration et par mon cabinet à l'approbation de la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais). Cette proposition se nourrissait des mois de concertation et de travaux précédents.

Concrètement, il avait été proposé de faire fonctionner le comité d'évaluation de la façon suivante :

- des critères de qualité avaient été fixés pour les projets émanant de promoteurs ou d'investisseurs (nombre de logements, durée, montant des loyers, etc.) ;

- les projets répondant intégralement à ces critères étaient alors dispensés d'évaluation et automatiquement validés ;

- le comité d'évaluation devait permettre aux agences immobilières sociales (AIS) de justifier en quoi leur projet était qualitatif malgré le non-respect de l'un ou l'autre critère, et d'expliquer la manière dont étaient contrebalancés les critères non respectés.

Pour mener à bien ces évaluations, il était prévu que l'AIS concernée présente son projet devant le comité d'évaluation, composé paritairement d'une délégation de quatre AIS déterminées par la Fedais et d'une délégation de quatre représentants de l'administration. Un représentant du cabinet aurait siégé comme observateur.

L'évaluation était conçue de manière totalement paritaire. Ainsi, l'administration et les AIS se voyaient conférer un poids et un pouvoir de décision tout à fait équivalents, le pouvoir du cabinet se limitant à un rôle d'arbitrage pour les projets sur lesquels l'administration et les AIS n'arrivaient pas à se mettre d'accord.

Par ailleurs, il était prévu de limiter au maximum la charge administrative qu'aurait pu représenter, pour les AIS, un passage en comité d'évaluation. Elle se réduisait à un dossier de cinq pages maximum, dont la forme était libre et dans lequel l'AIS pouvait faire valoir n'importe quel argument qu'elle jugeait pertinent pour justifier la prise en gestion et compenser le non-respect de certains critères minimaux.

199

Cette proposition n'a malheureusement pas débouché sur un accord. En effet, après près d'un an de discussions, la Fedais nous a fait savoir que les AIS ne souhaitaient pas participer à l'élaboration de l'avis remis par le comité d'évaluation. Le

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Het evaluatiecomité is voor het laatst samengekomen op 28 mei 2021 om de praktische regels te bepalen voor de eerste evaluaties op 10 juni.*

*Na maanden van overleg en voorbereiding hebben de administratie en mijn kabinet de volgende werkwijze aan de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren voorgesteld:*

- *er zijn kwaliteitscriteria vastgesteld voor de projecten van vastgoedontwikkelaars of investeerders (aantal woningen, beheerstermijn, huurprijs);*

- *projecten die aan alle criteria beantwoorden, zijn vrijgesteld van een evaluatie en worden automatisch goedgekeurd;*

- *als een van de criteria niet wordt vervuld, krijgt de SVK de kans om uit te leggen waarom het project toch kwaliteitsvol is en hoe ze de niet-nageleefde criteria zal compenseren.*

*Het idee was om een paritair comité samen te stellen, met een delegatie van vier SVK's die door de Federatie worden aangeduid en een delegatie van vier vertegenwoordigers van de administratie. Een lid van mijn kabinet zou de vergaderingen als waarnemer bijwonen.*

*Bovendien zou de administratieve last voor het SVK worden beperkt tot een dossier van maximum vijf pagina's met een vrije vorm.*

*Over dat voorstel is geen akkoord bereikt. Na een jaar onderhandelingen heeft de Federatie laten weten dat de SVK's*

principe même de l'évaluation par les pairs a été refusé par la totalité des membres de ladite fédération. Concrètement, les AIS demandaient à pouvoir participer aux discussions sans émettre d'avis sur la décision finale. Nous avons pris acte de cette décision.

Comme la logique paritaire nous semblait la seule viable dans le cadre de ce comité d'évaluation, il a été décidé de ne pas poursuivre les travaux dudit comité. Néanmoins, je ne renonce pas à l'encadrement des projets neufs émanant de promoteurs ou d'investisseurs tel que prévu à l'action 11 du plan d'urgence logement. C'est pourquoi j'envisage d'adapter l'arrêté du 17 janvier 2015 organisant les AIS. Les modifications proposées seront évidemment conçues sur la base de nos travaux des derniers mois et dans une logique de dialogue et de concertation.

Concrètement, j'ai donc fait savoir à la Fedais, le 16 juin dernier, que le comité d'évaluation ne serait pas mis en place et que je mettais un terme à la logique sous-jacente du comité d'évaluation, à savoir celle des logements prioritaires.

Il s'ensuit que les AIS peuvent reprendre leurs activités de prospection et conclure de nouveaux contrats de prise en gestion comme elles le faisaient par le passé. Néanmoins, elles ont été invitées à faire preuve de responsabilité pour négocier leurs futures prises en gestion, en adoptant une vision à long terme, et en tenant compte des enseignements dégagés ces derniers mois en matière de pratiques souhaitables ou non.

**Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Votre réponse est claire. Le comité d'évaluation concerne uniquement les grands projets neufs. Vous ne renoncerez toutefois pas à l'encadrement de ces projets neufs, mais utiliserez une autre procédure. Vous renoncez donc à l'encadrement total pour les autres projets. C'est également en relation avec l'exigence de responsabilité que vous venez de rappeler. J'en prends acte.

- *L'incident est clos.*

#### QUESTION ORALE DE M. PEPIJN KENNIS

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

concernant "l'action en cessation comme moyen de lutte contre les immeubles inoccupés".

**M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais). - *Vous déléguez la responsabilité de la réforme du droit de gestion publique aux communes car elles auraient une meilleure connaissance du terrain.*

*Pour l'assemblée citoyenne bruxelloise, il est important de recourir à l'action en cessation pour obliger les propriétaires à remettre leurs biens inoccupés sur le marché locatif. C'est un*

*niet willen worden geëvalueerd en niet aan het evaluatiecomité willen deelnemen.*

*Aangezien een paritaire logica ons de enige werkbare optie lijkt, hebben we beslist om het evaluatiecomité niet te behouden. Ik overweeg grote nieuwbouwprojecten te omkaderen via een wijziging van het besluit van 17 januari 2015.*

*Op 16 juni 2021 heb ik de Federatie laten weten dat er geen evaluatiecomité is en dat we afstappen van de logica van prioritaire woningen. SVK's kunnen dus nieuwe beheersovereenkomsten sluiten. Bij nieuwe contracten moeten ze wel een langetermijnvisie voor ogen houden en rekening houden met praktijken die de voorbije maanden al dan niet wenselijk werden bevonden.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans). - *Het is goed dat u de kwaliteit van grote nieuwbouwprojecten op een andere manier zult evalueren. Ik noteer ook dat er geen begrenzing van de andere projecten komt.*

- *Het incident is gesloten.*

#### MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PEPIJN KENNIS

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

betreffende "de vordering tot staking als middel tot bestrijding van leegstaande gebouwen".

**De heer Pepijn Kennis (Agora).** - In de strijd tegen leegstaande woningen plant u een hervorming van het recht op opvoeding of liever van het recht van openbaar beheer. U delegeert deze verantwoordelijkheid evenwel aan de gemeenten omdat zij meer kennis van het terrein zouden hebben.

De Brusselse Burgerassemblee geeft in haar burgerresolutie rond huisvesting echter ook het belang van de vordering tot staking aan, als middel dat kan worden ingezet om eigenaars te verplichten om op korte termijn hun leegstaande woning

*moyen juridique moins lourd que la réquisition ou le droit de gestion publique.*

*Pouvez-vous nous parler de vos projets d'utilisation de l'action en cessation dans une stratégie de lutte contre les bâtiments inoccupés ?*

*Comment comptez-vous soutenir les communes ?*

*L'engagement d'un équivalent temps plein pour lutter contre les logements inoccupés me semble insuffisant pour diffuser les connaissances juridiques nécessaires dans les dix-neuf communes. Nous plaçons pour une centralisation de la lutte contre les bâtiments inoccupés.*

terug op de huurmarkt te brengen. We weten inmiddels dat dit juridische middel een erg grote slaagkans kan hebben. Ze is bovendien juridisch minder zwaar dan de opvordering of het openbaarbeheersrecht.

