



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 30 SEPTEMBER 2021**

ZITTING 2021-2022

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

Commission du logement

**RÉUNION DU
JEUDI 30 SEPTEMBRE 2021**

SESSION 2021-2022

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

KMO - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

Siamu - Service d'incendie et d'aide médicale urgente

SPF - service public fédéral

Forem - Office wallon de la formation professionnelle et de l'emploi

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

VDAB - Office flamand de l'emploi et de la formation professionnelle

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

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

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie Verslaggeving
Tel. 02 549 68 02
E-mail criv@parlement.brussels

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

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

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

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse
www.parlement.brussels

INHOUD

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 "het vermogen van de openbare vastgoedmaatschappijen".

Bespreking – Sprekers:

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Mondelinge vraag van de heer Mohamed Ouriaghli

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

betreffende "de vijfde monitoring van de openbare huisvestingsprojecten in Brussel".

Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot

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

betreffende "de tenuitvoerlegging van het conventioneren van de particuliere woningen".

Mondelinge vraag van de heer Juan Benjumea Moreno

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

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 "le patrimoine des sociétés immobilières de service public".

Discussion – Orateurs :

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Question orale de M. Mohamed Ouriaghli 4

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 5e monitoring des projets de logements publics à Bruxelles".

Question orale de Mme Zoé Genot 8

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

concernant "la mise en place d'un système de conventionnement pour assurer des loyers abordables sur le marché privé locatif".

Question orale de M. Juan Benjumea Moreno 12

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 investeringen van gewestelijke instellingen en hun pensioenfondsen in oliebedrijven".		concernant "les investissements des organismes régionaux et de leurs fonds de pension dans des compagnies pétrolières".	
Mondelinge vraag van de heer Mohamed Ouriaghli	14	Question orale de M. Mohamed Ouriaghli	14
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "de fotovoltaïsche energie in de sociale huisvesting".		concernant "l'énergie photovoltaïque dans le logement social".	
Mondelinge vraag van de heer Mohamed Ouriaghli	16	Question orale de M. Mohamed Ouriaghli	16
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "het auditverslag van de BGHM een jaar later".		concernant "le rapport d'audit de la SLRB un an après".	
Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	21	Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	21
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "de kosten voor de staat van bevinding bij aankomst en vertrek uit een woonst ten laste van de huurders".		concernant "les frais d'état des lieux d'entrée et de sortie imputables aux locataires".	
Mondelinge vraag van de heer Fouad Ahidar	23	Question orale de M. Fouad Ahidar	23
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
betreffende "de voorverkoop van betaalbare flats in Thurn & Taxis".		concernant "la prévente d'appartements à prix abordable à Tour & Taxis".	
Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot	26	Question orale de Mme Zoé Genot	26

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

betreffende "de aanwervingen om de
uitdagingen van het Noodplan voor
huisvesting (NPH) aan te gaan".

Mondelinge vraag van de heer Gaëtan
Vangoidsenhoven

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

betreffende "de dramatische situatie van de
sociale huisvesting in de Grondels".

31

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 recrutements pour faire face
aux défis du plan d'urgence logement (PUL)".

Question orale de M. Gaëtan 31
Vangoidsenhoven

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 situation dramatique du
logement social des Goujons".

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 "het vermogen van de openbare vastgoedmaatschappijen".

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- De Brusselse Huisvestingscode legt de organisatie van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) vast. Deze OVM's hebben als maatschappelijk doel het bouwen en ter beschikking stellen van sociale woningen. Ze beheren samen meer dan 39.000 sociale woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Uit uw antwoord op mijn schriftelijke vraag blijkt nu dat deze 16 sociale huisvestingsmaatschappijen over een gezamenlijk vermogen beschikken van maar liefst 617 miljoen euro, en in 2019 gezamenlijk een winst hebben geboekt van bijna 5 miljoen euro.

De hoogste vermogens zijn terug te vinden bij Lakense Haard (107 miljoen), De Brusselse Woning (63 miljoen) en Anderlechtse Haard (62 miljoen). Vijf huisvestingsmaatschappijen - Lakense Haard, Anderlechtse Haard, Le Logis-Floréal, De Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node en Everecity - hebben elk meer dan 1 miljoen euro winst gemaakt. Drie huisvestingsmaatschappijen zijn in het rood gegaan: Binhôme boekte een verlies van 4,7 miljoen euro, Le Logement Molenbeekois 2,3 miljoen euro en Zuiderhaard 500.000 euro. Daarnaast ontvingen de 16 Brusselse sociale huisvestingsmaatschappijen in 2019 ook 33 miljoen euro subsidies en in 2020 36 miljoen euro, bijzonder veel geld dus. Voorts beschikken ze gezamenlijk over een gebouwenpark met een boekwaarde van maar liefst 3,8 miljard euro. De huisvestingsmaatschappijen met het meest waardevolle gebouwenpark zijn De Brusselse Woning (403 miljoen euro), Lakense Haard (354 miljoen euro), Anderlechtse Haard (345 miljoen euro) en Comensia (341 miljoen euro).

Tegelijkertijd staan er 50.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale huurwoning, goed voor 128.000 mensen en meer dan 10,4% van de Brusselse bevolking. In Vlaanderen zijn er 170.000 kandidaat-huurders. Dat is ook niet weinig, maar dan op een bevolking van meer dan 6 miljoen Vlamingen.

Vorige Brusselse regeringen lanceerden een Plan voor de huisvesting in 2004 en een Alliantie wonen in 2013. Die plannen werden een fiasco: van de 11.720 geplande woningen zijn er tot nu toe slechts 3.750 woningen gebouwd! Bovendien is de gemiddelde kwaliteit van sociale woningen helaas ondermaats.

De ontstellende cijfers maken het bijzonder wrang dat de socialehuisvestingsmaatschappijen op een berg geld van meer dan 600 miljoen euro zitten en in 2019 ongeveer 5 miljoen euro

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. MATHIAS VANDEN BORRE

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

concernant "le patrimoine des sociétés immobilières de service public".

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Les sociétés immobilières de service public (SISP), chargées de la construction et la mise à disposition de logements sociaux, gèrent plus de 39.000 logements dans la Région de Bruxelles-Capitale. Dans votre réponse à ma question écrite, vous avez déclaré que ces seize sociétés de logement social cumulaient pas moins de 617 millions d'euros de patrimoine et avaient réalisé pas loin de 5 millions d'euros de bénéfices en 2019. Le montant perçu par chaque SISP varie et certaines génèrent à elles seules plus d'un million d'euros alors que d'autres subissent des pertes.*

En outre, les SISP ont perçu un subside supplémentaire de 33 millions d'euros en 2019 et de 36 millions d'euros en 2020, alors que leur parc immobilier représente une valeur comptable totale de pas moins de 3,8 milliards d'euros.

En revanche, 50.000 familles, soit 10,4 % de la population bruxelloise, attendent toujours un logement social. Les initiatives des gouvernements précédents se sont soldées par des échecs : moins d'un tiers des logements prévus ont été construits et la plupart étaient de piètre qualité.

Il serait temps que le système soit plus efficace. Je plaide donc pour une rationalisation des seize SISP afin qu'elles rentabilisent mieux les moyens investis et atteignent leur finalité sociale.

Selon quelle procédure les membres du comité pour l'encadrement de la mission de rationalisation du secteur ont-ils été désignés et quelle est leur échéance ?

winst hebben gemaakt. Die bedragen en de wachtlijsten tonen aan dat het efficiënter moet.

Ik pleit dan ook voor een rationalisering van de 16 maatschappijen zodat ze hun middelen efficiënter kunnen inzetten om hun maatschappelijk doel te realiseren.

Uw kabinet en de OVM-federaties hebben vertegenwoordigers aangewezen om deel te nemen aan het comité voor de begeleiding van de rationaliseringsopdracht. Volgens welke procedure is dat gebeurd en wanneer moet alles klaar zijn?

Hoe verklaart u de miljoenenwinsten van vijf maatschappijen en de miljoenenverliezen van twee andere maatschappijen? Hoe worden ze aangespoord of ondersteund om uit de rode cijfers te komen?

113 Hoe rijmt u het enorme vermogen van de OVM's met de bijkomende miljoenen aan subsidies die ze jaarlijks nog van het gewest ontvangen en het feit dat ze tekortschieten in hun taak, die inhoudt dat ze nieuwe sociale woningen moeten aanbieden?

Ten slotte betaalt elke OVM jaarlijks een annuïteit voor de terugbetaling van de leningen aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). In het totaal gaat het over meer dan 50 miljoen euro aan leningen, met een totaal aan rentevoeten voor meer dan 10 miljoen euro. Kunt u daar meer informatie over geven?

Wat is het statuut van die leningen tussen de OVM's en de BGHM? Gaat het om voordelige leningen, bijvoorbeeld wat de rentevoet betreft?

115 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- De evaluatie van de rationalisering van de sector werd voorgelegd aan het beperkte overlegcomité van 31 mei 2021. Tijdens die vergadering werd erop gewezen dat het gezien de pandemie niet wenselijk was om het proces nu al op gang te brengen. De OVM's kregen op dat moment immers te maken met uitzonderlijke situaties.

Er werd dan ook overeengekomen om na juni 2021 een stand van zaken op te maken. Bovendien werd aan het kabinet en de federaties meegedeeld dat zij het verzoek zullen krijgen om de vertegenwoordiger voor te dragen voor het comité die de opdracht zal begeleiden.

De taakomschrijving wordt in oktober aan de verschillende instanties voorgelegd. In dat kader wordt de aanstelling van vertegenwoordigers in het begeleidingscomité geformaliseerd.

In verband met de situatie van de OVM Binhôme moet u weten dat de dotaties aan afschrijvingen in 2019 uitzonderlijk hoog waren. Dat is het gevolg van de regularisering van 5.064.800 euro aan afschrijvingen over de voorgaande jaren. Het bedrag van de afschrijvingen met betrekking tot het begrotingsjaar 2019 bedraagt namelijk 4.985.840 euro.

Comment expliquez-vous que les bénéfices ou les pertes se chiffrent en millions d'euros, selon la société immobilière ? Qu'entreprenez-vous pour limiter les pertes ?

Comment expliquez-vous le soutien accordé aux SISP malgré leur patrimoine considérable, alors qu'elles ne construisent pas de nouveaux logements sociaux ?

Pourriez-vous nous en dire plus sur les annuités versées à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ? Les SISP bénéficient-elles de prêts préférentiels ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- Lors du comité de concertation restreint du 31 mai 2021, il a été décidé que la procédure de rationalisation serait mise en place plus tard, étant donné la pandémie, qu'un état des lieux serait effectué après juin 2021 et que le cabinet et les fédérations devraient désigner un chargé de mission. En octobre, la description de fonction a été fournie et la désignation des responsables formalisée.

Le montant des fonds perçus par les sociétés immobilières de service public en 2019 était particulièrement élevé en raison de la régularisation des amortissements relatifs aux années précédentes.

117

De OVM Le Logement Molenbeekois voerde in 2019 alle correctieboekingen van de gemeenschappelijke lasten voor de jaren 2016, 2017, 2018 en 2019 door. In 2020 moest de maatschappij slechts kleine aanpassingen in haar provisies aanbrengen. Bovendien heeft de OVM in 2019 ook de kosten verbonden aan de inschrijving van de subsidies die in 2018 bij vergissing waren geannuleerd, als passiva geboekt.

Daarnaast zijn de huurleegstand en de onbewoonbare woningen bij Zuiderhaard de belangrijkste redenen voor het verlies. In 2019 rondde de OVM immers de herhuisvesting van de huurders uit de 'gele blokken' af. Doordat die onbewoonbaar waren, bereikte de OVM op die manier het hoogste aantal leegstaande woningen. Door de versnelde renovatie van de 'gele blokken' was de ontruiming van die woningen noodzakelijk geworden.

In verband met uw vraag over de in de voorbije tien jaar gebouwde woningen, verwijs ik naar het Noodplan voor huisvesting, en meer bepaald naar de acties 1 en 2, waarin alles wordt uitgelegd.

De verschillende fasen van een project hebben de volgende looptijden:

- de gemiddelde tijd tussen het uitschrijven van een opdracht voor diensten en de voorlopige oplevering van een werf bedraagt zes jaar voor de BGHM;

- de gemiddelde tijd tussen het indienen van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en de afgifte van die vergunning bedraagt ongeveer vierhonderd dagen.

De BGHM werkt alsmaar professioneler en overlegt vaak met alle partners voor het project plaatsvindt om tijd te winnen. Bovendien worden de processen vereenvoudigd. Toch blijft de bouw van woningen de nodige voorbereiding vergen en tijd kosten.

Het is overigens om de productie van woningen te versnellen dat ik de aankoopstrategie heb ingevoerd. U kunt alle details daarover terugvinden in het Noodplan voor huisvesting en in uiteenlopende antwoorden op parlementaire vragen, waaronder de vraag om uitleg van mevrouw Maison over de aankoop- en renovatiestrategie in de commissie voor de Huisvesting van 27 mei 2021.

119

Met betrekking tot uw vraag over de rentevoeten tussen de OVM's en de BGHM, kan ik melden dat de gemiddelde rentevoet voor de sector 1,06% bedraagt. Deze rentevoet benadert de huidige marktrente.

De OVM's hebben het voordeel dat zij het merendeel van deze leningen op 33 of 66 jaar kunnen aflossen. Deze aflossingstermijn is veel voordeliger dan wat op de markt toegepast wordt.

121

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).- Om te beginnen is het rationaliseringsproces blijkbaar nog altijd niet gestart.

Les pertes subies en 2019 s'expliquent par la régularisation d'amortissements, l'introduction d'écritures rectificatives relatives aux charges communes pour les années précédentes, l'ajout au passif des coûts liés à l'enregistrement des subsides - accidentellement annulés en 2018 -, mais surtout par le vide locatif inédit causé par l'insalubrité de nombreux logements.

Les informations relatives aux logements construits au cours des dix dernières années sont disponibles dans le plan d'urgence logement (PUL), aux actions 1 et 2.

Quant aux délais, il s'écoule six mois, à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), entre l'élaboration d'une offre de services et la réception provisoire d'un chantier et il faut compter environ 400 jours entre la demande de permis de bâtir et sa remise.

La SLRB se professionnalise sans cesse et se concerte souvent en amont avec tous les partenaires, pour gagner du temps. La construction de logements nécessite cependant toujours de la préparation et du temps. C'est la raison pour laquelle j'ai introduit la stratégie d'acquisition détaillée dans le PUL.

Pour les prêts, les SISP bénéficient d'un taux d'intérêt moyen de 1,06 % et d'un délai de remboursement de 33 ou 66 ans.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- Apparement, le processus de rationalisation n'a donc toujours

Dat we na 2,5 jaar, halfweg de regeerperiode, nog moeten beginnen met de rationalisering vind ik teleurstellend. Ik hoop dat u daar toch wat meer vaart achter zet en dat u die oefening ook ernstig neemt. Voor de toekomst lijkt dit me een van de belangrijkste efficiëntiewinsten die u met uw beleid kunt boeken. De versnippering die vandaag bestaat en die ik en heel wat andere collega's al vele malen hebben aangeklaagd, moet u dringend grondig aanpakken. Ondanks al uw mooie plannen en voornemens vrees ik dat ook van het huidige plan weinig zal worden gerealiseerd, net omwille van die versnippering. Ik zou u dus nogmaals willen aansporen om daar een prioriteit van te maken.

Een tweede element zijn de cijfers die ik aanhaalde met betrekking tot het vermogen van de OVM's. Daarbij moeten we toch vaststellen dat die schommelingen zeer grote bedragen betreffen. Ofwel is dat boekhoudkundig erg slordig aangepakt de voorbije jaren, ofwel zitten we daar met een structureel probleem. Omdat de verschillen tussen die verschillende OVM's zo groot zijn, lijkt er me toch meer aan de hand te zijn. Er moet grondig worden onderzocht of we die grote verschillen niet kunnen uitvlakken, of dat er eventueel een gebrek is aan managementervaring. En als er dan toch een overschot wordt geboekt, moet dat wel correct worden geherinvesteerd. Op die vragen heb ik nog geen duidelijk antwoord gekregen.