Volgens een artikel dat in Alter Échos werd gepubliceerd, werden er maar drie vorderingen tot staking ingediend, met name door Brussel-Stad, Sint-Jans-Molenbeek en de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW). Deze zouden telkens een positief resultaat opgeleverd hebben.

Kunt u ons uw plannen toelichten inzake het inzetten van de vordering tot staking in een strategie om leegstaande gebouwen te bestrijden? Kan deze enkel voor woningen worden ingezet of ook voor andere gebouwen?

Heeft het gewest zelf de ambitie om vaker de vordering tot staking in te roepen? Op een vraag van mevrouw Genot antwoordde u dat u ambities heeft in dit verband. Zijn deze al concreter geworden? Heeft het gewest intussen zelf al vorderingen tot staking ingediend?

Als u deze rol vooral voor de gemeenten weggelegd ziet, hoe wilt u hen dan ondersteunen? U gaf aan dat in het kader van de huisvestingscontracten één voltijds equivalent personeelslid zou worden aangesteld om alles op het vlak van leegstandsbestrijding op te volgen. Dat lijkt me echter onvoldoende om de nodige specifieke juridische kennis over de negentien gemeenten te spreiden. Wij pleiten voor een centralisatie van de strijd tegen leegstaande woningen en gebouwen.

Welke rol spelen verenigingen, in het bijzonder de verenigingen voor integratie via huisvesting, bij de toepassing van de vorderingen tot staking? Krijgen zij daarvoor een vorm van erkenning? Zij hebben immers vaker een betere kennis van het terrein dan de gemeenten omdat zij van het opsporen van leegstaande gebouwen een prioriteit maken. Welke verenigingen vroegen een erkenning aan om vorderingen tot staking in te dienen? Wie kreeg er een? Wat waren de redenen tot weigering?

In december vorig jaar sprak u over een evaluatie door Isis Consult van de opdrachten van de vereniging voor integratie via huisvesting (VIH). Is deze intussen afgerond? Kan u ons de resultaten hiervan samenvatten en ons de volledige studie bezorgen?

De vordering tot staking vergt specifieke juridische kennis. Welke stappen hebt u gezet om deze kennis te centraliseren en eventueel beschikbaar te stellen? We denken aan een ondersteunende dienst voor de verenigingen en de gemeenten. Als u dit niet centraliseert, hoe ondersteunt u dan de actoren die de vorderingen tot staking moeten indienen?

U sprak in december over het onderzoeken van een 'stockmarkt' om zulke vorderingen in te dienen. Hebt u deze mogelijkheid onderzocht en wat zijn de resultaten van uw onderzoek? Is er intussen een actor aangeduid?

209

*Quel rôle les associations d'insertion par le logement (AIPL) jouent-elles dans la mise en œuvre d'actions en cessation ? Elles ont souvent une meilleure connaissance du terrain que les communes et pourraient être habilitées à les lancer. Certaines ont-elles demandé à l'être ?*

*L'évaluation par Isis Consult des missions des AIPL est-elle terminée ? Quels en sont les résultats ?*

*L'action en cessation exige des connaissances juridiques spécifiques. Qu'avez-vous entrepris pour les centraliser et les mettre à disposition ? En décembre, vous aviez parlé d'un marché stock. Un acteur a-t-il été désigné ?*

211

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).** - Dans le cadre du plan d'urgence logement, une nouvelle cellule sera créée au sein de Bruxelles Logement. Elle soutiendra les opérateurs immobiliers dans leurs différentes initiatives de remise sur le marché de logements inoccupés, dont l'action en cessation ou la prise en gestion publique. L'équipe pluridisciplinaire - en cours de recrutement - les assistera sur les plans juridique, technique, administratif et financier.

*Par ailleurs, les communes bénéficieront d'un équivalent temps plein subsidié, chargé principalement de la remise sur le marché des logements inoccupés ou insalubres. L'action et les connaissances seront donc partagées entre communes et Région.*

*Par ailleurs, si une commune ne peut ou ne souhaite pas recourir à l'action en cessation ou au droit de gestion publique, la cellule régionale de soutien pourra elle-même prendre une telle initiative.*

*La mise en place de marchés stocks pour les travaux a été discutée avec la Régie foncière régionale. L'idée est d'ouvrir leur accès aux communes ou aux opérateurs qui activeraient des droits de gestion publique ou des actions en cessation. Nous ne pourrions tester la mise en œuvre concrète de ces marchés que lorsque les premiers dossiers seront lancés.*

213

*L'action en cessation ne pourrait être étendue à des biens non affectés à du logement, puisqu'elle trouve son fondement dans le Code bruxellois du logement.*

*La Fédération bruxelloise unie pour le logement, Samenlevingsopbouw Brussel et l'Union des locataires marollienne avaient reçu un agrément jusqu'au 31 décembre 2020, mais aucune de ces trois AIPL n'a demandé à le renouveler. L'agrément de l'Union des locataires quartier Nord est venu à échéance en 2015 et le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) a un agrément valable jusqu'en 2024. À notre connaissance, seul ce dernier a déjà intenté ce type d'actions.*

*L'évaluation des AIPL est clôturée et sera transmise à la commission. Pour ce qui a trait aux recommandations, je vous*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.** - In het kader van het Noodplan voor huisvesting, en meer bepaald via actie 12, die tot doel heeft een nieuw systeem ter bestrijding van woningleegstand op te zetten, zal er binnen Brussel Huisvesting een nieuwe cel worden opgericht. Ik heb het reeds vele malen uitgelegd.

Die cel wordt belast met de concrete ondersteuning van de vastgoedoperatoren bij hun acties om leegstaande woningen weer op de markt te brengen, zoals de stakingsvordering of de openbare inbeheername.

In dit kader zal het multidisciplinaire team, dat momenteel wordt aangeworven, de openbare vastgoedoperatoren bijstaan bij het uitvoeren van zulke acties, en dit op juridisch, technisch, administratief en financieel vlak.

Bovendien zullen de gemeenten recht hebben op een gesubsidieerde voltijdsequivalent, die als voornaamste taak zal hebben om leegstaande of ongezonde woningen weer op de markt te brengen.

De acties en de kennis zullen dus worden gedeeld tussen de gemeenten en het gewest. Deze gewestelijke cel kan ook gidsen met goede praktijken of toolfiches opstellen.

Ik wil evenwel verduidelijken dat, indien een gemeente geen gebruik kan of wil maken van de vordering tot staking of het openbaarbeheersrecht, de gewestelijke ondersteuningscel hiertoe zelf het initiatief kan nemen. De aanwervingsprocedure is momenteel aan de gang. Het gewest heeft dus nog geen vorderingen tot staking ingediend.

De invoering van stockopdrachten voor werken is besproken met de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Die heeft al met stockopdrachten gewerkt en het is de bedoeling ze open te stellen voor gemeenten of operatoren die willen gebruikmaken van het openbaarbeheersrecht of een vordering tot staking. Het is maar op het terrein, wanneer de eerste dossiers worden geopend, dat wij de concrete uitvoering van deze stockopdrachten kunnen testen.

Op uw vraag of de vordering tot staking ook voor andere gebouwen dan woningen kan worden ingezet, kan ik u antwoorden dat de vordering tot staking is gestoeld op de Brusselse Huisvestingscode en dus enkel van toepassing is op woningen.

Wat de rol van de VIH's betreft, werden vijf verenigingen erkend om een vordering tot staking in te dienen, namelijk de Brusselse Federatie van Unie voor de Huisvesting (BFUH), Samenlevingsopbouw Brussel en de Huurdersunie Marollen.

Ik wil erop wijzen dat de erkenning van deze drie VIH's op 31 december 2020 is afgelopen en dat geen van deze verenigingen een vernieuwing heeft aangevraagd.

*renvoie à la réponse que j'ai donnée précédemment à une question orale de M. Mampaka Mankamba.*

De andere VIH's zijn de Huurdersunie Noordwijk, die sinds 2015 geen vernieuwing van haar erkenning heeft aangevraagd en de BBROW, die een erkenning heeft tot 2024. Voor zover wij weten heeft enkel de BBROW reeds een vordering tot staking ingediend.

Zoals ik eerder al antwoordde op de mondelinge vraag van de heer Mampaka, is de evaluatie van de VIH's inderdaad afgerond. De regering heeft er vandaag kennis van genomen. Het evaluatieverslag zal aan het commissiesecretariaat worden bezorgd. Ik verwijs dan ook naar het antwoord met betrekking tot de aanbevelingen van dit verslag.

**M. Pepijn Kennis (Agora) (en néerlandais).**- *Je me réjouis des nouveaux éléments que vous apportez. La cellule régionale peut aussi prendre l'initiative et l'équipe se constitue. Pouvez-vous en dire plus sur les recrutements ?*

**De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Het is inderdaad een onderwerp dat geregeld terugkomt. Ik ben blij dat u toch iets nieuws wist te melden en dat het team wordt samengesteld. Kunt u ons wat meer vertellen over de lopende rekruteringen?

*Le marché stock est ouvert aux communes, mais je n'ai pas très bien compris si le RBDH pouvait également y participer.*

Het is goed nieuws dat de gewestelijke cel zelf het initiatief kan nemen om vorderingen tot staking of het openbaarbeheersrecht toe te passen. Tot nu toe leek het erop dat enkel de gemeenten dat initiatiefrecht zouden behouden. Ik heb er altijd op gehamerd dat het gewest zijn rol moest spelen en het verheugt me dat u daar werk van hebt gemaakt.

*- L'incident est clos.*

De stockopdracht wordt opengesteld voor de gemeenten. Het is me niet duidelijk of de BBROW dat, als enige nog erkende organisatie, ook kan.

*- Het incident is gesloten.*

## QUESTION ORALE DE M. PEPIJN KENNIS

**à M. Alain Maron, ministre du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé de la transition climatique, de l'environnement, de l'énergie et de la démocratie participative,**

## MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PEPIJN KENNIS

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

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

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

**concernant "le financement de la rénovation des logements bruxellois".**

**betreffende "de financiering van de renovatie van de Brusselse woningen".**

**M. Pepijn Kennis (Agora).**- Une très grande partie des logements bruxellois doit urgemment être rénovée, pour atteindre les objectifs climatiques et faire en sorte que les Bruxellois puissent vivre dans un logement décent et confortable.

**De heer Pepijn Kennis (Agora) (in het Frans).**- *Om de klimaatdoelstellingen te halen en de levenskwaliteit van de Brusselaars te verbeteren, moeten heel wat Brusselse woningen dringend gerenoveerd worden.*

Si, lors de sa présentation du plan Révolution, M. Maron a exposé la stratégie de rénovation, de nombreuses questions concrètes restent en suspens. Je tiens donc à éclaircir la question du financement de la rénovation des logements bruxellois, notamment en lien avec le logement abordable.

*De Brusselse Burgerassemblee stelt voor dat de overheid de renovaties van privéwoningen financiert, op voorwaarde dat de eigenaars ze nadien aanbieden tegen betaalbare prijzen.*

*Het mechanisme van de sociale verhuurkantoren (SVK) komt gedeeltelijk daaraan tegemoet, maar die SVK's renoveren steeds*

L'assemblée citoyenne bruxelloise propose de procéder à des rénovations de logements privés, assorties d'une collaboration entre secteurs public et privé où le gouvernement peut financer, voire prendre en charge la rénovation, mais uniquement si les propriétaires s'engagent à proposer ces logements à des prix abordables.

Le mécanisme des agences immobilières sociales (AIS) répond partiellement à cette demande. Néanmoins, selon nos informations, les AIS prennent de moins en moins d'initiatives de rénovation. Il est en effet plus facile et parfois moins cher de construire du neuf et de prendre en gestion des bâtiments neufs que d'opérer une rénovation.

225

L'assemblée citoyenne bruxelloise estime que l'objectif n'est pas d'investir des moyens publics au profit des propriétaires. Il faut donc mettre des balises pour s'assurer que les investissements publics se fassent au bénéfice du public, notamment pour qu'il dispose de logements abordables.

Il est par exemple possible de conclure des contrats à long terme fixant le prix du loyer demandé ou de découpler le droit foncier du droit d'utilisation selon le principe du community land trust (CLT).

Le succès des AIS auprès des promoteurs privés semble en outre favoriser l'accumulation par le privé d'investissements publics, ce qui n'est pas l'objectif poursuivi, surtout sur des durées assez courtes de neuf à quinze ans.

Pourriez-vous me donner des précisions quant à la façon dont vous comptez ancrer de manière durable les prix abordables des logements qui sont rénovés avec des moyens publics ?

Quels moyens avez-vous prévus pour la stratégie de rénovation dans les dix années à venir ? D'où viennent ces moyens ? Quelle est la part de la facilité européenne pour la reprise et la résilience ?

227

Quelle est la ventilation des dépenses par année et par type de bâtiment rénové ? S'agit-il de logements sociaux, de logements privés, de bureaux, de logements moyens ou modérés ?

Deuxièmement, de quelle manière garantirez-vous des loyers durablement abordables pour des habitations rénovées au moyen de fonds publics ? La possibilité de dissocier le foncier du bâtiment, soit créer des CLT, a-t-elle été envisagée ? Dans l'affirmative, quels sont les résultats de vos recherches ? Dans la négative, pourquoi n'avez-vous pas exploré cette piste ?

Dans cette même optique, renforcerez le secteur des AIS pour garantir durablement des loyers abordables pour les habitations rénovées avec des moyens publics ? Dans l'affirmative, prévoyez-vous de revoir la durée standard des contrats des AIS ?

Enfin, quelle forme revêtira l'accompagnement des propriétaires qui souhaitent rénover leur bien ? Y aura-t-il un service qui rénovera au nom des propriétaires, comme les AIS le font

*minder. Nieuwbouw is immers gemakkelijker en soms minder duur.*

*Het is niet de bedoeling dat de overheid investeert ten bate van de eigenaars. Er moeten dus garanties zijn. Betaalbare huurprijzen kunnen bijvoorbeeld vastgelegd worden in langetermijncontracten. Ook de formule van de community land trust (CLT) kan nuttig zijn.*

*Hoe wilt u op de langere termijn betaalbare huurprijzen garanderen voor woningen die gerenoveerd zijn met openbare middelen? Overweegt u gebruik te maken van de CLT-formule? Zult u de sector van de SVK's versterken, bijvoorbeeld door de standaardduur van de contracten te verlengen?*

*Welke middelen trekt u de komende tien jaar uit voor de renovatiestrategie? Waar komen die middelen vandaan? Wat is het aandeel van de Europese faciliteit voor herstel en veerkracht?*

*Hoeveel bedragen de uitgaven per jaar en per type van gebouw? Gaat het om sociale woningen, privéwoningen, kantoren, middelgrote woningen?*

*Hoe zult u de eigenaars begeleiden die hun goed willen renoveren? Zal een dienst dat in hun naam doen, zoals de SVK's nu al doen? Werkt u daarvoor aan een centralisering van expertise en aan standaardcontracten?*

aujourd'hui ? Pour ce faire, prévoyez-vous une centralisation de savoir-faire et d'expertise, d'éventuels contrats stock pour que les AIS et d'autres acteurs du secteur puissent facilement proposer ce type de service aux bailleurs ?