123 Tot slot is er uw plan om nieuwe woningen te bouwen. Ik denk dat u eerst en vooral de efficiëntie moet verhogen. Het gebrek aan samenwerking met gemeenten, huisvestingsmaatschappijen en andere betrokkenen is de reden waarom de plannen uit 2004 en 2013 nog altijd niet zijn uitgevoerd. Kortom, er is nog werk aan de winkel.

125 - Het incident is gesloten.

127 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI**

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

127 **betreffende "de vijfde monitoring van de openbare huisvestingsprojecten in Brussel".**

129 **De heer Mohamed Ouriaghli (PS) (in het Frans).- In de vijfde editie van de 'Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel' wordt het huisvestingsbeleid tot 1 januari 2021 geëvalueerd.**

Ook de regeringsdoelstelling om te evolueren naar 15% 'woningen van sociale aard' (woningen die met gewestelijke middelen worden gebouwd of gefinancierd), wordt aan de hand van een gedetailleerd kadaster geëvalueerd. De auteurs tellen 66.000 dergelijke woningen op een totaal van 586.000, wat neerkomt op 11,2%. Het gewest moet dus nog 22.000 woningen van sociale aard produceren om zijn doelstelling te halen.

pas commencé, alors que celle-ci peut constituer l'un des principaux outils d'optimisation de votre politique. Malgré tous vos beaux projets et vos belles intentions, je crains que le plan actuel ne livre pas plus de résultats concrets que les autres. J'insiste pour que vous fassiez de cette question une priorité.

Ensuite, il serait bon de voir s'il n'y a pas moyen d'aplanir les grandes différences en matière de patrimoine des sociétés immobilières de service public. Soit la comptabilité n'a pas été tenue de manière très rigoureuse, soit il s'agit d'un problème structurel. Il faudrait s'assurer qu'il n'y a pas de manque d'expérience en matière de gestion et que tout boni est réinvesti correctement.

S'agissant de votre projet de construction de nouveaux logements, je pense que vous devriez d'abord gagner en efficacité. C'est ce qui a manqué aux plans de 2004 et 2013, toujours pas mis en œuvre.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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 5e monitoring des projets de logements publics à Bruxelles".

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Le cinquième numéro du "Monitoring des logements publics", qui reprend les principaux chiffres et enseignements des différentes politiques mises en place au 1er janvier 2021, notamment ceux liés à l'état d'avancement du plan régional du logement et du programme alliance habitat, est paru début juillet.

Dans cette publication, on peut aussi lire que l'objectif du gouvernement, clairement explicité dans sa déclaration de politique régionale, de disposer de 15 % de logements "à finalité sociale" sur l'ensemble du territoire régional, répartis de manière équilibrée par commune et par quartier, a été évalué. Le cadastre établi par l'étude méticuleuse répertorie près de

Hoewel de regering het belang van een evenwichtige geografische verdeling van dergelijke woningen onderstreept, blijken de gemeenten van de eerste kroon ondermaats te presteren wegens een gebrek aan grondreserve. Bij de gemeenten van de tweede kroon bevinden de nieuwe huisvestingsprojecten die op stapel staan, zich vooral in gemeenten die vandaag al boven de 15%-norm uit komen. Ook de andere gemeenten zouden echter inspanningen moeten leveren.

66.000 logements dits "à finalité sociale", qui sont des logements produits ou financés dans le cadre d'une politique publique régionale.

Au 1er janvier 2021, un peu moins de 586.000 logements étaient recensés à l'échelle régionale. L'objectif de 15 % équivaut donc à disposer de près de 87.900 logements à finalité sociale. Or, à ce jour, 11,2 % du nombre total de logements seulement répondent à cette définition du logement à finalité sociale. Cela revient à dire que la Région devrait encadrer la production de quelque 22.000 logements supplémentaires pour atteindre l'objectif fixé par le gouvernement.

Bien que le gouvernement insiste sur l'objectif de viser une répartition équilibrée à l'échelle des communes et des quartiers, on sait qu'il existe des disparités. Le monitoring confirme en effet que, vu l'absence ou la raréfaction de réserves foncières dont disposent les communes de la première couronne, l'objectif de 15 % est difficilement atteignable pour elles.

Pour certaines se situant en seconde couronne, bien qu'elles disposent parfois de foncier, elles n'approchent pas la barre des 15 % malgré 12.835 logements en projet à l'échelle régionale. En réalité, la moyenne régionale de logements à finalité sociale augmentera de 2,18 % pour atteindre 13,4 %. Mais cette progression sera essentiellement rendue possible grâce à sept communes dont plusieurs dépassent déjà l'objectif des 15 %. Pourtant, nous avons vraiment besoin de la mobilisation de toutes les forces vives, donc de toutes les communes, étant donné le manque criant de logements.

Quels sont les enseignements globaux que vous tirez de ce monitoring ?

Pouvez-vous nous informer de l'ensemble des moyens que vous mettez à la disposition des communes qui ont peu de foncier, voire pas du tout, ainsi que des sociétés immobilières de service public qui font preuve de volontarisme, pour les aider à produire ou acquérir du logement public à finalité sociale ?

Avez-vous songé à des leviers potentiels pour convaincre les communes réfractaires à tout effort ?

Vu la réalité de terrain, que pensez-vous de la solution qui sera apportée par la densification de la seconde couronne et qui est préconisée par le plan régional de développement durable ?

Enfin, l'action 16 du plan d'urgence logement prévoit de revoir le mécanisme des charges d'urbanisme pour que celles-ci soient obligatoirement consacrées à la création de logements sociaux ou à finalité sociale dans les communes où la part de logements sociaux est inférieure à l'objectif de 15 % et où les indices socioéconomiques sont plus élevés que la moyenne régionale. Pouvez-vous nous faire part de l'état d'avancement de vos travaux en la matière ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - En ce qui concerne les enseignements globaux que l'on peut tirer de ce

¹³¹ *Welke lessen trekt u uit de monitoring? Welke middelen stelt u ter beschikking van de gemeenten en de openbare vastgoedmaatschappijen die bereid zijn om inspanningen te leveren? Hoe denkt u de weerbarstige gemeenten te overtuigen?*

Staat u achter een verdichting van de tweede kroon, die in het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling als oplossing wordt aangereikt?

Het Noodplan voor huisvesting voorziet in een nieuwe regeling voor de stedenbouwkundige lasten, opdat die in gemeenten die de 15%-norm niet halen, zouden gaan naar de productie van woningen van sociale aard. Hoever staat u daarmee?

¹³³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De eerste les die we uit de vijfde editie van de 'Monitoring van de*

publieke woonprojecten in Brussel' kunnen trekken, is de sociale en territoriale dualisering van het gewest.

Sommige gemeenten die reeds over een uitgebreid historisch socialewoningenbestand beschikken, maken nieuwe projecten mogelijk. De situatie ziet er het best uit in de gemeenten uit het noorden, het centrum en het westen van het gewest. Het kadaster is op buurtniveau opgesteld, waardoor ook ongelijke verdelingen binnen eenzelfde gemeente aan het licht komen.

Voor gemeenten die over weinig grondreserve beschikken, is de aankoopstrategie van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) het belangrijkste instrument. Momenteel is de BGHM de procedure gestart voor de aankoop van 897 wooneenheden. Bovendien zal ze in november van dit jaar een nieuwe openbare aanbesteding uitschrijven voor bouwprojecten met minstens 25% sociale woningen.

cinquième numéro du monitoring des projets de logements publics, l'exercice de synthèse chiffrée que vous avez fourni reflète déjà fidèlement la réalité.

L'enseignement premier est évidemment la dualisation sociale et territoriale de notre Région. De manière générale, certaines communes contribuent plus que d'autres à l'offre de logements publics. Si ce monitoring montre que certaines communes ont un patrimoine historique de logements publics sur leur territoire, il permet aussi et surtout d'évaluer l'effort actuel de développement de nouveaux projets en leur sein. Les communes du nord, du centre et de l'ouest de Bruxelles sont celles qui contribuent le plus.

Par ailleurs, la nouvelle approche par quartier qui figure dans ce numéro permet de spécifier cette analyse à une échelle encore plus petite. Cette grande nouveauté nous rapproche de la réalité bâtie, en distinguant les disparités au sein même des communes, et nous permet de poursuivre la construction de réponses à donner aux défis du logement public de manière encore plus adéquate.

Enfin, ce monitoring nous apprend également que les effets des politiques que je soutiens commencent à se faire sentir. Par exemple, c'est bien le mécanisme d'acquisition qui assure la croissance régulière et soutenue des objectifs à atteindre par l'alliance habitat.

Concernant votre deuxième question au sujet des communes qui disposent de peu de foncier, l'outil principal mobilisé pour produire du logement à finalité sociale dans ces communes est la stratégie d'acquisition qui a été lancée au début de l'année 2021 par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Ainsi, 897 unités de logements sont déjà en cours d'analyse en vue d'une acquisition prochaine. Pour plus de précisions, je vous renvoie aux débats qui ont eu lieu avant les vacances parlementaires dans cette commission, plus spécifiquement à ma réponse à la question orale de M. Mampaka Mankamba en commission du 10 juin dernier.

Dans le cadre cette stratégie d'acquisition, le prochain appel public à toute construction contenant au moins 25 % de logements sociaux sera lancé en novembre 2021 par la SLRB. Ces projets bénéficieront d'une procédure d'instruction rapide du permis d'urbanisme.

En ce qui concerne spécifiquement les communes, un appel à projets sera lancé dans les prochains jours. En 2021, la Région met un budget à disposition afin de financer jusqu'à 100 % de l'acquisition ou de la rénovation de biens, notamment des logements ou des bureaux, par les communes et les CPAS, en vue de créer des logements sociaux et publics.

Ainsi, 80 % des logements concernés par l'opération seront mis en gestion auprès des sociétés immobilières de service public (SISP) comme logements sociaux, et 20 % le seront par les SISP

¹³⁵ *In de komende dagen wordt een projectoproep bekendgemaakt waarmee aankoop- of renovatieprojecten van gemeenten of OCMW's tot 100% kunnen worden gefinancierd, om huisvesting of kantoorruimte tot woningen van sociale aard om te vormen. 80% van die woningen komen als sociale woning in beheer van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) en 20% als betaalbare woningen en woningen voor middeninkomens. Die projectoproep zal jaarlijks herhaald worden.*

Uit studies is gebleken dat de verdichting van de tweede kroon, zoals die in het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO) is opgenomen, vooral kan plaatsvinden door grote

stadsprojecten te ontwikkelen en nieuwe wijken aan te leggen, door het oude stedelijke weefsel te verdichten en lege plekken op te vullen, en door leegstaande industriële en kantoorruimte om te vormen. Daarnaast zullen we ook andere strategische gebieden in de tweede kroon ontwikkelen.

Tot slot wordt in het GPDO ook het belang onderstreept van de ontدichtung van wijken waar te veel mensen wonen, onder meer door ruimte te scheppen binnen de huizenblokken. Perspective.brussels stelt in de publicatie 'Een sociaal-economische, territoriale en ecologische diagnose n.a.v. de Covid-19-crisis' dat 264.000 Brusselaars in een zone wonen waar nagenoeg geen groen aanwezig is.

ou la commune comme logements modérés ou moyens. Cet appel à projets sera renouvelé chaque année.

Pour ce qui a trait à la densification de la seconde couronne, le plan régional de développement durable (PRDD) de 2018 indique qu'en ce qui concerne le défi démographique, des études ont démontré que l'absorption de l'essor démographique devra combiner diverses dimensions de la réalisation de grands projets urbains dans des pôles de développement et des friches, de nouvelles urbanisations dans le cadre d'extensions urbaines dans la seconde couronne, de la restructuration du tissu ancien avec densification et remplissage des vides existants, ainsi que de la reconversion de sites industriels inoccupés et de bureaux désaffectés.

Le PRDD prévoit également qu'outre le développement de ces pôles prioritaires, la Région entamera ou poursuivra le développement d'autres ressources foncières stratégiques localisées en seconde couronne. Plusieurs autres sites situés en seconde couronne appellent effectivement un développement de logements, d'activités économiques, d'équipements et d'espaces publics, verts et récréatifs. Le développement de pôles dans la seconde couronne répond ainsi à un besoin de mieux répartir l'augmentation de la population sur l'ensemble de son territoire.

Le PRDD rappelle également qu'en seconde couronne, la densité moyenne est deux fois moins élevée que dans la première couronne, soit 47 habitants par hectare contre 105.

Enfin, le PRDD précise que la condition de mise en œuvre d'une densification maîtrisée doit s'appuyer sur la morphologie urbaine. C'est pourquoi une dédensification doit aussi s'opérer dans les quartiers trop denses, notamment en aérant les intérieurs d'îlots. À ce sujet, le diagnostic de perspective.brussels, "Redéploiement socio-économique, territorial et environnemental suite à la crise du Covid-19", pose le constat que 264.000 Bruxellois se situent dans une zone de carence en espaces verts. Un Bruxellois sur cinq réside à au moins 8 minutes à pied d'un espace vert public de plus d'un hectare. Les quartiers les plus carencés sont situés au centre-ville.

Sur la base de ces constats, le gouvernement a prévu, à travers la DPR, de veiller à une répartition équilibrée de la densification sur le territoire de l'ensemble des communes bruxelloises. Dans le cadre d'une politique volontariste de densification équilibrée sur les plans spatial et social, le gouvernement étudie l'opportunité et la faisabilité de modifier l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme, en y prévoyant un mécanisme permettant de différencier territorialement le montant et l'exécution des charges d'urbanisme.

Pour rappel, la DPR prévoit d'intégrer au mécanisme des charges d'urbanisme deux nouveaux principes destinés à différencier les charges d'urbanisme. Premièrement, la progressivité de la valeur des charges en fonction de la densité autorisée ou souhaitée. Deuxièmement, la prise en compte de la localisation du projet dans la détermination de la valeur et de l'exécution des charges.

137

De regering stelde zich in de gewestelijke beleidsverklaring tot doel om zowel op sociaal als op ruimtelijk vlak tot een evenwichtige spreiding te komen van de stedelijke verdichting. Daartoe zal het besluit inzake de stedenbouwkundige lasten worden gewijzigd: het bedrag van de lasten wordt afhankelijk gemaakt van de toegelaten of gewenste dichtheid en bovendien worden het bedrag en de aanwending van de lasten afhankelijk gemaakt van de ligging van het project

Door duurdere stedenbouwkundige lasten op te leggen in de eerste kroon, willen we de privésector ertoe aanzetten voorrang te geven aan projecten in de tweede kroon. Daarnaast wordt de bouw van sociale huisvesting een prioriteit in de eerste kroon, maar een verplichting in de tweede kroon.

Het wijzingsbesluit is in de maak. Perspective.brussels liet recent een economische studie opstellen om de proportionaliteit van de verhoogde stedenbouwkundige lasten te motiveren.

En d'autres termes, l'une des idées qui ressort de la DPR est de mobiliser l'arrêté relatif aux charges comme un outil public afin d'inciter le secteur privé à développer prioritairement des projets en seconde couronne plutôt qu'en première couronne, c'est-à-dire assurer une densification maîtrisée et égalitaire du territoire bruxellois, en prévoyant des charges plus élevées en première couronne qu'en seconde. Un autre objectif est de faire du logement social en première couronne une priorité tout en imposant la construction de logements sociaux dans les communes de la seconde couronne.

Actuellement, urban.brussels travaille à la rédaction d'un projet d'arrêté modificatif ayant pour objet de prévoir des valeurs de charges différentes en fonction de certaines caractéristiques des projets et de leur environnement, ce qui est déjà le cas puisque l'arrêté actuellement en vigueur intègre une série de facteurs de variabilité de la valeur des charges.

Juridiquement, il est donc possible d'adapter les charges aux caractéristiques des projets et/ou de leur environnement. Afin de convaincre du caractère proportionné de ces charges majorées, perspective.brussels a récemment lancé une étude économique spécifique à cet égard. Elle permettra d'appuyer la motivation du régime souhaité par le gouvernement.