229

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Comme vous le savez, ces questions relèvent, pour ce qui concerne l'aspect environnemental, des compétences de mon collègue M. Alain Maron. Celui-ci m'a communiqué les éléments de réponse suivants.

Les investissements nécessaires à la rénovation du bâti bruxellois d'ici à 2050 sont estimés à 28 milliards d'euros pour le résidentiel privé, à 8 milliards pour les bâtiments publics et à 20 milliards pour les bâtiments tertiaires privés.

Ces budgets d'investissement seront très importants et, bien évidemment, la Région ne pourra pas soutenir l'entièreté de ces travaux. Il faut donc s'assurer que les budgets débloqués par la Région seront utilisés de façon ciblée. Par conséquent, les conditions doivent être mises en place pour que l'effet de levier soit optimal. Sachez qu'actuellement, un euro investi dans les primes énergie contribue déjà à générer près de 5 euros de travaux pour le secteur de la construction.

Le gouvernement a envoyé un signal fort en dégageant un budget important pour soutenir la stratégie de rénovation. Alors qu'en 2019, le budget consacré à la stratégie Renolution était de 23 millions d'euros, il a été augmenté à 38 millions en 2020 et à 63 millions en 2021. Mon collègue M. Alain Maron entend renforcer cette orientation avec un budget de 88 millions d'euros en 2022, 113 millions d'euros en 2023 et 118 millions d'euros en 2024.

S'agissant des moyens prévus pour les dix ans à venir, le budget pluriannuel n'est pas encore fixé pour les années au-delà de la présente législature. Pour répondre à votre question relative à la source des moyens, mon collègue signale que le budget de relance européen concerne les années 2021, 2022 et 2023 et représente une enveloppe de 52,5 millions d'euros.

Le ministre Maron ne dispose pas d'une ventilation détaillée par type de bâtiments rénovés, mais précise que les budgets mentionnés sont prévus pour stimuler la rénovation du parc de logements privés et le secteur tertiaire.

231

La réflexion sur d'autres mécanismes de financement pour stimuler la rénovation énergétique est en cours et devrait permettre de compléter les mesures actuelles par d'autres mécanismes. Pour déterminer les solutions pertinentes à mettre en place, des projets pilotes seront lancés dans le cadre la plate-forme d'innovation de la stratégie Renolution : le Renolab. Cette plate-forme permettra de tester des financements innovants, comme le prêt à la brique par exemple, qui pourraient faciliter la rénovation des biens pour un public plus vulnérable.

Le ministre Maron relève également que tous les propriétaires qui souhaitent rénover leur bien pourront trouver, en un point de

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De noodzakelijke renovatie van Brusselse gebouwen tegen 2050 zou zo'n 28 miljard euro kosten voor de privéwoningen, 8 miljard voor openbare gebouwen en 20 miljard voor private tertiaire gebouwen. Het gewest kan die bedragen niet alleen ophoesten en moet zijn middelen dus gericht inzetten om een zo groot mogelijk hefboomeffect te creëren.*

*De regering heeft een aanzienlijk budget vrijgemaakt voor de renovatiestrategie. In 2019 bedroeg het budget voor de Renolutionstrategie 23 miljoen euro. Dat bedrag steeg tot 38 miljoen in 2020 en 63 miljoen in 2021 en moet elk jaar stijgen tot 118 miljoen euro in 2024. Het meerjarenbudget voor de volgende regeerperiode is nog niet vastgelegd. Het Europese herstelbudget voor de jaren 2021-2023 bedraagt 52,5 miljoen euro.*

*Er is geen overzicht van de verdeling per type gebouw, maar de aangehaalde budgetten moeten de renovatie van privéwoningen en tertiaire gebouwen stimuleren.*

*De regering zoekt naar andere financieringsmechanismen ter aanvulling op de huidige, zoals de baksteenlening. Daarvoor zullen er proefprojecten plaatsvinden in het kader van het innovatieplatform van Renolution, het Renolab.*

*Voor eigenaars die willen renoveren, is er een uniek aanspreekpunt, dat hun in elke fase van het proces een technische en administratieve begeleiding biedt. Om de doelstellingen tegen 2050 te halen, zullen er ook verplichtingen op het vlak van renovatie worden opgelegd.*

contact unique, un accompagnement technique et administratif, et ce, à chaque étape. Ce dispositif de soutien global, une fois complété et renforcé, sera suivi par l'instauration d'obligations de rénovation permettant de garantir d'atteindre, d'ici 2050, les objectifs de la stratégie Révolution.

Concernant mes compétences, dans le cadre de cette législature, un budget de 550 millions d'euros est prévu pour la rénovation des logements sociaux. Quelque 44 millions d'euros sont issus des financements octroyés dans le cadre du plan de relance européen.

En ce qui concerne la rénovation des logements privés, un avant-projet d'ordonnance a été approuvé par le gouvernement afin de permettre au Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale d'octroyer des crédits aux propriétaires occupants, aux bailleurs, aux locataires, mais également aux associations de copropriétaires.

Le Fonds du logement ne pouvant actuellement octroyer des crédits hypothécaires qu'aux propriétaires occupants, nous élargissons le public cible et introduisons également la possibilité, pour le Fonds du logement, d'octroyer des crédits à la consommation.

En offrant une solution complète de financement via le Fonds du logement, notre objectif est de faciliter la réalisation des projets de rénovation. Les travaux de rénovation énergétique ou de sécurité, notamment incendie, seront éligibles. Permettre cet accès au crédit est nécessaire pour lever un frein rencontré dans de nombreuses copropriétés.

Le financement régional nécessaire à la mise en œuvre de ce dispositif pour la période 2022-2024 est estimé à 9 millions d'euros.

Vous m'avez également interrogée sur l'alliance foncière régionale. Celle-ci nous a informés qu'elle étudiait de quelle manière le démembrement pouvait venir en aide à des petits propriétaires en difficulté. C'est donc un projet que nous suivons avec attention. Néanmoins, il faut garder à l'esprit que l'alliance foncière régionale est un acteur du logement social acquisitif. Si un dispositif devait être instauré, il y a fort à parier que celui-ci serait prioritairement tourné vers les propriétaires occupants plutôt que vers les bailleurs.

233

Concernant la place des agences immobilières sociales (AIS) dans la rénovation, il convient d'être prudent. En effet, les AIS ne sont pas à proprement parler des acteurs de la rénovation sociale : leur mission première reste la mise à disposition de logements abordables et de qualité aux personnes qui ont des difficultés à trouver ce type de bien sur le marché privé. L'intervention des AIS dans des projets de rénovation est donc une conséquence indirecte de leur mission, et non un élément au cœur de leur objet social.

Cependant, l'intégration d'une AIS dans un projet de rénovation peut présenter pour le propriétaire plusieurs avantages. Celui-ci

*Tijdens deze regeerperiode heb ik 550 miljoen euro uitgetrokken voor de renovatie van sociale woningen. Zo'n 44 miljoen komt uit de middelen in het kader van het Europese herstelplan.*

*De regering heeft een voorontwerp van ordonnantie goedgekeurd om het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in staat te stellen leningen te geven aan eigenaars, verhuurders en huurders, alsook aan verenigingen van mede-eigenaars. Dat moet renovatieprojecten vergemakkelijken. Aanpassingen inzake energieverbruik of beveiliging komen ook in aanmerking. Voor de periode 2022-2024 zou dat het gewest 9 miljoen euro kosten.*

*De Gewestelijke Grondalliantie bestudeert hoe ze kleine eigenaars in moeilijkheden kan bijstaan. Zij is actief in de sector van de sociale koopwoningen en haar initiatieven zullen dus veeleer gericht zijn op eigenaars die zelf in hun huis wonen, dan op verhuurders.*

*Wat de rol van de sociale verhuurkantoren (SVK) betreft, moeten we voorzichtig zijn. Hun eerste opdracht is om betaalbare en kwaliteitsvolle woningen ter beschikking te stellen van wie zo'n woning op de privémarkt niet kan vinden. Als een SVK zich met renovaties bezighoudt, is dat een indirect gevolg daarvan.*

*Voor een eigenaar kan het wel vele voordelen hebben om een SVK bij een renovatie te betrekken. Het kan hem hogere premies opleveren en sommige SVK's zorgen ook voor het beheer van de werf. Volgens de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest hebben momenteel 11 van de 24 SVK's de*

percevra les montants les plus avantageux en matière de primes énergie et aura accès aux primes à la rénovation aux taux les plus élevés si son bien a plus de trente ans. Enfin, certaines AIS offrent des services de conseil et de supervision, y compris pour des chantiers de rénovation lourde.

Actuellement, selon la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais), 11 AIS sur 24 disposent de l'expertise pour accompagner les propriétaires dans des projets de rénovation importante. C'est pourquoi le plan d'urgence logement prévoit qu'en 2022, un projet soit mené en vue de créer un acteur central d'aide à la rénovation au service de toutes les AIS. Ce dispositif sera élaboré en concertation avec la Fedais et aura pour objectif de renforcer leur capacité à effectuer de petites et grandes rénovations.

De manière plus générale, ce projet s'inscrit dans notre volonté de recentrer les AIS vers un de leurs métiers de base, à savoir le soutien au petit propriétaire.

Plus globalement, nous devons veiller à l'évolution des loyers, qui pourrait être poussée à la hausse par les investissements nécessaires à la rénovation. La mise en place d'un conventionnement des loyers a notamment pour objectif d'éviter que des rénovations ne servent de prétexte à une augmentation disproportionnée des loyers. Dans le cadre de la réforme des primes énergie et des primes à la rénovation, nous souhaitons que les propriétaires bailleurs qui activent des aides publiques respectent la grille des loyers.

235

**M. Pepijn Kennis (Agora).** - Mme la secrétaire d'État, vous nous donnez beaucoup de chiffres et de montants. Je les examinerai en détail lorsque le rapport sera disponible.

Concernant les AIS et le démembrement, il est important d'apporter des garanties à long terme, et pas seulement sur neuf ou quinze ans, que des investissements publics puissent donner suite à des loyers abordables. Pour ce faire, le démembrement est un levier possible, tout comme la construction de logements sociaux.

Je suis satisfait d'entendre que vous proposez de réorienter les AIS vers les petits propriétaires. Nombre d'entre eux ont des biens à rénover, ou à l'abandon, qui pourraient être pris en charge et rénovés par les AIS. De ce fait, ils pourraient être proposés au prix d'un logement social pendant des dizaines d'années, pour que le retour sur investissement de la rénovation revienne aux AIS. Il y aurait alors moins de logements vides et plus de logements abordables. Quant aux propriétaires, ils pourraient récupérer leur bien rénové à long terme.

Ce système est positif et va un peu dans le même sens que le droit de gestion publique, sans devoir forcer le propriétaire. Il reste encore du travail à accomplir pour rénover les biens inoccupés et les rendre abordables. Je suis heureux des avancées et curieux de voir les résultats concrets.

*expertise daarvoor in huis. Daarom wil de regering in 2022 een centrale dienst oprichten die de SVK's bij renovaties bijstaat.*

*We moeten ook waken over de evolutie van de huurprijzen, die door de investeringen in renovaties zouden kunnen stijgen. Daarvoor is een conventionering van de huurprijzen nuttig. Verhuurders die een beroep doen op energie- en renovatiepremies, moeten zich ook houden aan het rooster van indicatieve huurprijzen.*

**De heer Pepijn Kennis (Agora)** (in het Frans).- *Het is belangrijk dat betaalbare huurprijzen gegarandeerd zijn op lange termijn en niet voor negen of vijftien jaar, zoals nu bij de sociale verhuurkantoren (SVK) het geval is.*

*Ik ben blij met uw standpunt dat de SVK's zich meer op de kleine eigenaars moeten richten. Zij zouden hun de prijs van een sociale woning kunnen aanbieden, de renovatie betalen en uitvoeren en de meerwaarde incasseren. Zo zou er minder leegstand zijn en meer betaalbare woningen. Op lange termijn kunnen de eigenaars dan hun gerenoveerde goed recupereren. Dat lijkt een beetje op het openbaarbeheersrecht, maar dan minder brutaal.*

*- Het incident is gesloten.*

- *L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

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

**concernant "le projet de construction de logements publics sur le site du Chant des cailles".**

**Mme Joëlle Maison (DéFI).** - En 2013, le gouvernement a confié à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) la mission de développer, pour le compte de la société immobilière de service public (SISP) Le Logis-Floréal, un projet de construction de 70 à 80 logements publics sur le site du Chant des cailles. La SLRB s'est rapidement heurtée aux résistances de certains riverains, car ces nouveaux logements publics allaient être construits sur une parcelle de trois hectares qui accueillait, dans le cadre d'une convention d'occupation à titre précaire, les activités de La Ferme du Chant des cailles. Il s'agit d'un projet d'agriculture urbaine ayant pris de l'ampleur au cours des dernières années et rencontrant un réel succès auprès de la population boitsfortoise.

De nombreux habitants du quartier se sont mobilisés pour exprimer leur attachement à cette ferme urbaine et leurs inquiétudes quant au lancement du projet de construction de logements, qui devait initialement occuper environ un tiers du site du Chant des cailles. Sur cette parcelle, la fonction de logement entraînait ainsi en concurrence avec la fonction d'agriculture urbaine.

Soucieux d'assurer un développement harmonieux de ces deux fonctions, le gouvernement bruxellois a instauré en juillet 2017 un moratoire de trois ans sur le projet de construction du Chant des cailles. Par ailleurs, il a chargé le collectif de recherche Saule (Symbiose Agriculture Urbaine Logement Écosystème) de mener pendant cette période de trois ans une réflexion globale au sujet de l'avenir du site. L'objectif était de proposer une formule permettant de concilier la création de logements publics et la pérennisation des activités de la ferme.

En octobre 2020, le collectif a transmis le rapport final de son étude, dans lequel il proposait trois scénarios pour l'avenir du site : un premier scénario ne prévoyant aucun logement, un second prévoyant la construction d'une douzaine de logements et un troisième en prévoyant une dizaine. Le gouvernement bruxellois et la SLRB ont considéré que les différents scénarios avancés étaient insatisfaisants et déséquilibrés, dans la mesure où le logement n'y occupait qu'une place minimale.