137 **De heer Mohamed Ouriaghli (PS)** (in het Frans).- De PS zal uw voluntaristische en vernieuwende beleid blijven steunen.

- Het incident is gesloten.

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Nous aurons certainement d'autres occasions de revenir sur le mécanisme des charges d'urbanisme. Je ne peux que vous soutenir dans vos initiatives volontaristes et parfois novatrices visant à offrir aux Bruxellois un logement social. Certaines familles attendent ce moment depuis plus d'une décennie.

- L'incident est clos.

143 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ZOÉ GENOT**
143 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

QUESTION ORALE DE MME ZOÉ GENOT

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

143 **betreffende "de tenuitvoerlegging van het conventioneren van de particuliere woningen".**

concernant "la mise en place d'un système de conventionnement pour assurer des loyers abordables sur le marché privé locatif".

145 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- De regering heeft meermaals aangekondigd dat ze een conventioneringsbeleid wil uitwerken: alleen huurwoningen waarvan de prijs strookt met de referentiehuurprijzen, zullen in aanmerking komen voor gewestelijke steun bij renovatie. Die maatregel maakt ook deel uit van het Noodplan voor huisvesting.

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Le 19 juillet 2019, dans le journal L'Écho, le ministre-président Vervoort déclarait : "En matière de logements, nous allons mettre en place le conventionnement, qui sera un processus libre. Seuls les bailleurs qui proposeront un loyer conforme à la grille indicative - que nous allons réactualiser à l'aide du cadastre - pourront bénéficier de l'ensemble des aides régionales pour rénover leur bien. Il y aura un gain de confort pour le locataire tandis que le bailleur pourra augmenter son loyer s'il améliore la qualité de son logement. Tout le monde pourra s'y retrouver."

Ecolo ziet hierin een dubbele doelstelling. Ten eerste blijven de huurprijzen enigszins betaalbaar. Ten tweede wordt de steun voor renovatie en isolatie toegankelijker en daar hebben de huurders uiteindelijk ook baat bij.

Il s'agissait là de l'une des propositions phares discutées pendant la campagne. Il est donc naturel que la déclaration de politique

U kondigde eerder twee studies aan: een over het profiel van de verhuurders (tegen september) en een tweede betreffende een

fonds voor een huurgarantieverzekering. Met de resultaten van die studies zal vervolgens een werkgroep aan de slag gaan.

régionale l'ait reprise et qu'elle se soit concrétisée ensuite par l'action 22 du plan d'urgence logement (PUL).

Pour nous, écologistes, cette mesure poursuit un double objectif. Premièrement, il s'agit de faire en sorte que les loyers à Bruxelles restent abordables. Si le montant des loyers reste dans les limites fixées par la grille, cela évitera leur flambée.

Deuxièmement, cette mesure permettra d'accéder plus facilement aux aides à la rénovation, entre autres en ce qui concerne l'isolation des bâtiments, ce qui profitera aux locataires.

Lors d'une question antérieure, vous avez fait état de l'avancement de cette action du PUL. Vous aviez également annoncé la commande d'une étude sur le profil des bailleurs à l'issue de laquelle une étude sur le fonds d'une assurance loyer garanti pourrait être menée.

Ces deux études devaient amener la création d'un groupe de travail. Lors de la dernière commission du logement du 15 juillet dernier, vous avez fait savoir que vous disposeriez de l'étude sur le profil des bailleurs à la rentrée de septembre, c'est-à-dire maintenant.

Indépendamment de ce calendrier, vous avez fait référence dans le PUL à l'Agence nationale de l'habitat en France. Cette dernière propose un système de conventionnement avec une échelle en fonction du montant du loyer : plus le loyer est bas, plus les aides peuvent être élevées.

Le PUL mentionne également les aides à la rénovation et à l'énergie, sans toutefois être exhaustif. J'aimerais revenir sur l'avancement de ce dossier avec vous.

Une analyse du système français a-t-elle été effectuée ? Quelle est l'efficacité de ce mécanisme ? Quels sont sa portée, le bilan, le coût par logement ? Avez-vous une idée de la manière dont cela se passe en France ? Quels sont les avantages et les inconvénients du système français ? En nous appuyant sur son évaluation, nous pourrions proposer un système meilleur que celui mis en place en France.

Avez-vous reçu l'étude sur le profil des bailleurs ? Pouvons-nous en recevoir une copie ? Je pense que tous les commissaires seraient intéressés. Si tel n'est pas le cas, est-il possible d'obtenir un calendrier détaillé de la remise de cette étude tout en mentionnant l'étude de la faisabilité d'un fonds pour assurance loyer garanti ?

Pourriez-vous nous fournir davantage d'informations sur ce fonds assurance loyer garanti et nous dire à quel moment il interviendrait dans le conventionnement ?

Pourriez-vous nous rappeler quelles sont les aides octroyées aux propriétaires recourant à la formule des agences immobilières sociales (AIS) ? Il faut en effet s'assurer que le système du conventionnement ne soit pas trop avantageux pour éviter que

¹⁴⁷ *In het Noodplan voor huisvesting verwijst u naar het Franse conventioneringssysteem, waar de steun omgekeerd evenredig is aan de huurprijs. Hebt u het Franse systeem laten onderzoeken?*

Ontving u reeds de resultaten van de studie over het profiel van de verhuurders? Wanneer zal de studie met het oog op de oprichting van een fonds voor een huurgarantieverzekering voltooid zijn? Kunt u dat fonds wat toelichten?

In welke steun voorziet u voor eigenaars die hun eigendom verhuren via een sociaal verhuurkantoor? Het conventioneringssysteem mag niet zo aantrekkelijk worden dat het eigenaars bij de sociale verhuurkantoren wegkaapt.

Welke steun zal met het conventioneringssysteem gepaard gaan? Denkt u naast renovatie- en energiepremies nog aan andere voordelen? Denkt u eraan om de steun afhankelijk te maken van de gevraagde huurprijs?

149

Hoe zult u ervoor zorgen dat eigenaars niet massaal in zeer kleine woningen investeren, nu de nood aan betaalbare grotere woningen zo hoog is?

Welke besturen en verenigingen zullen aan de werkgroep deelnemen?

Is het tijdschema dat in het Noodplan voor huisvesting is opgenomen, nog steeds van toepassing?

151

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Met het conventioneringssysteem streven we meerdere doelen na: de kwaliteit van de huisvesting verbeteren, de stijging van de privéhuurprijzen tegengaan en het aantal beschikbare en betaalbare huurwoningen verhogen.*

Het succes van het systeem zal afhangen van een subtiel evenwicht tussen verschillende mechanismen. De vergelijking met Frankrijk gaat maar deels op. Het Franse systeem berust inderdaad op verschillende conventioneringsniveaus, maar wij hebben met de sociale verhuurkantoren ook al een manier van sociale conventionering ingevoerd. Het is zeker niet de bedoeling om met het conventioneringssysteem de sociale verhuurkantoren concurrentie aan te doen. Dat neemt niet weg dat we de markt in zijn geheel moeten bekijken en moeten nagaan hoe de systemen elkaar kunnen aanvullen.

Door de Algemene Verordening gegevensbescherming bleek het moeilijk om gegevens over het profiel van de verhuurders in te zamelen. Daarom zijn we aangewezen op macrogegevens zoals het totale aantal verhuurders, het aandeel Brusselse verhuurders enzovoort. Die zal ik voor het einde van het jaar ontvangen, maar ze zullen niet volstaan. Ik verwacht dat Brussel Huisvesting, Brussel Fiscaliteit en het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse een grondigere methodologie zullen uitwerken.

les propriétaires se détournent du secteur des AIS. Ce dernier permet en effet à tous les locataires d'être logés, y compris ceux que les bailleurs n'apprécieraient pas. Il ne faudrait donc pas compromettre ce système. Comment différencier ces aides de celles octroyées pour les conventionnements ?

Les aides qui seront octroyées se limiteront-elles aux primes à la rénovation et à l'énergie, ou d'autres avantages pourront-ils être octroyés ?

Avez-vous déjà fixé des loyers planchers, en fonction desquels le montant des aides serait établi ? Le parlement travaille en parallèle à une législation contre les loyers abusifs. J'imagine qu'il ne suffira pas d'accorder un loyer raisonnable et légal pour bénéficier d'aides, ce qui serait trop facile.

Comment faire pour ne pas encourager l'investissement dans de petits logements tels que des studios ou logements à une chambre, pour lesquels le différentiel entre les loyers mesurés et les loyers du marché est plus faible, et ce au détriment de grands logements abordables dont nous avons tant besoin ?

De quelles administrations et associations ce groupe de travail se composera-t-il ?

Le calendrier exposé dans le PUL, à savoir l'étude sur le fonds ainsi que la création d'un groupe de travail en 2021 et le travail légistique en 2022, reste-t-il d'actualité, ou des délais supplémentaires sont-ils à prévoir ? Dans l'affirmative, lesquels ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Comme vous le mentionniez dans votre question, le système de conventionnement vise à poursuivre plusieurs objectifs : améliorer la qualité des logements, répondre à la hausse des loyers privés et augmenter le nombre de logements disponibles à un loyer abordable.

Ces objectifs sont ambitieux et leur succès reposera sur un équilibre subtil entre les différents mécanismes qui composeront le conventionnement. À ce stade, il est donc normal que de nombreuses questions soient encore ouvertes et que la convergence entre les différents chantiers qui composent le conventionnement ne soit pas encore réalisée.

Concernant votre question relative au système français, sachez que celui-ci doit être analysé avec précaution. S'il est vrai qu'il existe en France différents niveaux de conventionnement, force est de constater qu'à Bruxelles, l'équivalent du conventionnement social existe déjà. En effet, avec les agences immobilières sociales (AIS), les bailleurs bénéficient d'un niveau d'intervention très important en échange d'une réduction significative de leur loyer.

Le projet de conventionnement n'a pas pour objectif de remplacer les AIS ou de leur adjoindre un système concurrent. Il est important que nous puissions baser notre action sur tous les acteurs et les dynamiques qui fonctionnent actuellement à

153

Eigenaars die hun woning door een sociaal verhuurkantoor laten verhuren, genieten verschillende voordelen: ze betalen geen onroerende voorheffing, ze zijn er zeker van dat ze betaald worden en ze hoeven zich niet te ontfemen over het dagelijkse beheer van de woning.

De exacte steun in het kader van de conventionering ligt evenwel nog niet vast. De werkgroep zal zich daarover buigen. Het is wel logisch dat het rendement en de huurprijs van geconventioneerde huurwoningen beperkt zullen zijn.

Mijn kabinet zal de werkgroep dit jaar oprichten in overleg met Brussel Huisvesting. De samenstelling kan wisselen naargelang de agendapunten. Normaal gezien vindt de eerste vergadering in oktober plaats. We zullen op dezelfde manier te werk gaan als voor de hervorming van de energie- en renovatiepremies.

Bruxelles. Toutefois, cela ne doit pas nous empêcher de penser les AIS, le conventionnement et le marché locatif privé de manière globale et cohérente afin de faire émerger des systèmes qui soient complémentaires et non concurrents.

Quant à l'étude sur le profil des bailleurs, face aux difficultés rencontrées par Bruxelles Logement et par Bruxelles Fiscalité pour collecter des données en raison des règles applicables en matière de règlement général sur la protection des données, nous avons été dans l'obligation de changer notre fusil d'épaule. Nous avons donc décidé de nous recentrer sur la production a minima d'une série de données macro, dénuées de tout risque en matière de protection de la vie privée, sur le profil des bailleurs, à savoir : le nombre total de bailleurs, la part des bailleurs bruxellois, la répartition entre personnes physiques et sociétés, le nombre d'avertissements-extraits de rôle envoyés au même destinataire, etc.

Ces données nous seront communiquées pour la fin de l'année. Elles représenteraient une réelle avancée dans notre connaissance des bailleurs à Bruxelles. Cependant, ce panorama serait loin d'être exhaustif. Il est donc attendu de la part des deux administrations ainsi que de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse qu'ils poursuivent en parallèle leur élaboration d'une méthodologie plus complète.

Les aides octroyées aux propriétaires de logements AIS interviennent à différents niveaux :

- absence de précompte immobilier ;
- prise en charge du risque locatif ;
- prise en charge de la gestion quotidienne du bien.

Les incitants liés au conventionnement pourraient, quant à eux, être de plusieurs ordres et seront examinés par le futur groupe de travail. Ils devront évidemment être évalués en fonction du niveau de loyer qui sera pratiqué dans le cadre du conventionnement.

Il va de soi qu'à partir du moment où des logements font l'objet de soutiens ou de garanties publics, il sera attendu du bailleur une limitation de son rendement et donc du loyer exigé au locataire.

Enfin, Mme Genot, comme vous le mentionnez dans votre question, le plan d'urgence logement prévoit la création du groupe de travail "conventionnement" durant l'année 2021. Son pilotage sera assuré par mon cabinet, en coordination avec Bruxelles Logement.

Sa composition pourra évoluer et devra tenir compte des éléments à l'ordre du jour. En tout état de cause, une première réunion devrait pouvoir se tenir dans le courant du mois d'octobre et son fonctionnement sera inspiré de la méthode qui a prévalu dans l'organisation de travaux relatifs à la réforme des primes énergie et des primes à la rénovation.

155 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Uit uw antwoord maak ik op dat we nog nergens staan.*

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Il est clair que c'est un chantier compliqué. Comme vous le dites, il faudra trouver un équilibre subtil entre incitant et encadrement, sans créer de concurrence avec le mécanisme des AIS.

Votre réponse me donne l'impression que nous en sommes nulle part. Le premier groupe de travail se réunira en octobre mais le dossier est complexe et vous devrez commander des études complémentaires.

155 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Dit dossier hangt niet alleen van mij af. Ook minister-president Vervoort en minister Maron zijn ervoor bevoegd.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Le ministre-président est également impliqué dans cette action, tout comme le ministre de l'environnement Alain Maron. Je ne suis pas seule. Il faut également tenir compte des autres ministres. Nous constituons le groupe de travail et avancerons comme prévu dans le PUL.

155 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Ik ben ervan overtuigd dat de heer Vervoort en de heer Maron ook snel vooruitgang willen boeken.*

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Je pense que les autres ministres sont preneurs parce que cette idée du conventionnement est l'un des bébés de M. Vervoort. Le principal souhait de M. Maron est de pouvoir avancer rapidement. À présent, il faut qu'on se réunisse autour de la table et qu'on avance. Il faut créer un modèle, consulter, etc.

155 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ik wil het parlement een weldoordacht en afgetoetst model voorleggen.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Pour moi, il n'y a rien de plus positif que de pouvoir arriver au parlement avec un modèle bien construit, bien pensé et bien maîtrisé. C'est évidemment ce que nous ferons.

155 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Ik hoop dat u de komende weken vooruitgang zult boeken.*

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Nous espérons que le dossier avancera dans les semaines qui viennent et nous vous réinterrogerons dans quelques mois à ce propos.

- *Het incident is gesloten.*

- *L'incident est clos.*

171 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER JUAN BENJUMEA MORENO**

QUESTION ORALE DE M. JUAN BENJUMEA MORENO

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

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

171 **betreffende "de investeringen van gewestelijke instellingen en hun pensioenfondsen in oliebedrijven".**

concernant "les investissements des organismes régionaux et de leurs fonds de pension dans des compagnies pétrolières".

173 **De heer Juan Benjumea Moreno (Groen).**- Op 12 mei 2021 keurde de plenaire vergadering van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement een resolutie over duurzaam financieel beheer en desinvestering goed. Daarin vraagt het parlement de regering om een stand van zaken aangaande investeringen in fossiele brandstoffen, om die investeringen tegen 2025 te vervangen door duurzame alternatieven en om bij toekomstige openbare aanbestedingen in verband met financieel beheer duurzaam en geëngageerd investeren voorop te stellen.