Pour sortir de l'impasse, vous avez constitué un groupe de travail composé de représentants de l'asbl La Ferme du Chant des cailles, de la SISP Le Logis-Floréal, de la SLRB et de votre

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

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

**betreffende "het project voor de bouw van overheidswoningen op de Kwartelzang-site".**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans). - In 2013 kreeg de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) van de regering de opdracht om voor de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) Le Logis-Floréal zeventig à tachtig sociale woningen te bouwen op de Kwartelzangsite.

*Het project stuitte al snel op verzet van de omwonenden. De nieuwe woningen zouden immers een derde van de Kwartelzangsite inpalmen en de activiteiten van de stadsboerderij La Ferme Du Chant in het gedrang brengen.*

*In juli 2017 stelde de Brusselse regering een moratorium in voor het bouwproject om te bekijken of de twee functies verenigbaar zouden kunnen zijn. Het onderzoekscollectief SAULE kreeg de opdracht om tijdens die periode een globale visie op de toekomst van de site te ontwikkelen, waarin zowel plaats is voor sociale woningen als voor de activiteiten van de boerderij.*

*In oktober 2020 stelde SAULE zijn eindrapport voor, waarin drie toekomstscenario's vervat zitten: een zonder woningen, een met een twaalfstal woningen en een met een tiental woningen. De Brusselse regering en de BGHM vonden de drie scenario's ontoereikend wegens te weinig plaats voor woningen.*

*Om uit de impasse te geraken, hebt u een werkgroep samengesteld met vertegenwoordigers van de vzw La Ferme du Chant des Cailles, van de OVM Le Logis-Floréal en van uw kabinet.*

cabinet afin d'identifier des solutions susceptibles de concilier les intérêts des diverses parties prenantes.

243

Le 18 juin 2021, la SLRB a annoncé que le groupe de travail était parvenu à élaborer une proposition de protocole d'accord prévoyant un programme de construction de 70 logements (dont 80 % de logements sociaux et 20 % de logements moyens) compatibles avec les activités de la ferme.

Selon ce protocole d'accord, les constructions devraient occuper une surface représentant environ 10 % du site du Chant des cailles, tandis qu'une autre zone s'étendant sur environ 75 % de la parcelle resterait exclusivement affectée aux activités d'agriculture urbaine.

Dans les colonnes du quotidien La Capitale, le bourgmestre de Watermael-Boitsfort, Olivier Deleuze, a vivement réagi en affirmant qu'il s'opposait à ce projet et que la commune allait s'attacher à élaborer un plan particulier d'affectation du sol dont le périmètre devrait couvrir le site du Chant des cailles.

Pourriez-vous nous présenter le contenu de la proposition de protocole ? S'inspire-t-il de certaines conclusions de l'étude du collectif de recherche Saule ? Prévoit-il la construction d'un équipement d'intérêt collectif destiné aux futurs locataires ? La proposition a-t-elle bien été approuvée et signée par les parties prenantes ? Si ce n'est pas le cas, pourquoi ?

Êtes-vous en mesure de nous fournir une estimation de l'ampleur des moyens budgétaires que la Région devra débloquer pour pouvoir financer la production de 70 logements publics sur le site du Chant des cailles ? La SLRB a-t-elle déjà fixé un calendrier prévisionnel pour les différentes étapes de ce projet de construction (désignation d'un bureau d'architectes, réalisation de l'étude de faisabilité, introduction d'une demande de permis d'urbanisme, lancement du marché public de travaux, début du chantier, etc.) ?

245

Au cours des deux premières années de la législature, vous avez rencontré les mandataires locaux de chacune des dix-neuf communes bruxelloises en vue de préparer la conclusion des contrats logement communaux. Avez-vous évoqué le dossier de La Ferme du Chant des cailles avec les autorités communales de Watermael-Boitsfort ? Dans l'affirmative, qu'est-il ressorti de ces discussions ?

Lors du débat d'actualité organisé le 24 juin dernier, vous nous avez informés que le gouvernement bruxellois avait officiellement proposé à la commune de Watermael-Boitsfort de réduire encore la surface bâtie sur le site de La Ferme du Chant des cailles en répartissant les 70 logements entre cette parcelle et un terrain attenant baptisé Petit cailles, appartenant à la régie foncière communale. Le collège des bourgmestre et échevins de Watermael-Boitsfort a-t-il répondu favorablement à cette proposition ?

*Op 18 juni 2021 kondigde de BGHM aan dat de werkgroep een protocolakkoord had uitgewerkt met plaats voor zeventig woningen en voor de boerderij. De woningen zouden ongeveer 10% van de Kwartelzangsite bestrijken en ongeveer 75% van de site zou voorbehouden blijven voor stadslandbouw. Daarop liet de burgemeester van Watermaal-Bosvoorde via de pers meteen weten dat hij zich verzette tegen het plan en dat de gemeente een bijzonder bestemmingsplan zou uitwerken voor de Kwartelzangsite.*

*Wat staat er in het protocolvoorstel? Is het geïnspireerd op conclusies van het onderzoekscollectief Saule? Is het voorstel door alle betrokken partijen goedgekeurd en ondertekend? Zo niet, waarom niet?*

*Kunt u ons een idee geven van het budget dat nodig is om zeventig sociale woningen te bouwen op de Kwartelzangsite? Heeft de BGHM al een planning opgesteld voor de verschillende etappes van het bouwproject?*

*Hebt u het tijdens uw ontmoetingen ter voorbereiding van gemeentelijke huurcontracten met lokale mandatarissen, inzonderheid met die van Watermaal-Bosvoorde gehad over het Kwartelzangdossier?*

*Tijdens het actualiteitsdebat van 24 juni alludeerde u op het voorstel van de Brusselse regering om de bebouwde oppervlakte nogmaals te verkleinen door de zeventig te bouwen woningen te spreiden over de Kwartelzangsite en een aanpalende site die aan de grondregie van de gemeente toebehoort. Was het college van burgemeester en schepenen van Watermaal-Bosvoorde hiervoor te vinden?*

247

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- J'ai déjà largement exposé la situation du projet de logements sur le Chant des cailles lors du débat d'actualité du 24 juin dernier qui s'est tenu dans cette commission. Je vous renvoie donc vers ma réponse pour les éléments de mise en contexte de ce projet.

En ce qui concerne le contenu du protocole, celui-ci correspond à l'étude Saule dans la mesure où il propose également un développement mixte sur le terrain, de manière à préserver à la fois l'activité agricole et permettre la construction de logements publics. Le nombre de logements prévus dans le protocole est toutefois plus élevé que les scénarios évoqués dans l'étude Saule.

Le protocole prévoit une réinterprétation contemporaine de la cité-jardin du Logis-Floréal, au sein de laquelle avait été initialement projeté l'établissement d'une ferme. Le développement qui y est proposé est scindé en deux zones :

- une zone 1 affectée au logement ;
- une zone 2 affectée à la vie collective à vocation sociale.

La zone 1 abritera 70 logements, qui seront construits sur maximum 10 % de la surface du terrain. Elle hébergera également les jardins et l'accès de ces logements pour 15 % de la surface du terrain.

La zone 2 accueillera les activités agricoles dans l'esprit du projet en cours. À terme, ce sont 75 % du terrain qui leur seront dédiés. Jusqu'à présent, 52 % du terrain sont dédiés à l'agriculture urbaine.

Il est bien prévu un équipement à destination des locataires de la zone 1. La gestion, l'exploitation et l'entretien de cet équipement seront assurés par la société immobilière de service public (SISP). L'ensemble des coûts du projet dans la zone 1, soit les études, le chantier et les taxes, est estimé à environ 16 millions d'euros. Leur financement sera assuré à hauteur de :

- 50 % pour les logements sociaux via les crédits budgétaires subsides de la Région du plan alliance habitat, le solde pouvant être emprunté par la SISP à la SLRB via le mécanisme des prêts à long terme ;
- 33 % pour les logements moyens et modérés, via les crédits budgétaires subsides de la Région du plan alliance habitat, le solde pouvant être emprunté par la SISP à la SLRB via le mécanisme des prêts à long terme.

249

Le protocole a été avalisé par les conseils d'administration de la SLRB et de la société Le Logis-Floréal, et envoyé à l'asbl La Ferme du Chant des cailles. Cette dernière a récemment informé la SLRB qu'elle ne souhaitait pas le signer. Elle a toutefois manifesté sa disponibilité pour poursuivre les discussions dans un réel esprit d'ouverture.

Le calendrier prévoit l'attribution d'un marché de services en vue de désigner une équipe complète d'auteurs de projet

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- Ik verwijst naar mijn uitgebreide antwoord tijdens het actualiteitsdebat van 24 juni.

*Het protocol komt voor een groot stuk overeen met de SAULE-studie. Beide streven naar een gemengde activiteit op het terrein, waarbij landbouwactiviteiten en openbare woningen samengaan. In het protocol gaat het wel over meer woningen dan in de studie.*

*De stedelijke tuinsteden Logis-Floréal zullen hedendaags worden ingevuld, waarbij zone 1 bestemd is voor huisvesting en zone 2 voor het sociaal gemeenschapsleven. In zone 1 komen er op maximaal 10% van het terrein zeventig woningen; tuinen en toegang tot de woningen beslaan 15% van het terrein. In zone 2 zal op termijn 75% van het terrein worden ingenomen door (stads)landbouw.*

*De Openbare Vastgoedmaatschappij (OVM) zal instaan voor het beheer, de exploitatie en het onderhoud van de uitrustingen ten behoeve van de huurders uit zone 1. Het project in zone 1 zal ongeveer 16 miljoen euro kosten. Daarvan gaat 50% naar de sociale woningen en 33% naar de middenklassewoningen. De kredieten komen uit het huisvestingsplan Alliantie wonen van het gewest. De rest wordt gefinancierd via langetermijnleningen bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).*

*Het protocol werd al goedgekeurd door de raden van bestuur van de BGHM en van de OVM Le Logis-Floréal. Daarna werd het doorgestuurd naar de vzw La Ferme du Chant des cailles. De vzw wil niet ondertekenen, maar is wel bereid om de discussie voort te zetten.*

*Er komt tegen juni 2022 een openbare aanbesteding met het oog op de selectie van het team van projectuitvoerders en evaluatoren. Dan volgen tegen eind 2023 de nodige studies en*

et d'évaluation des impacts pour juin 2022. Les études et l'introduction d'une demande de permis sont, quant à elles, prévues pour la fin de l'année 2023. Le chantier pourrait débiter à la fin de l'année 2024 et être réceptionné en 2026.

Enfin, j'ai effectivement eu l'occasion d'évoquer à plusieurs reprises le projet de la Ferme du Chant des cailles avec les représentants de la commune de Watermael-Boitsfort, notamment à l'occasion du tour des communes organisé à l'entame de mon mandat. J'ai formellement proposé à la commune de mettre à disposition son terrain "Petit cailles" afin de délester le terrain "Grand cailles" d'une partie des logements et, donc, d'augmenter la part du terrain affectée à l'activité agricole. Je n'ai toutefois pas reçu de réponse et je dois donc considérer cette option comme non envisageable à ce stade.

**Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Je prends acte du fait que le projet Petit cailles ne sera pas concrétisé, puisque vous n'avez pas reçu de réponse de la commune de Watermael-Boitsfort. À moins que le collège des bourgmestre et échevins n'accuse prochainement réception de votre proposition alternative, j'imagine que la proposition de protocole (non signée par l'asbl) suivra, qui préserve 75 % d'agriculture urbaine et 10 % de logement.

- *L'incident est clos.*

#### QUESTION ORALE DE M. PEPIJN KENNIS

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

concernant "le logement inclusif à Bruxelles".

**M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais). - Dans une récente brochure, *Habitat et Participation et la Plate-forme de concertation pour la santé mentale en Région de Bruxelles-Capitale* ont relevé plusieurs préoccupations et posé plusieurs questions sur le logement inclusif à Bruxelles. Les associations, tout comme certains citoyens, sont conscientes du fait qu'il faut des logements de meilleure qualité, et en particulier des logements inclusifs et solidaires, pour les personnes en situation de précarité.

*Nous avons besoin d'actions concrètes pour offrir un accès au droit au logement aux personnes ayant un besoin spécifique d'accompagnement. Les associations ont formulé plusieurs propositions en ce sens.*

*de vergunningsaanvragen, zodat de werf eind 2024 kan worden opgestart en in 2026 kan worden afgewerkt.*

*Ik heb over het project al geregeld van gedachten gewisseld met de gemeente Watermaal-Bosvoorde. Ik heb toen gevraagd of zij haar terrein 'Petit cailles' voor huisvesting niet ter beschikking wil stellen. Dan komt er op het terrein 'Grand cailles' meer ruimte vrij voor landbouw. Ik heb daar nooit een antwoord op gekregen, waardoor die optie momenteel moeilijk haalbaar lijkt.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans). - Tenzij Watermaal-Bosvoorde toch positief op die vraag zou reageren, ga ik er dus van uit dat het protocol, hoewel niet ondertekend door de vzw, zal worden uitgevoerd, dat wil zeggen 75% voor stadslandbouw en 10% voor huisvesting.

*Het incident is gesloten.*

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

betreffende "de inclusieve huisvesting in Brussel".

**De heer Pepijn Kennis (Agora).** - Voor de Brusselse Burgerassemblee vormen mensen in een precaire situatie een centraal thema. De gezondheidscrisis heeft weer eens getoond hoe kwetsbaar onze samenleving is en hoeveel mensen in precaire omstandigheden leven. Zowel de fysieke als psychische gezondheid van de Brusselse bevolking is van het grootste belang. Natuurlijk zijn ook politici bezorgd en uw ambitieuze plan om de huisvesting te verbeteren toont dit aan.

Habitat et Participation en het overlegplatform Geestelijke Gezondheidszorg Gebied Brussel-Hoofdstad hebben recent een folder uitgebracht, met diverse bezorgdheden en vragen over inclusieve huisvesting in Brussel. De verenigingen, maar ook burgers, zijn zich ervan bewust dat er een grote nood is aan betere en meer geschikte huisvesting voor mensen in een precaire situatie en in het bijzonder aan Solidaire Inclusieve woningen (SIW). Dit type huisvesting legt de nadruk op onder meer een eigen woonruimte, gemeenschappelijke ruimtes en een sociaal levensproject. Helaas staan tal van praktische, administratieve en financiële obstakels in de weg om deze projecten waar te maken.