M. Juan Benjumea Moreno (Groen) (en néerlandais).- *Le parlement a récemment adopté une résolution relative au désinvestissement des combustibles fossiles et à une gestion financière durable et engagée. Le Parlement demande notamment au gouvernement d'accorder la priorité aux investissements durables lors des prochaines adjudications publiques de gestion financière.*

Op 28 april 2021 antwoordde u op een schriftelijke vraag dat twee van de vijf gewestelijke socialekredietinstellingen

À une récente question écrite, vous avez répondu que deux des cinq sociétés de crédit sociales régionales ont souscrit des assurances de groupe qui autorisent encore les investissements

voor hun groepsverzekeringen contracten afgesloten hebben, die investeringen in fossiele energiebronnen, dat wil zeggen in zowel oliebedrijven als olieservicebedrijven, toestaan.

Hoelang lopen de contracten voor de desbetreffende groepsverzekeringen nog en wanneer zou een overstap naar een koolstofvrije portefeuille mogelijk zijn? Hoe verloopt de overstap? Wie neemt de beslissingen? Zijn er opzegtermijnen? Komt er een evaluatie of bestaat de mogelijkheid om de opdrachten nog tijdens de looptijd aan te passen?

Volgens minister van Financiën Gatz zijn er geen beheerscontracten met de vijf kredietmaatschappijen afgesloten. Hij zei wel dat, mocht u dat wenselijk of nuttig vinden, u kunt nagaan in hoeverre en op welke termijn er een milieuvriendelijker investeringsbeleid aan de sociale kredietmaatschappijen kan worden opgelegd, bijvoorbeeld via de regels voor de toekenning van de vergunningen aan dergelijke kredietmaatschappijen. Vindt u het nuttig, wenselijk en haalbaar om dat te doen? Hoe en op welke termijn wilt u dat aanpakken?

175

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.- Zoals ik eerder al op een van uw schriftelijke vragen antwoordde, hebben van alle organisaties waarover u vragen stelde, er slechts twee verklaard dat zij groepsverzekeringen hebben afgesloten die nog steeds investeringen in fossiele energiebronnen toelaten. Het gaat om sociale kredietmaatschappijen. Dat zijn privaatrechtelijke kredietinstellingen met een gewestelijke erkenning voor de uitvoering van een opdracht van openbare dienstverlening. Zij beschikken dus over beheersautonomie ten opzichte van het gewest voor een groot aantal zaken en in het bijzonder voor zaken die betrekking hebben op het interne beheer van de maatschappij.

Aangezien de erkenningsvoorwaarden zoals ze zijn vastgelegd in het besluit van 24 april 2014 betreffende de sociale kredietinstellingen geen beperkingen opleggen met betrekking tot de bezoldigingsvoorwaarden van de werknemers en eventuele voordelen, heeft het Brussels Gewest geen bevoegdheid om die maatschappijen te verplichten hun contracten stop te zetten of hun interne beleid te wijzigen.

Ik kan dan ook geen standpunt innemen over een mogelijke uitstap uit de betrokken verzekeringscontracten en een overstap naar koolstofvrije contracten, laat staan over een mogelijk tijdpad.

Uiteraard heb ik geen bezwaar tegen de toepassing van een milieuvriendelijker investeringsbeleid. Dat is een keuze die op gewestniveau moet worden gemaakt.

177

De heer Juan Benjumea Moreno (Groen).- Minister van Financiën Gatz had gezegd dat die aanpassingen inderdaad via het regelgevend kader zouden moeten gebeuren. Het gaat om het besluit van 24 april 2014, waarin de criteria rond duurzaam investeren opgenomen zouden moeten worden.

dans les énergies fossiles. Quand sera-t-il possible de passer à un portefeuille sans carbone ? Qui prend les décisions à cet égard ?

Selon le ministre Gatz, aucun contrat de gestion n'a été conclu avec ces cinq sociétés de crédit et une politique d'investissement plus respectueuse de l'environnement pourrait leur être imposée. Qu'en pensez-vous ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Les deux sociétés en question sont des institutions de crédit de droit privé, bénéficiant d'un agrément régional en vue de l'accomplissement d'une mission de service public. Elles disposent donc d'une autonomie de gestion vis-à-vis de la Région dans certaines matières.*

Les conditions d'agrément fixées dans l'arrêté du 24 avril 2014 n'imposant aucune restriction aux conditions de rémunération des employés et aux avantages éventuels, la Région n'a pas autorité pour obliger ces sociétés à mettre fin à leurs contrats. Je ne peux donc pas me prononcer à cet égard.

M. Juan Benjumea Moreno (Groen) (en néerlandais).- *Le ministre Gatz avait en effet précisé que ces ajustements devraient être effectués par le biais du cadre réglementaire.*

- L'incident est clos.

Op de vraag of u met de regering die aanpassingen plant, en zo ja, binnen welke termijn, kreeg ik geen antwoord. U verwijst naar het gewestelijke niveau, maar dat gewestelijke niveau bent u als bevoegd staatssecretaris uiteraard zelf, samen met uw collega-ministers, aangezien alles collegiaal gebeurt.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI

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

betreffende "de fotovoltatische energie in de sociale huisvesting".

De heer Mohamed Ouriaghli (PS) (in het Frans).- Eén op de vier Brusselse gezinnen worstelt met energiearmoede. Vooral sociale huurders zijn kwetsbaar. U moet dan ook sterk in de renovatie van sociale woningen investeren.

De energieprestaties van sociale woningen moeten verbeteren, zodat de kosten voor de huurders dalen. De woningen worden er bovendien gezonder en milieuvriendelijker door.

U trok er in het kader van uw Noodplan voor huisvesting heel wat middelen voor uit. In de periode 2020-2024 laat u in 36.758 woningen renovatiewerken uitvoeren, voor een budget van 550 miljoen euro. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) laat bovendien op de daken van sociale woningen van de openbare vastgoedmaatschappijen zonnepanelen installeren. Daar trok de regering in 2018 al 10 miljoen voor uit.

De BGHM werkte een strategie uit, die een gespecialiseerd bureau zal uitvoeren. Aangezien het om een groep zeer verscheiden woningen gaat, werd vooraf een haalbaarheidsstudie uitgevoerd.

Wat is de stand van zaken? Werd het adviesbureau al aangesteld? Hoe staat het met de uitvoering van de

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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'énergie photovoltaïque dans le logement social".

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Dans notre pays, près d'un ménage sur cinq est en situation de précarité énergétique. À Bruxelles, la moyenne est d'un sur quatre. Les locataires de logements sociaux y sont particulièrement vulnérables, c'est pourquoi il est essentiel d'investir massivement dans la réhabilitation et la rénovation de ce type de logements.

L'enjeu est évidemment de renforcer la performance énergétique des bâtiments de manière à alléger les charges locatives, mais aussi d'améliorer la santé des locataires et de contribuer aux efforts environnementaux. En Région de Bruxelles-Capitale, dans le cadre du plan d'urgence logement, les objectifs en la matière sont ambitieux et les moyens prévus, considérables.

Pour la période 2020-2024, 36.758 logements sociaux sont concernés par une ou plusieurs interventions - rénovation lourde, d'enveloppe, de composant technique ou d'autre nature - pour un budget estimé à près de 550 millions d'euros. Pour réduire les charges locatives, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) devra aussi équiper les toits des immeubles sociaux gérés par les sociétés immobilières de service public (SISP) avec des panneaux solaires.

En 2018 déjà, 10 millions d'euros ont été débloqués par le gouvernement à cet effet dans le cadre du plan énergie-climat 2030 de la Région. Les SISP pourront non seulement soulager le portefeuille de leurs locataires, mais aussi participer activement à la lutte contre le changement climatique.

Une stratégie a été mise en œuvre par la SLRB et un bureau spécialisé a été désigné pour assurer le succès de cette mission. La faisabilité technique et économique de l'installation de panneaux photovoltaïques a été étudiée avant de déterminer un modèle de développement et les modalités d'exécution. Compte tenu notamment de la diversité, du nombre et des caractéristiques techniques des immeubles, ainsi que du type de toit, ce projet peut s'avérer complexe.

L'année 2021 est théoriquement consacrée à la mise en œuvre des marchés publics nécessaires à la désignation des installateurs

overheidsopdrachten voor de aanstelling van de installateurs? Is de modelovereenkomst voor gedelegeerd bouwheerschap klaar? In welke gemeenten bevinden de 181 geselecteerde gebouwen zich en tot welke OVM's behoren zij? Gaat een deel van de werken dit jaar nog van start?

Volstaat het bedrag van 10 miljoen euro nog? Hoe wordt dat bedrag over de OVM's verdeeld? Worden de vooropgestelde doelstellingen voor de vermindering van de energiefactuur en van de uitstoot bereikt?

Plant u een communicatiestrategie om huurders voor te lichten over zonnepanelen?

et des autres intervenants, de la rédaction des cahiers des charges jusqu'à l'attribution des marchés.

Mme la secrétaire d'État, quel est l'état actuel de la situation ? Le bureau d'experts-conseils et d'audit qualité qui épaulera la SLRB dans la réalisation des travaux a-t-il déjà été désigné ? Où en est-on dans la mise en œuvre des marchés publics pour désigner les installateurs ? Le modèle de convention entre la SLRB et les SISP pour la maîtrise d'ouvrage déléguée a-t-il été finalisé ? Dans quelles communes se situent les 181 immeubles retenus et à quelles SISP appartiennent-ils ? Une partie de ces futurs chantiers pourra-t-elle bien commencer cette année encore ?

L'enveloppe de 10 millions d'euros pour 2018, sous forme de prêt de la SLRB aux SISP, est-elle encore suffisante en 2021 pour atteindre les objectifs ? Comment sera-t-elle répartie entre les SISP ? Les réductions des charges d'électricité supportées par les locataires et des émissions de CO2 escomptées seront-elles atteintes ? Enfin, on sait qu'il est important d'associer les locataires au processus de rénovation et de les accompagner dans l'utilisation de leur logement rénové afin de maximiser les effets des investissements consentis sur le long terme. Une stratégie de communication ou de formation des locataires est-elle envisagée dans le cadre de la pose des panneaux photovoltaïques ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - En 2018, le gouvernement bruxellois a pris la décision de consacrer 10 millions d'euros à l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments de logements sociaux.

La décision du gouvernement de juillet 2018 précise que l'investissement de 10 millions d'euros est consenti sous forme d'un prêt à taux avantageux issu du fonds climat. La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a été désignée pour centraliser la gestion de ce projet. Elle est chargée de coordonner chaque étape du développement, des études de faisabilité sur les toitures des sociétés immobilières de service public (SISP) jusqu'à la réception des travaux.

Afin d'accompagner la SLRB dans ce projet d'envergure, un bureau d'experts a été officiellement désigné le 10 mai 2021. Il s'agit de la société Ingenium basée à Bruges. Plusieurs visites sur les sites destinés à accueillir les installations photovoltaïques ont été effectuées pour aider les experts du bureau d'études à se familiariser avec les réalités du logement social bâti dans la Région de Bruxelles-Capitale. Plusieurs rencontres ont eu lieu pour définir de manière consensuelle et préciser la méthodologie générale d'exécution de la mission.

La rédaction des cahiers spéciaux des charges pour la désignation des entrepreneurs et du coordinateur de la sécurité du chantier est en cours. Les désignations de ces deux derniers prestataires devraient avoir lieu au début de l'année 2022. Les premiers chantiers débiteront dès lors à la fin du premier trimestre 2022. La version finale de la convention pour la délégation d'ouvrage sera présentée aux SISP en octobre 2021. Le nouveau

187

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - In 2018 besliste de Brusselse regering om 10 miljoen euro uit te trekken om zonnepanelen te installeren op sociale woningen.

Dat bedrag is afkomstig uit het klimaatfonds en wordt door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) toegekend in de vorm van voordelige leningen. Zij staat ook in voor de coördinatie van het hele proces. Daarin wordt ze bijgestaan door adviesbureau Ingenium, dat officieel aangesteld werd op 10 mei 2021. De experts van Ingenium hebben al verschillende gebouwen bezocht en ontmoetingen gehad om hun methodologie te verfijnen.

Voorts wordt er een bijzonder bestek opgesteld voor de aanstelling van de aannemers en de veiligheidscoördinator. Die aanstelling vindt normaal gezien begin 2022 plaats, zodat de eerste werken aan het eind van het eerste kwartaal van 2022 kunnen beginnen.

De definitieve versie van de overeenkomst voor gedelegeerd bouwheerschap wordt in oktober 2021 voorgelegd aan de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). Daarin werden hun eerdere opmerkingen verwerkt.

Na de vorige mededeling over de 181 prioritaire gebouwen hebben de OVM's en de BGHM hun overleg voortgezet en dat resulteerde in de huidige lijst van 328 prioritaire gebouwen, verspreid over de negentien gemeenten. De BGHM vertrouwt erop dat ze de vooropgestelde doelstellingen zal halen. Het oorspronkelijke budget blijft dan ook ongewijzigd.

Daarnaast ziet de BGHM erop toe dat de OVM's hun huurders voorlichten over het optimale gebruik van zonnepanelen.

Met deze investeringen willen we de energierekening verlagen van OVM-huurders en de CO2-uitstoot verminderen. Ze sluiten dus perfect aan bij de sociale en klimaatdoelstellingen van het gewest.

texte intègre les observations formulées par les SISP durant les précédentes discussions.

Lors de la précédente communication, la SLRB a signifié l'identification de 181 bâtiments prioritaires. Les échanges se sont poursuivis entre les SISP et la SLRB pour aboutir à la liste actuelle de 328 bâtiments prioritaires. Ces sites sont répartis sur les dix-neuf communes bruxelloises. La SLRB est confiante en ce qui concerne l'atteinte des objectifs liés à la réduction des charges locatives et des émissions de CO2. L'enveloppe budgétaire initialement fixée reste donc d'actualité.

Vous avez par ailleurs raison de souligner l'importance de l'implication des locataires. La SLRB veillera à ce que les SISP organisent des rencontres avec eux pour les sensibiliser à une meilleure exploitation des installations photovoltaïques.

L'objectif de ce projet est de réduire les charges supportées par les locataires du parc de logement des SISP, tout en réduisant les émissions de gaz à effet de serre dues à la production d'électricité. Cet investissement est donc pleinement en phase avec l'ambition sociale et climatique de la Région. Il contribuera à sa volonté de produire 100 % de son électricité à partir d'énergies renouvelables en 2050.

189 **De heer Mohamed Ouriaghli (PS)** *(in het Frans).*- De middelen zijn er en de gezondheids crisis zal normaal gezien niet meer voor vertraging zorgen. Ik twijfel er niet aan dat u dit project tot een goed einde wilt brengen.

- Het incident is gesloten.

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Ce projet a été lancé avant votre arrivée. Les moyens étaient et sont disponibles. Les retards en tout genre induits par la crise sanitaire sont derrière nous. Il importe dès lors d'avancer dans ce projet au bénéfice des SISP, et surtout des locataires. Je ne doute pas que vous aurez à cœur de le concrétiser et je vous en remercie par avance.

- L'incident est clos.

193 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MOHAMED OURIAGHLI**

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

193 **betreffende "het auditverslag van de BGHM een jaar later".**

195 **De heer Mohamed Ouriaghli (PS)** *(in het Frans).*- In juli 2020 bracht KPMG zijn auditrapport van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) uit. Daarin werden drie werkgebieden van de BGHM onder de loep genomen: ondersteuning van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM), toezicht op de OVM's en controle van de renovatieprocedures voor sociale woningen.

Uit het rapport bleek dat de problemen met de dienstverlening aan de OVM's vooral van technische aard waren. De OVM's verschillen onderling sterk, onder meer qua omvang en type problemen. De auteurs van het rapport bevelen de BGHM dan ook aan om haar begeleiding te differentiëren.

QUESTION ORALE DE M. MOHAMED OURIAGHLI

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 rapport d'audit de la SLRB un an après".

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- En juillet 2020 paraissait le rapport d'audit de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), réalisé par KPMG à la demande de Bruxelles Logement. Ce rapport a été présenté en commission du logement puis, en octobre 2020, alors que vous étiez en congé de maternité, votre collègue Pascal Smet a pu répondre aux questions des députés.

Cette mission d'audit comportait trois volets : le contrôle du fonctionnement et de l'organisation interne de la SLRB dans son rôle d'appui aux sociétés immobilières de service public (SISP), le contrôle de l'exercice de la tutelle de la SLRB sur les SISP et celui des procédures de rénovation des logements sociaux.

Inzake het beheer van de kadasters, dat door KPMG als problematisch (code oranje) wordt aangestipt, luidt het advies om de strategische positie van de BGHM in haar beheerscontract met de regering te verduidelijken.

Daarnaast legt het rapport ook pijnpunten bloot inzake informatietechnologie en beveelt het een doorlichting van de door de OVM's gebruikte informaticatools aan.

De la lecture du rapport d'audit, il semblait ressortir que les problèmes les plus critiques dans le travail des services de la SLRB avec les SISP étaient principalement liés à des questions d'ordre technique. Le rapport d'audit a confirmé une chose qu'on ressentait intuitivement : une SISP n'est pas l'autre. Elles se distinguent notamment par leur taille, leur ancienneté et les problèmes auxquels elles sont confrontées, en lien avec le quartier où elles opèrent. Le rapport parle de différence de degré de maturité et recommande la mise en place d'une tutelle différenciée, et ce pour divers points dont la gestion des cadastres, la gouvernance et les aspects énergétiques.

En matière de gestion des cadastres - une question pointée comme hautement critique (code orange) -, le rapport recommandait de préciser la stratégie et la position de la SLRB dans le contrat de gestion de niveau 1, c'est-à-dire celui entre le gouvernement et la SLRB.

Globalement, le rapport a aussi relevé une carence en matière de technologies de l'information (IT) - outils complexes, pas pratiques, chronophages pour des tâches a priori simples, ne répondant pas aux besoins et pas toujours consultés - et une série de problèmes liés à la multiplicité des applications informatiques utilisées par les SISP. Il semblerait que nos SISP soient quelque peu dépassées sur le terrain numérique. L'audit recommande la tenue d'un scan informatique du secteur, sans doute pour préparer une offre uniformisée et répondant aux besoins du secteur.

Enfin, pour les nouvelles constructions, le rapport faisait une recommandation pour améliorer les délais de délivrance des permis d'urbanisme. Ainsi, nous pouvions lire qu'il était souhaitable de "développer la collaboration entre la SLRB et urban.brussels en vue de renforcer la logique de dialogue mise en place. Dans ce cadre, la finalisation de la procédure de signature de convention est un élément important."

Nous avons pu nous réjouir de lire qu'aucune observation de KPMG n'a été classée en code rouge. Par ailleurs, il semblerait même que des observations à haute criticité (code orange) étaient déjà identifiées et en cours de traitement par la SLRB, qui aspire à l'amélioration et à la professionnalisation du secteur du logement social, rejoignant ainsi les missions de l'audit.

La SLRB est appelée à jouer un rôle plus important au cours de cette législature, compte tenu des diverses missions qui lui sont attribuées. Dès lors, pour ce qui est des questions d'ordre technique (systèmes informatiques, gestion des cadastres, etc.), manque-t-elle de personnel pour certaines tâches ? Le cas échéant, quelles actions sont-elles entreprises pour remédier à ce problème ? Quel est le rôle de la SLRB dans la définition de la stratégie de gestion du cadastre ?

"Reconscientiser le secteur quant à l'importance de disposer d'un cadastre à jour" constitue un leitmotiv parmi les recommandations prioritaires et semble inviter à une politique du bâton plutôt que de la carotte. Qu'a-t-il été entrepris pour améliorer le contact avec les SISP afin de les aider à mieux tenir

¹⁹⁷ *Tot slot adviseren de auteurs een snellere behandeling van de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en de voortzetting van de samenwerking met urban.brussels.*

Geen enkele opmerking kreeg code rood. De aanbevelingen met code oranje worden nu al door de BGHM aangepakt.

Tijdens deze regeerperiode is het takenpakket van de BGHM flink uitgebreid. Is er genoeg personeel voorhanden om de technische knelpunten te verhelpen?

Bepaalt de BGHM mee de strategie voor het beheer van het kadaster? Hoe worden de OVM's ertoe aangezet om het kadaster up-to-date te houden? Wat staat hierover in het nieuwe beheerscontract 2021-2025?

Welke computerprogramma's gebruiken de OVM's intern en welke voor hun communicatie met de huurders? Hoever staat de testfase van de applicatie Appinest, die in het Noodplan voor huisvesting is opgenomen?

199 *Werd de wetgeving aangepast om een snellere afgifte van stedenbouwkundige vergunningen mogelijk te maken? Beschikt urban.brussels nu al over een cel 'versnelde procedure'?*

201 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- In de loop van april 2021 heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) met elke openbare vastgoedmaatschappij (OVM) apart overleg gepleegd over het beheer van het technische kadaster. Alle OVM's wezen op de sterke uitbreiding van hun takenpakket, die de follow-up van het kadaster in het gedrang brengt. Ze vragen dan ook extra financiering voor een halftijdse werkracht. De BGHM bekijkt momenteel of dat mogelijk is. Daarnaast krijgt de sector financiële steun via de Vereniging voor Sociale Huisvesting, die begin 2021 meer middelen kreeg.

Inmiddels werkte de BGHM een actieplan ter verbetering van het kadaster uit, opdat het een precies beeld zou geven van de staat waarin het patrimonium zich bevindt, opdat het planning en administratieve follow-up mogelijk zou maken, en de OVM's in staat zou stellen het energieverbruik van de gebouwen te controleren met het oog op energiebezuinigingsmaatregelen.

Uit de gesprekken met de OVM's bleek voorts dat het gegevensbeheer en de gebruikte software al vele jaren niet meer geüpdated waren. In samenwerking met de OVM's werkt de BGHM daarom aan een aanpassing en vereenvoudiging van het instrument.

ces cadastres à jour ? Que prévoit le nouveau contrat de gestion 2021-2025 en la matière ?

Concernant les outils de technologies de l'information et les systèmes informatiques partagés, si la SLRB a conscience de la réalité qui se dégage des observations de l'audit, comment entend-elle y répondre ? Quelles sont les applications utilisées en interne et quel est leur degré de satisfaction ? Quelles applications permettent-elles d'échanger avec les locataires ou candidats-locataires ? À ce sujet, qu'en est-il de la finalisation des phases de test avec les SISP et de leur formation en vue de la mise en place progressive de l'application Appinest par le biais de conventions, comme le prévoit le plan d'urgence logement (PUL) ?

Enfin, concernant la délivrance des permis d'urbanisme, les recommandations émises par KPMG rejoignent l'action 15 du chantier 2 du PUL. Dès lors, pouvez-vous nous confirmer si la législation a bien été modifiée et si urban.brussels a pu se doter de la nouvelle cellule de procédure accélérée ? La nouvelle procédure a-t-elle déjà été testée ? Quels en sont les premiers enseignements ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- S'agissant du cadastre technique, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a rencontré chaque société immobilière de service public (SISP) individuellement en avril 2021 pour faire le point sur leur situation propre au niveau de la gestion et du traitement des données dans cet outil. Toutes les sociétés ont souligné que leurs tâches et leurs obligations étaient de plus en plus nombreuses et diversifiées.

Par ailleurs, il ressort de ces entrevues que la plupart des SISP éprouvent des difficultés à mener de front tous leurs projets en cours, y compris celui du cadastre. Elles estiment que pour suivre efficacement ce cadastre, et tout particulièrement le volet énergétique, elles doivent lui attribuer un mi-temps en interne. Elles ont donc demandé à la SLRB, par l'intermédiaire de leur fédération, une aide pour le financement de ce renforcement de personnel. La SLRB étudie actuellement cette demande. Un soutien financier est déjà octroyé au secteur par le biais de l'Association du logement social, dont le budget annuel de fonctionnement a été augmenté au début de l'année 2021.

En ce qui concerne la stratégie de gestion du cadastre, la SLRB a tout d'abord établi un plan d'action, qui doit se poursuivre jusqu'en 2022, pour atteindre l'objectif d'amélioration des données de base de l'outil relatif au cadastre, à savoir :

- disposer d'une image précise et actualisée du patrimoine des SISP et de son état ;

- réaliser un diagnostic de l'état du patrimoine servant de base pour définir les budgets et les axes de la politique d'investissement régionale ;

203

Om de gegevens sneller te kunnen herwerken, zal de BGHM de technische fiches die opgemaakt worden bij de jaarlijkse controle van de OVM's, meteen aan hen door te spelen. Zo kunnen die de meest recente informatie meteen invoeren.

Daarnaast voorziet artikel 20 van het beheerscontract 2021-2025 in de verdere uitbouw van het kadaster, zodat het kan fungeren als investerings- en beleidsinstrument.

Over de informaticakwestie verwijs ik naar mijn antwoord op een mondelinge vraag van de heer Lux in de commissie van 10 juni. Conform haar beheerscontract met het gewest moet de BGHM een doorlichting van de gebruikte IT-instrumenten maken. Op basis daarvan zal worden gekeken hoe de sector verder gedigitaliseerd kan worden en welke tools onderling uitgewisseld of door de BGHM ter beschikking kunnen worden gesteld.

205

Daarnaast bepaalt artikel 41 van de Brusselse Huisvestingscode dat de BGHM gecentraliseerde gewestelijke instrumenten en diensten ter beschikking kan stellen van de OVM's.

- permettre la planification ainsi que le suivi administratif et financier des chantiers gérés par les SISP tout au long de leur réalisation ;

- suivre les consommations énergétiques des immeubles afin d'établir les actions à mener prioritairement sur les bâtiments les plus énergivores.

Afin de conscientiser le secteur quant à l'importance de disposer d'un cadastre à jour, la SLRB a noué un contact étroit avec les SISP. Cet échange a permis de discuter du fait que la nature des données et leur structuration dans le logiciel n'avaient plus été revues depuis plusieurs années.

Pour répondre à ce constat, la SLRB mène actuellement une révision de fond sur ces éléments pour augmenter leur pertinence tout en simplifiant l'outil. Ce travail est effectué en collaboration avec toutes les SISP, en tenant compte au mieux des besoins et attentes de chaque partie.

Pour la mise à jour des données, la SLRB a proposé de modifier le fonctionnement du contrôle annuel des SISP. Dorénavant, la fiche de vérification reprenant les constats réalisés sera transmise aux sociétés directement après visite. Chaque fiche sera complétée par des photos correspondant à certains des éléments vérifiés.

Cette nouvelle procédure permettra aux SISP de profiter des visites de la SLRB sur site et, après vérification, d'introduire ces éléments dans le logiciel quasi en temps réel. Elles peuvent ainsi gagner du temps dans la récolte d'informations, sans pour autant être déresponsabilisées sur le contenu de la base de données.

En ce qui concerne le contrat de gestion 2021-2025, celui-ci prévoit en son article 20 la poursuite du développement du cadastre, y compris sa partie énergétique, afin d'en faire un outil de programmation des investissements et un outil de gestion. Le plan d'action cadastre dont il est question ci-avant entend répondre à cet objectif. Il est à noter par ailleurs qu'il s'agit à nouveau de se placer dans une perspective d'amélioration, les programmes d'investissement en cours ayant été justifiés sur la base du diagnostic extrait du logiciel du cadastre.

Au niveau des outils informatiques, je me permets de vous renvoyer à ma réponse à la question orale de M. Lux concernant l'asbl Gestion informatique du logement social (GILS) en commission du 10 juin dernier. Le contrat de gestion 1 prévoit que la SLRB réalise une analyse des outils informatiques du secteur. Celle-ci sera réalisée de manière individuelle, afin d'identifier la maturité informatique et les besoins en outils de chaque SISP. Elle servira de base pour analyser les possibilités de numérisation et de mutualisation au niveau du secteur et/ou déterminer les outils que la SLRB peut mettre à la disposition des SISP.

D'autre part, l'article 41 du Code bruxellois du logement dispose que la SLRB peut mettre des outils et services régionaux centralisés à la disposition des SISP, s'imposant à ces dernières

Die terbeschikkingstelling kan bindend zijn met het oog op kostenbesparing of de verhoging van expertise. De volgende applicaties staan momenteel al ter beschikking van de OVM's: de gewestelijke gegevensbank, Appinest, de gegevens over de werven, het technische kadaster, het berekeningsprogramma voor forfaitaire kosten en de aanmelding voor renovatiedossiers.

De app Appinest zal worden ingezet om huurders extra informatie te bezorgen. De BGHM zal de app tussen dit en eind november in elke OVM uitrollen. Ook daarover vindt u meer informatie in mijn antwoord op een vraag van de heer Lux in de commissie van 10 juni.

Op 30 september 2020 sloten de BGHM en urban.brussels een protocolakkoord inzake de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen. Tot nu toe werden vier vergunningen via de versnelde procedure aangevraagd, maar geen enkele daarvan is al afgeleverd.

lorsqu'elle le décide, en vue de leur apporter une expertise dans l'accomplissement de missions spécifiques ou de réaliser des économies d'échelle par l'harmonisation des outils et pratiques sectoriels.

Actuellement, la SLRB a mis à la disposition des SISP, par l'entremise de sa plate-forme numérique unique SLRB-SISP, les applications métiers suivantes :

- la BDR online ;
- Appinest.brussels ;
- chantier online ;
- le cadastre technique ;
- le programme de calcul des charges forfaitaires ;
- l'introduction online pour les dossiers des processus de rénovation.

En plus de ces applications, la SLRB a mis à la disposition des SISP de manière numérique les circulaires du secteur, les procès-verbaux et notes du comité restreint de concertation, ainsi qu'un centre de connaissances. En ce qui concerne les échanges avec les locataires, les SISP traitent les données de leurs locataires via leurs systèmes informatiques propres.

Cependant, comme j'ai déjà pu vous l'expliquer, la SLRB est en train de déployer au sein des SISP l'application Appinest.brussels, afin d'offrir des services numériques supplémentaires aux locataires. Pour plus de détails, je vous renvoie également à ma réponse à la question orale de M. Lux concernant les marchés publics au sein de la SLRB et des SISP en commission du 10 juin dernier.

Un calendrier de déploiement d'Appinest.brussels a été réalisé avec les SISP. Ce dernier s'étale jusqu'à fin novembre. La volonté de la SLRB est d'accompagner au mieux chaque société lors du déploiement de cette application.

La date de mise en production de l'application dans chaque SISP est à définir entre chaque société et son fournisseur de logiciel, en fonction de leurs disponibilités respectives. Enfin, pour ce qui a trait à votre question relative à la délivrance des permis d'urbanisme, un protocole d'accord entre la SLRB et urban.brussels a été élaboré et signé en date du 30 septembre 2020.

Au regard de la déclaration de politique régionale, ce protocole a été élaboré au vu de l'importance de mettre en place une coordination efficace et un échange régulier, non seulement durant la procédure, mais aussi et surtout pour les étapes de montage de projets qui se situent en amont du dépôt de la demande de permis d'urbanisme.

205 **De heer Mohamed Ouriaghli (PS)** *(in het Frans).*- *Ik zal ook uw collega, staatssecretaris Smet, over de afgifte van vergunningen ondervragen.*

- *Het incident is gesloten.*

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

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

211 **betreffende "de kosten voor de staat van bevinding bij aankomst en vertrek uit een woonst ten laste van de huurders".**

213 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).*- *In artikel 220 van de Brusselse Huisvestingscode staat dat huurder en verhuurder samen een gedetailleerde plaatsbeschrijving moeten opmaken en dat ze de kosten delen. Er staat ook dat de regering daartoe een 'standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde' uitwerkt.*

Dat laatste punt is problematisch. Het standaardmodel werd vastgelegd in het regeringsbesluit van 26 september 1996 over de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). Huurder en verhuurder moeten in onderling overleg bepalen welk bedrijf de plaatsbeschrijving zal opstellen en de kosten worden verdeeld tussen de sociale huurder en de OVM. De huurder bevindt zich doorgaans echter in een zwakkere positie. Ook moet de huurder 110 tot 250 euro storten nog voordat hij de woning betreft.