Bezorgdheid is dan ook onvoldoende. We hebben concrete acties nodig op de korte en de lange termijn om mensen met een specifieke nood aan begeleiding toegang tot het recht op

259

*Avez-vous pu rencontrer ces associations ? Si oui, que leur avez-vous répondu ?*

*Quels projets de logements inclusifs soutenez-vous déjà, et pour quel montant ? S'agit-il d'une aide structurelle ? Dans quelle mesure en facilitez-vous la mise en œuvre, d'un point de vue administratif ?*

*Un accompagnement adapté est-il assuré pour les personnes les plus précarisées résidant dans ce type d'habitat ? Elles sont souvent considérées comme cohabitantes, ce qui réduit leur allocation sociale.*

*Enfin, votre plan d'urgence logement prévoit un service mobile d'accompagnement psychosocial. Peut-il intervenir en la matière ?*

261

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).** - *Le logement inclusif est un sujet à la fois extrêmement important, en particulier lorsqu'il est destiné aux plus précaires, et sensible car il est souvent à cheval sur les compétences communautaires et régionales.*

*Comme pour toute association d'insertion par le logement (AIPL), une réunion est prévue avec l'association Habitat et Participation au second semestre de 2021, pour dresser un bilan du secteur.*

*J'ai eu l'occasion de rencontrer les représentants de la Plateforme de concertation pour la santé mentale en Région de Bruxelles-Capitale, mais nous n'avons pas spécialement discuté du logement inclusif.*

*Pour l'instant, la Région soutient également d'autres associations qui développent des projets d'habitat solidaire et groupé, notamment Convivence/Samenleven, la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement, ou encore l'Union de Locataires d'Anderlecht-Cureghem.*

huisvesting te bieden. De verenigingen hebben daartoe enkele voorstellen uitgewerkt.

Hebt u, rekening houdend met deze verschillende observaties, de kans gehad om deze twee organisaties te ontmoeten en naar hun vragen en bezorgdheden te luisteren? Zo ja, wat hebt u hen geantwoord? Zij vragen immers een aantal verschillende zaken.

Welke SIW-projecten ondersteunt u momenteel en voor welk bedrag? Is deze steun enkel projectmatig of gaat het om structurele steun?

Welke administratieve faciliteiten hebt u al ingesteld om de verwezenlijking van SIW's te vergemakkelijken? We denken hierbij aan fiscale en stedenbouwkundige voordelen en de manier waarop daar aanspraak op kan worden gemaakt. Hoe hebt u dat gefaciliteerd?

Welke aangepaste begeleiding bestaat er momenteel voor de meest kwetsbaren in SIW's? Hoe zult u deze begeleiding versterken of bijsturen?

Welke stappen zette u reeds om het statuut van samenwonende af te schaffen voor bewoners van SIW-projecten? Ook de brochure verwijst specifiek naar dit probleem. Vaak worden deze mensen immers officieel als samenwonend beschouwd, wat nadelig is voor hun sociale uitkering.

In uw Noodplan voor huisvesting staat dat u een mobiele dienst voor psychosociale begeleiding hebt opgericht. Hoe werkt deze dienst momenteel? Zijn er specifieke behoeften? Lopen de aanwervingen vlot en kunnen zij diensten verlenen aan de SIW-projecten?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.** - Inclusieve huisvesting is zowel een uiterst belangrijke als een gevoelige kwestie in het Brusselse institutionele landschap, vooral als dit soort woonproject voor bijzonder kwetsbare personen is bestemd. Dit soort projecten bevindt zich immers meestal op de grens tussen de bevoegdheden van de gemeenschap en het gewest, ook wat de overheidssteun betreft.

Ik ben mij er terdege van bewust dat dit beperkingen voor projectdragers met zich meebrengen, maar die doen niets af aan de belangstelling die ik voor deze projecten koester.

Habitat et Participation is een vereniging voor integratie via huisvesting (VIH). In 2021 heeft deze vereniging een subsidie van 37.587 euro ontvangen. In de tweede helft van 2021 zal er, al staat ze nog niet officieel gepland, met deze vzw een vergadering plaatsvinden. Ik heb besloten om met elke door het gewest erkende VIH samen te zitten om de evaluatie van de sector van eind 2020, begin 2021 te bespreken.

Ik heb de gelegenheid gehad de mensen van het overlegplatform Geestelijke Gezondheidszorg Gebied Brussel-Hoofdstad te ontmoeten tijdens een voorstelling van het Noodplan voor

263

*La simplification administrative porte surtout sur le volet urbanistique. C'est précisément le but du plan Good Living lancé par mon collègue M. Smet.*

*Dans le cadre de cette révision du règlement régional d'urbanisme, urban.brussels mettra sur pied des groupes de travail au sein des administrations, à partir de novembre. L'intégration de nouvelles formes d'habitat réside au cœur du nouveau règlement, de sorte qu'il soit le plus représentatif possible du mode de vie des Bruxellois.*

*Les moyens accordés pour un accompagnement personnalisé des plus précarisés dépendent du profil des bénéficiaires et de leur parcours, et non de leur mode d'habitat.*

*À propos du statut de cohabitant, les informations fournies le 17 juin en réponse à une question orale de Mme Genot sont toujours d'actualité.*

265

**M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *Je me réjouis que vous prévoyiez de dresser un bilan avec les associations.*

*L'assemblée citoyenne bruxelloise soutient en tout cas tout projet inclusif et tout accompagnement à l'autonomie.*

*- L'incident est clos.*

huisvesting, maar we hebben het niet specifiek over inclusieve huisvesting gehad.

Momenteel genieten ook andere actoren steun van het gewest voor activiteiten in verband met gegroepeerde solidaire woonvormen. Dit zijn enkele van de meest in het oog springende projecten: de vereniging Convivence/Samenleven, die in samenwerking met de vereniging Le Forum en het sociaal verhuurkantoor Baita een solidair woonproject in de Muggenstraat begeleidt; de Brusselse Federatie van de Unie voor de Huisvesting die experimenteert en projecten voor solidair wonen begeleidt via acties op het vlak van preciaire bezettingen; de Huurdersunie Anderlecht-Kuregem die samen met het Opvangtehuis voor vrouwen en kinderen Maison Rue Verte het solidaire woonproject Lemmens heeft gebouwd.

Wat de administratieve faciliteiten betreft die u in uw vraag aanhaalt, is er vooral een grote uitdaging op stedenbouwkundig vlak. Zoals u weet, heeft staatssecretaris Smet een nieuwe herziening van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening uitgevoerd onder de naam Good Living.

In het kader van deze herziening zal het bestuur van urban.brussels vanaf november binnen de administraties werkgroepen organiseren. De bedoeling van deze werkgroepen is om van deze nieuwe verordening een instrument te maken dat in samenwerking met alle Brusselse actoren tot stand is gekomen. De integratie van nieuwe woonvormen, zoals gegroepeerde solidaire woningen, zal daarin centraal staan. Het doel is een verordening voor te stellen die zo representatief mogelijk is voor de levenswijze van de Brusselaars.

Wat gepersonaliseerde begeleiding betreft, is er momenteel geen specifiek kader voor gegroepeerde solidaire woonvormen. De middelen voor de sociale begeleiding van kwetsbare personen worden niet bepaald op basis van hun woonvorm, maar hangen af van het profiel van de begunstigden en hun traject.

Wat tot slot het statuut van samenwonende betreft, verwijst ik naar mijn antwoord aan mevrouw Genot in de commissie van 17 juni op haar mondelinge vraag over de bevordering van alternatieve woonvormen en groepswonen zonder verlies van rechten. Alle elementen in dat antwoord zijn nog steeds van toepassing.

**De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Het is goed dat een aantal zaken wordt opgenomen. U verwijst naar Good Living. Daar wordt inderdaad veel van verwacht. Ik ben dan ook benieuwd naar de vorderingen op dat vlak. Ik zal staatssecretaris Smet hier dan ook over ondervragen.

Ik ken de situatie op het terrein te weinig in detail om te kunnen inschatten hoe concreet de verbeteringen die u in uw antwoord aanhaalt inmiddels zijn. Maar het verheugt mij te horen dat u contact zult opnemen met de verenigingen in kwestie om vergaderingen in te plannen, zodat u dit verder kunt opvolgen.

De Brusselse Burgerassemblee heeft in ieder geval haar steun uitgesproken voor de projecten rond inclusieve huisvesting en voor de begeleiding van wie streeft naar autonoom wonen.

- *Het incident is gesloten.*