215 *Ook al kan hij de OVM vertrouwen, toch staat de huurder zwakker. Hij loopt bovendien het risico uit het register gegooid te worden als hij het niet eens is met de toestand waarin de woning zich bevindt.*

De OVM's zijn gefuseerd, maar voorheen hadden ze elk eigen gewoonten. Kunt u me verzekeren dat de bepalingen overal volgens dezelfde voorwaarden worden toegepast? Ik ken OVM's

Concernant l'introduction des permis d'urbanisme dans le cadre de la procédure accélérée, quatre projets ont été introduits jusqu'à présent, à savoir : Archiducs-Nord, Montagne aux anges, Delaunoy 69 et Potiers-Verdure. À ce jour, aucun permis ayant fait l'objet d'une procédure accélérée n'a encore été octroyé. Les permis sont toujours en cours d'instruction.

M. Mohamed Ouriaghli (PS).- Je ne manquerai pas d'interroger également votre collègue Pascal Smet, chargé de l'urbanisme, sur les délivrances de permis.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "les frais d'état des lieux d'entrée et de sortie imputables aux locataires".

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- L'article 220 du Code bruxellois du logement dispose que "conformément à l'article 1730, § 1er, du Code civil, les parties dressent un état des lieux d'entrée détaillé, contradictoirement et à frais communs, en ce compris en cas de sous-location". Au paragraphe 2, il est précisé que "le gouvernement arrête un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative".

Ce dernier point pose problème. Ce modèle type est fixé dans l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ou par les sociétés immobilières de service public (SISP) et précise, en son article 12, qu'un état des lieux détaillé est établi contradictoirement avant l'entrée en jouissance du locataire. Cet état des lieux est confié de commun accord au bailleur et au locataire.

Des membres de notre commission ont estimé que le locataire se trouvait généralement en position de faiblesse. Pourtant, selon l'article, les deux parties sont censées choisir, de commun accord, l'entreprise chargée de mener à bien les travaux. Le montant forfaitaire est à partager par moitié entre le locataire social et la SISP.

Conformément au même article, le locataire est appelé, avant même sa prise de possession du logement, à déboursier une somme qui peut varier entre 110 et 250 euros, voire plus, selon la nature du bien occupé.

Généralement, même dans le cas où il a affaire à un bailleur de bonne composition, ce qu'une SISP est censée être, le locataire se retrouve en position de faiblesse. De plus, il court le risque de se voir radier du registre s'il refuse un logement proposé par la

zijn die hun huurders de kosten voor de plaatsbeschrijving geheel of gedeeltelijk kwijtschelden.

SISP dans un état qu'il n'estimerait pas convenable. Comptez le nombre de radiations pour refus de location auprès des SISP et vous comprendrez l'importance de cette problématique.

Cette disposition est-elle appliquée, mutatis mutandis, dans nos seize SISP fusionnées, qui avaient toutes des pratiques, des tailles et des us et coutumes différents ? Pouvez-vous m'assurer qu'elle l'est partout de manière équitable et qu'il n'y a pas de différence entre des locataires déjà précarisés ?

Si ce n'est pas le cas, quels sont les arguments qui justifient que certaines SISP - je sais qu'il en existe - exonèrent les locataires de tout ou partie des frais d'état des lieux qui leur sont imputables ?

Je rappelle que le coût d'un état des lieux varie d'une SISP à l'autre. J'ai indiqué une fourchette de 110 à 250 euros. Le locataire est donc, déjà, préjudicié.

Je siège dans une SISP dont les locataires sont parmi les plus pauvres. Étant donné la précarité croissante, jugez-vous nécessaire de conserver cette disposition telle quelle ?

Vous avez entrepris un travail légistique considérable dans le plan d'urgence logement en nettoyant les textes pour les remettre à jour. Pourquoi n'exonéreriez-vous pas d'office le locataire social présumé être dans une situation de précarité avancée ? Le fait de partager le coût de l'état des lieux avec la SISP, qui est largement subsidiée, ne fait qu'aggraver le sort du locataire social qui se trouve déjà dans une situation pénible.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - En ce qui concerne la question des frais liés à l'état des lieux, les sociétés immobilières de service public (SISP) disposent d'une certaine latitude dans leur organisation. Comme vous l'avez dit, la législation prévoit, au travers du Code bruxellois du logement et de l'arrêté locatif, qu'un modèle type d'état des lieux soit proposé.

Cette législation ne traite cependant pas de la prise en charge de l'état des lieux, qui relève par conséquent de la politique propre à chaque SISP. La plupart des états des lieux des SISP sont dressés par leur personnel interne et ne sont pas facturés aux locataires.

En effet, en cas d'accord entre le bailleur et le locataire, il n'est pas obligatoire de recourir à un expert externe. Si un expert externe intervient, il revient alors à la SISP de prendre la décision d'exonérer ou non un locataire des frais liés à l'état des lieux.

Sur les quinze SISP qui nous ont répondu, sept prennent ces frais d'expertise entièrement à leur charge. Parmi les huit autres, trois nous précisent que les locataires payent les états des lieux d'entrée et de sortie à concurrence de 50 %. Les cinq autres SISP font, quant à elles, appel en priorité à leur personnel pour faire l'état des lieux et ne facturent généralement que lorsqu'il est nécessaire de faire appel à un expert. Le prix oscille entre 35 et 290 euros en fonction de la typologie et de la taille du bien.

²¹⁷ *De armoede stijgt. Vindt u het raadzaam om de bestaande regeling voor plaatsbeschrijvingen te behouden? Waarom geniet de huurder niet automatisch een kwijtschelding van de kosten?*

²²¹ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) beschikken ter zake over een behoorlijk grote bewegingsvrijheid.*

De meeste plaatsbeschrijvingen worden gratis opgesteld door het eigen OVM-personeel. Men is namelijk niet verplicht een externe deskundige in te schakelen, maar als dat wel gebeurt, beslist de OVM of de huurder al dan niet meebetaalt.

Van de vijftien OVM's die ons hebben geantwoord, nemen er zeven de kosten volledig op zich. Drie andere rekenen de helft van de kosten aan. De vijf overige schakelen bij voorkeur eigen personeel in en factureren alleen als er een extern expert bij geroepen wordt.

We zijn niet van plan om de wetgeving aan te passen. We laten de beslissing liever aan de OVM's over.

223

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) *(in het Frans).*- *Ik had graag gezien dat u de wetgeving aanpaste en dat de praktijken van de OVM's werden gestroomlijnd. Dat was immers de bedoeling van de fusie.*

Dat er huurders zijn die een sociale woning afslaan omdat die in slechte staat is, wijst op een probleem. Daarom moet de wet gewijzigd worden: ofwel betalen alle huurders, ofwel niemand.

- Het incident is gesloten.

Vous m'interrogez également sur la possibilité de garder cette disposition en l'état. Nous ne prévoyons pas de modifier la législation. En effet, nous préférons laisser aux SISP le soin de décider de leur politique en fonction de leur patrimoine, mais aussi de leurs locataires. Les pratiques sur le terrain nous semblent tout à fait équilibrées.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Merci pour la sincérité de vos chiffres. Payer la moitié d'un état des lieux qui coûte jusqu'à 290 euros peut revenir cher !

Vous nous informez que sept SISP sur seize prennent l'entière responsabilité des états des lieux à leur charge. Certaines SISP réalisent elles-mêmes des états des lieux d'entrée et ne les facturent pas.

Je ne partage pas votre point de vue sur le sujet et j'aimerais vous voir envisager une modification. Je vous exhorte à uniformiser les pratiques des SISP. Leur fusion avait pour objectif de nous permettre d'y voir clair ; or, nous ne parvenons toujours pas à savoir ce que coûte ce poste. Les pratiques dépassent ce que j'avais imaginé, allant de la gratuité des états des lieux à leur réalisation par des fonctionnaires, peut-être formés à cet exercice. Quoi qu'il en soit ni vous ni moi ne disposons des chiffres.

Allons voir ensemble le nombre de refus de location dû au fait que beaucoup de locataires ne veulent pas prendre un logement social dans l'état où il leur est présenté par les SISP. Le nombre de refus indique qu'il y a un problème. Face à ce problème, je vous exhorte à envisager une modification : soit on fait payer tout le monde, soit on ne fait payer personne.

Nous ne pouvons pas garder les différentes pratiques héritées de l'époque où il y avait 33 SISP. Je suis partisan d'une uniformisation des pratiques afin d'y voir clair dans la gestion de la chose publique. Je ne dis pas que nous devons faire des bénéfices, mais ce n'est pas parce qu'il s'agit de logements sociaux que nous ne pouvons pas les gérer en bon père de famille et améliorer la qualité des logements en récupérant l'argent dilapidé de manière inconsidérée.

- L'incident est clos.

229

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

229

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

229

betreffende "de voorverkoop van betaalbare flats in Thurn & Taxis".

231

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).- Onlangs werd aan Thurn & Taxis een prachtig bouwproject, dat 56 gesubsidieerde flats omvat, voltooid. Het project is blijkbaar een

QUESTION ORALE DE M. FOUAD AHIDAR

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 prévente d'appartements à prix abordable à Tour & Taxis".

M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit) *(en néerlandais).*- *D'après Bruzz, un jour avant le lancement officiel de la vente des 56 logements conventionnés sur le site de Tour & Taxis, le*

groot succes, want op de eerste bezoekdag al werden 11 flats verkocht aan werknemers van bedrijven uit de buurt.

Volgens Bruzz organiseerde Extensa, de ontwikkelaar die met dit project belast was, ook een private verkoopssessie voor personen uit zijn naaste omgeving, waaronder een hockeyclub uit Grimbergen.

Onder geen beding mag de Brusselse regering dergelijke onethische praktijken steunen. Het doel van gesubsidieerde huisvesting is om bepaalde categorieën personen de mogelijkheid te bieden onder bepaalde voorwaarden een woning onder de marktprijs te verwerven. Dat gebeurt ook via onze drie partners citydev.brussels, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de vzw Community Land Trust Brussel.

Hoeveel Brusselaars uit de omliggende wijken werden geselecteerd voor de aankoop van een woning?

Het is niet normaal dat projectontwikkelaars die voor dergelijke projecten verscheidene voordelen genieten op het gebied van stedenbouwkundige lasten op een onrechtvaardige manier de fundamentele en sociale doelstellingen van gesubsidieerde huisvesting naast zich neer kunnen leggen.

Hoe komt het dat voor deze ontwikkelaar de vastgelegde criteria op willekeurige, volstrekt onlogische en misschien zelfs discriminerende wijze worden toegepast?

Hoe komt het dat er in de communicatie van deze ontwikkelaar geen transparantie is over de verkoop van deze flats?

233 Voor de one.brussels-Vooruit-fractie is het van essentieel belang dat dit soort praktijken in Brussel niet blijven bestaan. Het is onze plicht en van het grootste belang om Brusselse gezinnen en jonge koppels kwaliteitsvolle en betaalbare woningen aan te bieden.

Hebt u al contact opgenomen met staatssecretaris Smet, bevoegd voor Stedenbouw, om de criteria voor de verkoop van een gesubsidieerde woning te herzien? Zou het om dit soort praktijken te voorkomen, niet beter zijn dat alleen de overheid gesubsidieerde woningen mag verkopen?

235 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Deze vragen vallen onder de bevoegdheid van staatssecretaris Smet, die mij de volgende informatie heeft verstrekt.

Het concrete geval waarover u het hebt, legt een hiaat in de regelgeving bloot. Voor de stedenbouwkundige aspecten van dit dossier wordt het wetgevend kader namelijk bepaald door het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten.

In overeenstemming met die wetgeving werd voor alle woonprojecten onderworpen aan stedenbouwkundige lasten besloten om die lasten in de eerste plaats toe te wijzen aan werken aan geconventioneerde woningen. Op basis van de plannen werd telkens precies omschreven over welke woningen het ging. We

promoteur immobilier Extensa aurait organisé une vente privée pour son entourage immédiat.

Le gouvernement bruxellois ne peut pas soutenir ces pratiques ! En effet, le conventionnement vise à permettre à certaines catégories de personnes d'acquérir un logement en dessous des prix du marché. Il n'est pas normal qu'un promoteur privé, ayant bénéficié de certains avantages en matière de charges d'urbanisme pour développer un tel projet, se joue ainsi de ses objectifs sociaux.

Combien de Bruxellois des quartiers avoisinants ont-ils été sélectionnés pour l'achat d'un logement ?

Comment se fait-il que ce promoteur puisse appliquer les critères fixés de manière arbitraire, illogique voire discriminatoire ?

Avez-vous pris contact avec M. Smet, qui est en charge de l'urbanisme, pour revoir les critères de vente d'un logement conventionné ? Afin de prévenir les pratiques susmentionnées, ne devrait-on pas réserver la vente de ces logements aux seuls pouvoirs publics ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- Ces questions relèvent de la compétence du secrétaire d'État Smet qui m'a fourni les informations suivantes.

Le cas que vous mentionnez souligne une lacune dans la réglementation.

Conformément à la législation, il a été décidé d'affecter prioritairement les charges d'urbanisme de tous les projets de logements qui y sont soumis à la réalisation de travaux pour des logements conventionnés.

hebben die procedure gevolgd voor de 56 flats van ontwikkelaar Extensa die recent op Thurn & Taxis te koop zijn gesteld.

In afwachting van de volledige voltooiing en verkoop biedt de ontwikkelaar een bankgarantie aan, die de uitvoering van zijn verplichtingen moet waarborgen. Voor het overige voorziet de wetgeving niet in een kader voor de verkoop van de woningen.

In elk geval is het zo dat de verkoper en de betrokken notarissen moeten verifiëren of de kandidaat-kopers aan de voorwaarden voldoen. Na de verkoop van de woningen maakt de ontwikkelaar de aktes over aan urban.brussels, dat nagaat of de voorwaarden zijn vervuld alvorens de bankgarantie vrij te geven.

Dankzij deze regeling kunnen we garanderen dat de geconventioneerde woningen terecht komen bij mensen die er recht op hebben en aan de vereisten voldoen.

De concrete aanpak van Extensa roept echter vragen op. De verkoop van indirect gesubsidieerde woningen zou aan de basisbeginselen van transparantie en gelijkberechtiging moeten voldoen.

Enkel in geval van een vrijwillig aanbod van de aanvrager om de lasten via geconventioneerde woningen te realiseren worden de openbare vastgoedoperators ingeschakeld, voor zover zij op het aanbod wensen in te gaan. In de wetgeving is namelijk bepaald dat “deze woningen gedurende een periode van een jaar vanaf de uitreiking van de vergunning prioritair voorgesteld zullen worden aan de openbare vastgoedoperators”.

Uit dit dossier blijkt dat het aangewezen is om de openbare vastgoedoperators structureel bij de zaak te betrekken. Daarom is een herziening van de ordonnantie betreffende de stedenbouwkundige lasten gepland, die voor het einde van dit jaar in eerste lezing zal worden aangenomen.

Ik ben van mening dat ook regels rond de verkoop van geconventioneerde woningen in die ordonnantie moeten worden opgenomen. Het zal daarbij belangrijk zijn de link te leggen tussen de gunnende overheden die dergelijke lasten opleggen en de openbare vastgoedoperators die de nodige knowhow hebben om een transparante en rechtvaardige verkoopprocedure te organiseren.

De heer Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit).- Ik ben blij te horen dat de plannen eind dit jaar of begin volgend jaar, na de eerste lezing, zullen worden herzien. De manier waarop de verkoop nu gebeurt, kan immers niet door de beugel. Zoals u zelf opmerkte, zijn deze ontwikkelaars het niet gewend om transparant te werken. Hopelijk kunnen ze daarvoor in de toekomst beter samenwerken met de gewestelijke diensten zoals citydev.brussels, die hier wel ervaring mee hebben.

Mijn excuses als ik deze vraag foutief aan u heb gesteld. Ik zal nog bekijken of ik eventuele bijkomende vragen aan staatssecretaris Smet kan stellen.

C'est ce qui s'est passé avec les 56 appartements d'Extensa récemment mis en vente à Tour et Taxis.

En attendant l'achèvement et la vente, le promoteur fournit une garantie bancaire pour assurer la bonne exécution de ses obligations.

La législation n'encadre pas la vente des logements concernés mais le vendeur et les notaires doivent vérifier si les candidats acheteurs remplissent les conditions exigées. Ensuite, le promoteur doit faire vérifier son respect des obligations par urban.brussels afin de faire libérer sa garantie bancaire. Cela permet de garantir que les logements conventionnés sont attribués aux personnes qui y ont droit.

On peut toutefois se poser des questions sur l'approche d'Extensa. La vente de logements subventionnés indirectement devrait respecter les principes fondamentaux de transparence et d'égalité des droits.

Ce n'est que si le demandeur offre volontairement de réaliser la charge d'urbanisme par des logements conventionnés que les opérateurs immobiliers publics sont impliqués.

Ce cas démontre qu'il serait indiqué d'impliquer structurellement les opérateurs immobiliers publics. Une révision de l'ordonnance relative aux charges d'urbanisme sera donc adoptée en première lecture avant la fin de cette année.

Les règles relatives à la vente de logements conventionnés devraient être reprises dans cette ordonnance. Il sera important d'établir un lien entre les autorités qui imposent ces charges et les opérateurs immobiliers publics qui disposent du savoir-faire nécessaire pour organiser une vente transparente et équitable.

M. Fouad Ahidar (one.brussels-Vooruit) (en néerlandais).- Je suis ravi d'apprendre qu'une révision est en voie d'adoption. La manière dont la vente se passe actuellement est intolérable. Ces promoteurs n'ont pas l'habitude de travailler dans la transparence. J'espère qu'à l'avenir, ils collaboreront mieux avec les services régionaux expérimentés, comme citydev.brussels.

- L'incident est clos.

- Het incident is gesloten.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ZOÉ GENOT
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting
en Gelijke Kansen,

betreffende "de aanwervingen om de uitdagingen van het
Noodplan voor huisvesting (NPH) aan te gaan".

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- Het budget voor
huisvesting werd bij het begin van de regeerperiode verhoogd,
want voor de regering is deze bevoegdheid samen met mobiliteit
de grootste prioriteit. Om het Noodplan voor huisvesting in de
praktijk te brengen is duidelijk extra ondersteuning nodig.

Er lopen heel wat projecten voor privéwoningen. Hoeveel
werknemers worden er daarvoor in dienst genomen? Welke
betrekkingen zijn er bij Brussel Huisvesting in het leven
geroepen sinds u uw ambt opnam?

Door de nakende hervorming van de huurtoelage wordt
een vervijfvoudiging van het aantal aanvragen verwacht. De
administratieve werklast van de teams moet naar beneden,
zodat ze meer ter plaatse kunnen gaan controleren. Zullen de
inspecteurs van het oude systeem voor de directie Gewestelijke
Huisvestingsinspectie (DGHI) gaan werken of krijgen ze een
administratieve opdracht?

Het Noodplan voor huisvesting 2020-2024 moet geleid worden
door een team dat bij de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel
(GOB) wordt ondergebracht.

De GOB staat dus in voor de rekrutering. De kandidaten moeten
kennis hebben van de openbare en private vastgoedsector, van
de sectororganisaties en van het huisvestingsbeleid.

Hoe worden de vacatures bekendgemaakt? Hoe verloopt de
selectie? Waarom wordt het team bij de GOB en niet bij Brussel
Huisvesting ondergebracht? Hoe gebeurt de coördinatie tussen

QUESTION ORALE DE MME ZOÉ GENOT

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 recrutements pour faire face aux défis du
plan d'urgence logement (PUL)".

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Le budget régional du logement
a été renforcé au début de cette législature, car l'ensemble
du gouvernement s'accordait pour dire qu'il s'agissait, avec la
mobilité, d'un des enjeux prioritaires. Pour pouvoir mettre en
place les différents projets étayés au niveau du plan d'urgence
logement (PUL), un soutien sera clairement nécessaire.

Je me concentrerai sur une série de projets que vous avez en
matière de logements privés. Pour ces projets, il est important
que votre administration puisse recruter et former ses équipes,
car les pratiques vont évoluer et chacun devra pouvoir s'y
retrouver. Je souhaite donc faire le point avec vous sur ce qui a
été mis en place.

Quels sont les divers élargissements ou adaptations du cadre
prévus durant cette législature ? Pouvez-vous détailler les postes
qui ont été créés au sein de Bruxelles Logement depuis votre
entrée en fonction ?

Une grosse réforme des allocations loyer est en chantier. Les
demandes devraient quintupler et pour pouvoir tenir les délais,
les équipes devront être rapidement prêtes, ce qui nécessitera une
évolution du travail des équipes actuelles, avec moins de travail
administratif et plus de vérification sur place. Les contrôleurs
actifs dans l'ancien système vont-ils renforcer les équipes de
la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) ou
évolueront-ils vers des métiers administratifs ?

Les équipes actuelles sont-elles en mesure d'absorber le flux
de nouvelles demandes avec l'élargissement du public cible ou
des recrutements sont-ils menés ? Quelles sont les modalités et
procédures mises en place ?

Le PUL 2020-2024 devrait lui aussi être piloté par une équipe.
Dans une précédente question, vous avez détaillé les profils du
comité de pilotage qui devait être recruté pour mi-décembre et
vous aviez dit : "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. Vous aviez décrit
les différents profils souhaités en insistant sur les connaissances
dans le secteur de l'immobilier public et privé et du secteur
associatif actif, ainsi que sur la connaissance du cadre de l'action

het team en Brussel Huisvesting? Onder wiens gezag valt het? In welke fase bevindt zich de rekruteringsprocedure?

Hoever staat de indienstneming van medewerkers die de gemeenten moeten helpen bij de toepassing van het noodplan? Kunnen we hun functiebeschrijvingen krijgen?

De DGHI krijgt meer middelen voor de strijd tegen ongezonde woningen. Hoeveel medewerkers werden sinds de start van de regeerperiode in dienst genomen?

publique en matière de logement. Cela démontrait une volonté de recruter des profils très larges.

Où en est-on dans la procédure de recrutement ? Quelle publicité est-elle faite des offres vacantes ? Quel est le processus de sélection ? De plus, vous nous aviez indiqué que ce comité allait intégrer le SPRB et non Bruxelles Logement. Qu'est-ce qui justifie ce choix ? Comment va s'organiser la coordination entre le comité et Bruxelles Logement ? Sous quelle tutelle sera-t-il ?

Où en est-on dans les recrutements des personnes qui seront dans les communes pour soutenir la dynamique PUL, grâce aux contrats avec les communes ? Dans l'action 12 sur la mise en place d'un nouveau dispositif régional de lutte contre les logements inoccupés, vous avez pris comme décision d'engager une équipe de huit équivalents temps plein pour créer une nouvelle cellule au sein de la direction des allocations loyer et des logements inoccupés. Est-ce que ce processus est en cours ? Pouvons-nous avoir les différents descriptifs de fonction de cette nouvelle équipe de huit personnes ?

Au niveau des logements insalubres, vous aviez annoncé un renforcement de la DURL. Nous l'avions d'ailleurs constaté dans les budgets. Pouvons-nous savoir combien de personnes ont été recrutées depuis le début de la législature au sein de la DURL ?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - Het ambitieuze beleid dat we met het Noodplan voor huisvesting voeren, vergt extra personeel. Daarom komen er vijftientig voltijdse equivalenten (VTE) bij Brussel Huisvesting bij. De DGHI is uitgebreid met veertien VTE's voor de strijd tegen ongezonde woningen en drie voor de strijd tegen discriminatie. De andere acht gaan naar een nieuwe gewestelijke dienst die leegstand moet bestrijden.

Vier functies bij de DGHI zijn al ingevuld: twee juristen en een administratief medewerker die discriminatie op de huisvestingsmarkt moeten bestrijden en een sociaal assistent die huisvesting moet zoeken voor gezinnen die hun woonst na een huurverbod moeten verlaten.

Een Franstalige adjunct treedt in oktober in dienst. Tijdens de maand september vonden er selectiegesprekken plaats voor de betrekking van een Franstalige architect die als contractueel medewerker strijd moet voeren tegen ongezonde woningen. In de maand oktober komt een nieuwe oproep voor Nederlandstalige kandidaten, aangezien niemand reageerde op de oproep voor een Nederlandstalige architect.

De gesprekken voor vier Franstalige en twee Nederlandstalige inspecteurs vinden plaats in november. In 2022 wordt de vacature voor een Franstalig hoofdinspecteur gepubliceerd. De gesprekken met twee Nederlandstalige adjuncten vinden plaats in oktober en voor een Franstalige adjunct komt er een nieuwe wervingsronde in oktober.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Les nombreuses politiques ambitieuses que nous menons dans le cadre de la mise en œuvre du plan d'urgence logement (PUL) nécessitent un accroissement des ressources humaines, notamment au sein de Bruxelles Logement. Vingt-cinq équivalents temps plein (ETP) viendront dès lors renforcer mon administration. Le cadre de la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) a été élargi de quatorze ETP dédiés à la lutte contre les logements insalubres et de trois ETP dédiés à la lutte contre les discriminations. Les huit ETP restants sont dédiés à la mise en place du nouveau dispositif régional de lutte contre les logements inoccupés.

En ce qui concerne la DIRL, quatre nouveaux postes créés dans le cadre du PUL sont déjà pourvus. Il s'agit de deux postes de gestionnaires de projets juristes affectés à la lutte contre les discriminations au logement, d'un poste d'adjoint administratif affecté à la lutte contre les discriminations au logement et d'un poste d'assistant social affecté au relogement des ménages obligés de quitter un logement à la suite d'une interdiction à la location.

En ce qui concerne les postes encore à pourvoir, l'état d'avancement des procédures est le suivant :

- un poste d'adjoint francophone a été pourvu au mois de juillet et l'agent entrera en fonction en octobre ;

- un poste d'attaché architecte contractuel francophone affecté à la lutte contre les logements insalubres a été lancé au mois de

251

Bij het team dat leegstand moet bestrijden zijn of worden de volgende medewerkers in dienst genomen: een coördinator, twee juristen, een architect, twee dossierbeheerders, een secretariaatsmedewerker en een werfleider.

Door de hervorming van de huurtoelage zullen er meer dan 12.000 gezinnen aanspraak kunnen op maken. Doordat de procedure halfautomatisch verloopt, zal ze ook de werklast verlichten.

De nieuwe huurtoelage vervangt de toelage voor huurders die op een wachtlijst voor een sociale woning staan. Het beperkte team dat voor de toelage instond, moet kandidaat-huurders helpen met de overstap naar de nieuwe toelage en tegelijkertijd aanvragen blijven behandelen.

De herhuisvestingstoelage bestaat nog altijd. De technische bezoeken lopen dus ook verder. De nieuwe herhuisvestingstoelage is geen voorwaarde meer voor de toelage die wordt toegekend na het bezoek van de DGHI, maar blijft vereist gedurende een overgangsperiode van vijf jaar.

Tot nu toe hebben er onderhandelingen plaatsgevonden met Oudergem, Brussel, Elsene, Jette, Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Lambrechts-Woluwe. Het contract wordt weldra ter goedkeuring aan de colleges van burgemeester en schepenen en de gemeenteraden voorgelegd.

juillet. Les entretiens de sélection devaient avoir lieu durant le mois de septembre ;

- un poste d'attaché architecte contractuel néerlandophone affecté à la lutte contre les logements insalubres a été lancé également au mois de juillet. Faute de candidats, l'appel sera relancé au mois d'octobre ;

- quatre postes d'inspecteurs francophones et deux postes d'inspecteurs néerlandophones ont été lancés en septembre. Les entretiens auront lieu au mois de novembre ;

- un poste d'inspecteur principal francophone sera lancé en 2022 ;

- deux postes d'adjoints néerlandophones ont été lancés au mois de septembre. Les entretiens auront lieu à la fin du mois d'octobre ;

- un poste d'adjoint francophone sera relancé au mois d'octobre.

En ce qui concerne la lutte contre les logements inoccupés, une partie des nouveaux agents sont entrés en fonction ou sont sur le point de l'être. Des procédures de recrutement sont également en cours.

En voici le détail :

- le coordinateur, en attente d'une ouverture de promotion ;

- les deux juristes : une juriste est entrée en fonction par le biais d'une mobilité interne le 1er août 2021. La procédure de consultation de la réserve Selor s'est avérée infructueuse pour le second poste de juriste néerlandophone. Une nouvelle procédure va être lancée ;

- l'architecte : quatre candidats effectueront leurs tests et entretiens de sélection cette semaine et la semaine prochaine ;

- les deux gestionnaires de dossier : une première lauréate entrera en fonction par le biais d'une mobilité interne le 1er octobre 2021. Des entretiens sont en cours pour pourvoir le second poste ;

- le ou la secrétaire : la lauréate va prochainement entrer en fonction par le biais d'une mobilité interne ;

- le conducteur ou la conductrice de travaux : l'appel à mobilité interne a échoué. Une procédure va bientôt être lancée par talent.brussels.

La réforme des allocations loyer qui bénéficiera à plus de 12.000 ménages vise également un allègement de la charge administrative. Cela passera par l'automatisation des droits afin d'accélérer les délais de traitement. La procédure d'octroi de l'allocation loyer sera semi- automatique, ce qui signifie que dès qu'une personne aura marqué son intérêt pour l'obtenir,

253

Als de gemeenten de drie opdrachten, die omschreven zijn in artikel 5 (uitbouw van sociale huisvesting), artikel 7 (strijd tegen leegstand) en artikel 9 (gezamenlijk beheer van openbare gronden) van de contracten aanvaarden, wordt nog een VTE gesubsidieerd.

Bij het team dat het Noodplan voor huisvesting moet coördineren, start op 1 november een coördinatrice. De functiebeschrijvingen van de andere leden van het team zijn nog niet klaar. De selectie gebeurt via intragewestelijke mobiliteit of externe rekrutering. Vacatures worden op jobs.servicepublic.brussels gepubliceerd.

Door het team bij de GOB onder te brengen, maakt het meer kans om de gezochte profielen te vinden. De GOB heeft trouwens al een team dat regeringsplannen ondersteunt. Door het team een plek bij Brussel Synergie te geven, groeit de coördinerende rol van deze structuur. Een van de doelstellingen van het team is het verbeteren van de relaties tussen de instellingen die bij het plan betrokken zijn.

De GOB wordt belast met:

- personeelskwesties;

- de integratie van de gewestelijke IT-diensten in de IT van het team;

l'administration contrôlera elle-même les conditions d'octroi en consultant les sources authentiques disponibles.

La nouvelle allocation loyer remplace l'allocation pour les candidats locataires inscrits sur les listes d'attente pour le logement social, actuellement assurée par une équipe restreinte. Celle-ci devra d'abord se concentrer sur la transition des dossiers candidats locataires vers la nouvelle allocation, et en même temps, continuer d'assurer la gestion des demandes et du traitement de l'allocation de relogement.

En ce qui concerne cette allocation de relogement, l'arrêté actuel est toujours en vigueur. Les visites techniques des logements doivent donc se poursuivre dans ce cadre. La nouvelle allocation d'accompagnement au relogement ne conditionnera plus l'octroi de l'allocation aux visites de la DURL, mais celles-ci resteront encore nécessaires dans les dossiers actifs, pendant une période transitoire de cinq ans, notamment en cas de déménagement des bénéficiaires. Si des réaffectations sont nécessaires, elles se feront en temps voulu et en concertation avec les agents concernés.

Vous m'avez également interrogée sur le contrat commune. Jusqu'à présent, des négociations ont eu lieu avec six communes : Auderghem, la Ville de Bruxelles, Ixelles, Jette, Molenbeek-Saint-Jean et Woluwe-Saint-Lambert. Le contrat devrait prochainement être soumis à l'approbation de leur collège des bourgmestre et échevins et de leur conseil communal respectif.

Sous réserve d'acceptation des trois missions inscrites aux articles 5 (favoriser la création de logements sociaux), 7 (lutter contre les logements inoccupés) et 9 (mener une politique concertée de maîtrise du foncier public) des contrats communes adoptés par les autorités communales concernées, un ETP sera ensuite subsidié.

Enfin, en ce qui concerne l'équipe de coordination de la mise en œuvre du PUL, la coordinatrice de la cellule a été recrutée et entrera en fonction le 1er novembre 2021. Les descriptions de fonction des autres membres de la cellule sont en cours de finalisation. La sélection se fera soit par mobilité intrarégionale, soit par recrutement externe. Les offres d'emploi seront publiées sur le site <https://jobs.servicepublic.brussels/>.

L'intégration de cette cellule au sein du service public régional de Bruxelles (SPRB) permet de disposer, vu la taille de l'organisation et compte tenu du type d'expertise requis, d'un marché interne plus susceptible de fournir les profils recherchés. Par ailleurs, il existe déjà, au sein du SPRB, une cellule de support aux plans gouvernementaux. Soulignons également que la création de la cellule au sein de Bruxelles Synergie (BSYN) permettra de renforcer le rôle de coordination de cette structure au niveau de l'entité régionale. Un des objectifs de la cellule est de fluidifier les relations entre les différents acteurs impliqués dans le plan et de les coordonner.

- ondersteuning van het team;

- de terbeschikkingstelling van kantoren.

De opdrachten van het team zijn:

- de uitvoering van het Noodplan voor huisvesting bevorderen;

- de acties van het Noodplan voor huisvesting begeleiden en coördineren;

- toezicht houden op de uitvoering van de acties van het Noodplan voor huisvesting.

Het is niet de bedoeling om de taken van de administratie over te nemen of een nieuw controleorgaan op te richten. De regering houdt operationeel toezicht en geeft mij als staatssecretaris voor Huisvesting een mandaat om het noodplan uit te voeren.

Le SPRB sera chargé :

- des questions liées à la gestion du statut du personnel ;

- de l'intégration des services IT régionaux dans l'environnement informatique de la cellule ;

- de l'appui à la cellule ;

- de la mise à disposition de locaux pour héberger la cellule dans l'Iris Tower.

La cellule aura pour missions :

- de stimuler la mise en œuvre des actions du PUL. La cellule sert de catalyseur auprès des administrations. Là où diverses administrations doivent collaborer, la cellule s'assure que la coordination soit efficace entre les acteurs. Là où les compétences manquent, la cellule sert de conseil auprès de l'administration. Elle peut également internaliser la mise en œuvre de l'une ou l'autre action ;

- d'accompagner et de coordonner la mise en œuvre des actions du PUL. Tout au long de son existence, la cellule assurera leur coordination afin que les actions qui sont liées entre elles soient mises en œuvre de manière cohérente. La cellule accompagne les administrations dans la mise en œuvre du PUL et les supplée là où elles manquent de ressources ;

- de surveiller la mise en œuvre des actions du PUL. La cellule assure le suivi sur la base des données que lui transmettent les administrations. Elle dresse les rapports à soumettre au comité de pilotage ministériel et au gouvernement.

L'objectif n'est pas de se substituer aux administrations, ni de créer une nouvelle filière de contrôle. Le gouvernement charge la cellule de ces missions et actions et la place sous sa seule autorité. Ainsi, la tutelle opérationnelle quotidienne est assurée par le gouvernement, lequel me mandate, en tant que secrétaire d'État chargée du logement, pour l'exercer.

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Je suis contente d'entendre que les recrutements avancent, que ce soit par mobilité interne ou recrutement externe, et qu'il y a donc un véritable renforcement au niveau de la Dirl, de la lutte contre les discriminations et du travail sur les logements inoccupés. Les questions parlementaires posées démontrent l'importance de ces sujets.

J'espère que la création d'une cellule pour coordonner diverses administrations afin de faire avancer le PUL se fera de manière fluide et qu'elle ne sera pas vécue comme une concurrence.

La mise en place de ce comité de pilotage est déjà tardive, il ne faudrait pas qu'il ait des difficultés à trouver ses marques.

- L'incident est clos.

255

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *Het verheugt me dat het in dienst nemen van medewerkers opschiet en dat de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie uitbreiding krijgt voor de strijd tegen discriminatie en leegstand.*

Ik hoop dat de oprichting van het coördinatieteam vlot verloopt en dat het niet als een concurrent wordt gezien.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER GAËTAN VANGOIDSENHOVEN

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

betreffende "de dramatische situatie van de sociale huisvesting in de Grondels".

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR) (in het Frans).- *In het sociale woonblok in de Grondelsstraat in Anderlecht, dat dateert uit 1978, wordt de situatie stilaan onhoudbaar. In 2019 wees de dienst Hygiëne van de gemeente op verschillende tekortkomingen, onder meer grondverzakkingen en stabiliteitsproblemen. Er verschijnen overal grote barsten in de muren, de elektriciteit en verwarming leveren gevaar op voor de bewoners, er zijn waterlekken, er zitten giftige stoffen in het gebouw en de balkons zijn gevaarlijk geworden. Ook de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) wijst op grote stabiliteitsproblemen.*

Een huurder is al met aandrang gevraagd te verhuizen. Op diens vraag onderzocht de DGHI het appartement, waarop de Anderlechtse Haard, de beheerder van het gebouw, in gebreke werd gesteld. In februari 2021 moest de DGHI vaststellen dat de gevraagde herstellingen niet uitgevoerd waren.

Het gebouw telt ongeveer 1.000 bewoners, verdeeld over 382 appartementen. Hoe staat het gebouw ervoor? Hoe valt uit te leggen dat gevraagde herstellingen meer dan twee jaar later nog niet zijn uitgevoerd? Heeft een stabiliteitsexpert eindelijk eens naar het gebouw gekeken? Hoe wordt de veiligheid van de overige bewoners gewaarborgd?

Worden de barsten in de muren veroorzaakt door de stabiliteitsproblemen? Staan er elementaire beveiligingswerkzaamheden op de planning?

QUESTION ORALE DE M. GAËTAN VANGOIDSENHOVEN

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 situation dramatique du logement social des Goujons".

M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).- La situation de l'immeuble de logements sociaux des Goujons, construit en 1978 et situé rue des Goujons à Anderlecht, devient réellement insupportable pour les résidents. Depuis de trop nombreuses années, de graves problèmes de sécurité, d'insalubrité et d'hygiène ont été signalés, notamment par voie de presse.

En 2019, un rapport du service d'hygiène de la commune pointait ces multiples dysfonctionnements et faisait état de problèmes d'affaissement et de stabilité du bâtiment. Des fissures importantes étaient présentes au sein des pièces d'habitation, et l'installation électrique ainsi que le chauffage étaient défectueux et présentaient des risques pour la santé des résidents.

En outre, le rapport soulignait également des fuites d'eau, certains éléments toxiques ainsi que la dangerosité des balcons. Aujourd'hui, un document de la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) pointe de graves problèmes de stabilité de l'immeuble. Un locataire a manifestement été sommé de déménager et il semble qu'il pourrait ne pas être le seul à devoir quitter les lieux. En 2019, la DIRL était venue examiner l'appartement à la demande de ce locataire. Le Foyer anderlechtois, gestionnaire de l'immeuble, avait alors été mis en demeure de régulariser la situation.

En février dernier, la DIRL a constaté que les réparations demandées n'avaient pas été exécutées. Le locataire concerné a dès lors dû changer de logement, celui-ci ne répondant plus aux exigences élémentaires de sécurité et d'équipement.

Pourriez-vous faire le point sur la situation de cet immeuble de près de 1.000 habitants répartis dans 382 appartements ? Comment expliquer qu'après plus de deux ans, il n'ait pas été procédé aux réparations exigées par la DIRL ? Quelle a été l'intervention de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant que pouvoir subsidiant auprès du Foyer anderlechtois ?

L'immeuble a-t-il enfin fait l'objet d'une vérification par un expert en stabilité des constructions ? Malgré les graves problèmes de stabilité soulignés, comment la sécurité des autres résidents de l'immeuble est-elle actuellement garantie ?

Pouvez-vous nous confirmer que les autres appartements de l'immeuble ne sont pas touchés par les mêmes problèmes de fissuration ? Ces phénomènes sont-ils bien dus au manque de

265

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- De openbare vastgoedmaatschappij en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) volgen allebei de werkzaamheden in de Grondels op. Volgens de BGHM verloopt de renovatie van de buitenschil van het gebouw zonder noemenswaardige problemen. Het probleem in een van de appartementen, dat leidde tot een klacht van de huurder en een bezoek van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI), staat daar los van. De werken in dat appartement betreffen de elektrische installatie, een nieuwe radiator, de dichting van barsten in de muren, de herstelling van het stucwerk en schilderwerk.

De DGHI liet daarnaast de stabiliteit van het volledige gebouw door een gespecialiseerd bureau onderzoeken. Het expertiseverslag van 22 november 2020 gaat zowel over het appartement van de huurder als over het gebouw als geheel. De conclusies zijn duidelijk. De barsten worden hoegenaamd niet veroorzaakt door een verzakking. Aangezien het gebouw structureel gezond en stabiel is, zijn er geen beveiligingswerken nodig. Het feit dat het rapport is opgesteld door het stabiliteitsbureau dat ook de gevel renoveert, biedt een extra garantie op betrouwbaarheid.

267

De DGHI bevestigt dat ze gebreken vaststelde bij het huisbezoek, maar dat er nooit sprake was van acuut gevaar.

De DGHI heeft zich nooit uitgesproken over de mogelijke oorzaak van de barsten, noch over de gevolgen. Het

stabiliteit de la tour ? Dans la négative, quelle pourrait en être l'origine ?

Les travaux de sécurité élémentaire - l'étañonnement, entre autres - ont-ils enfin été planifiés ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Tout d'abord, je vous confirme que tant la société immobilière de service public (SISP) que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) attachent une attention particulière à la bonne exécution des travaux en cours au sein de l'immeuble de logements sociaux des Goujons.

D'après les informations reçues de la SLRB sur ce dossier, les travaux de rénovation de l'enveloppe de cet immeuble se déroulent sans problème particulier. Cependant, parallèlement à ces travaux et en raison d'un problème individuel ayant donné lieu à une plainte, la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) avait effectivement visité un logement en 2019, visite dont il était ressorti les éléments suivants :

Au niveau des mises en conformité, il y avait lieu de vérifier l'installation électrique existante, de poser et raccorder un radiateur et de poser trois caches pour les boîtes de dérivation d'alimentation lumineuse de l'installation électrique. Par ailleurs, il fallait également réaliser des travaux de finition, à savoir la réparation des murs fissurés de la salle de bains et de la cuisine, l'étalement des angles muraux fissurés, la réparation des enduits et l'application de deux couches de peinture isolante.

En outre, la DIRL souhaitait également des éclaircissements quant au niveau de stabilité de l'immeuble. En effet, les inspecteurs de la DIRL n'ont pas les compétences techniques pour juger de la stabilité d'un immeuble. Si ces derniers ont des questions, comme ce fut le cas ici, ils demandent au propriétaire de réaliser une étude par un bureau spécialisé. C'est pour cette raison qu'une expertise de stabilité indépendante a été réalisée.

Le rapport d'expertise daté du 22 novembre 2020 fait état de l'évaluation à la fois dans le logement du locataire plaignant et pour l'immeuble. Les conclusions de ce rapport sont très claires, et je cite : "Ces fissures ne sont en aucun cas liées à un mouvement structurel du bâtiment. Toutes les analyses faites dans le bâtiment montrent que ce dernier est sain structurellement."

Les étaissements que vous demandez dans votre intervention ne sont donc pas nécessaires. Le fait que ce rapport soit réalisé sous l'expertise du bureau de stabilité chargé du projet de rénovation des façades est gage de crédibilité. En effet, le chantier actuel s'exécute en grande partie sur des travaux de stabilité.

Ces travaux en façade impliquent une mise en charge de la structure existante de l'immeuble. Il va de soi que toute la mission d'étude, les validations de fiches techniques ainsi que les essais

krantenartikel van 24 augustus 2021, waarin gesteld wordt dat de scheuren te wijten zijn aan stabiliteitsproblemen, steunde dus op een andere bron. Ook wijst de DGHI erop dat in het krantenartikel passages uit het expertiseverslag uit hun context worden gerukt, waardoor de situatie ten onrechte als alarmerend wordt voorgesteld.

Op dit moment moeten de barsten in de muren nog gedicht worden en moet er nog gepleisterd en geschilderd worden. Dat dat na twee jaar nog niet is gebeurd, komt doordat de huurder geen werkmannen in zijn flat binnen wilde laten.

Het gewest en de OVM investeren meer dan 20 miljoen euro in de renovatie van het gebouw.

préalables tiennent compte de la bonne santé de l'immeuble en matière de stabilité avant intervention et pendant les travaux.

Par ailleurs, la DIRL confirme que les défauts constatés lors de sa visite ont donné lieu à une mise en demeure. En effet, des travaux devaient être réalisés mais il n'y avait aucun danger imminent. Par exemple, son rapport indique que "dans la salle de bains, on constate la présence de deux fissures assez importantes dans le mur jouxtant la chambre et dans le mur jouxtant le local technique".

Néanmoins, la DIRL n'a en aucun cas émis d'hypothèse sur la cause de ces fissures et sur leurs conséquences. La phrase de l'article du journal paru le 24 août dernier indiquant que "ce phénomène de fissuration serait provoqué par le manque de stabilité de la tour" n'émane absolument pas de cette direction.

Le rapport de la DIRL est clair : le Foyer anderlechtois devait réaliser une expertise décrivant les mesures conservatoires et les travaux définitifs à réaliser et, en fonction des conclusions de l'expertise, mettre en œuvre ses recommandations, ce qui fut le cas.

La DIRL attire encore notre attention sur le fait qu'à plusieurs endroits de l'article de presse, des mots de son rapport ont été reproduits mais sortis de leur contexte et même de leur phrase, en leur donnant une portée qu'ils n'avaient pas à l'origine. Elle nous dit encore que "la lecture de l'article amène effectivement à un constat alarmant, bien éloigné de ce qui ressort de leur mise en demeure".

À ce stade, les travaux qui doivent encore être réalisés sont la réparation des murs fissurés - salle de bains et cuisine -, l'étalement des angles muraux fissurés, la réparation des enduits et l'application de deux couches de peinture isolante.

Si la SISP, après deux ans, n'a toujours pas terminé les réparations exigées, c'est dû au refus du locataire de faire entrer les corps de métier dans son appartement, empêchant ainsi la réalisation des derniers travaux. En ce qui concerne les autres appartements de l'immeuble, la SISP indique qu'il n'y a aucune autre plainte pour des fissures.

En conclusion, vu le rapport du bureau de stabilité, il n'y a pas lieu de parler de grave problème de sécurité. Enfin, je tiens à relever que la Région et la SISP investissent plus de 20 millions d'euros dans la rénovation de cet immeuble.

M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).- Je prends acte du fait que, lors de sa visite, la DIRL avait constaté la nécessité de réaliser certains travaux mais aucun danger imminent.

J'imagine bien que l'évacuation d'un nombre élevé de résidents aurait posé problème. Cet immeuble a connu de nombreuses vicissitudes, en particulier ces dernières années. Si le plaignant a peut-être certains torts, le confort de certains résidents laisse

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR) *(in het Frans).*- Dit woonblok heeft de laatste jaren al een en ander meegemaakt. In elk geval laat het comfort van sommige bewoners te wensen over: problemen met de verwarming, overlast door renovatiewerkzaamheden... Ik twijfel er echter niet aan dat u en uw kabinet met het lot van de bewoners begaan zijn.

- Het incident is gesloten.

parfois à désirer en raison des problèmes de chaudière ou de malpropreté ou encore des difficultés liées aux rénovations.

Je ne doute pas que votre cabinet et vous-même serez particulièrement attentifs au confort de ces résidents. Reste à espérer que la tour des Goujons ne fasse plus parler d'elle en raison de problèmes liés à la sécurité et la qualité de vie.

- *L'incident est clos.*