



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 17 FEBRUARI 2022**

ZITTING 2021-2022

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

Commission du logement

**RÉUNION DU
JEUDI 17 FÉVRIER 2022**

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 mevrouw Françoise De Smedt	1
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de invoering van een wintermoratorium voor privé- en overheidswoningen".	
Discussion - Orateurs	
Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)	
Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)	
Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Mondelinge vraag van de heer Arnaud Verstraete	5
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de indexering van huurprijzen".	
Toegevoegde mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot,	5
betreffende "de mogelijkheid tot bevrozing van de huurinflatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".	
Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt	9
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Françoise De Smedt	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 "la mise en place d'un moratoire hivernal pour les logements privés et publics".	
Bespreeking - Sprekers	
Mme Françoise De Smedt (PTB)	
Mme Nadia El Yousfi (PS)	
Mme Zoé Genot (Ecolo)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Question orale de M. Arnaud Verstraete	5
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
concernant "l'indexation des loyers".	
Question orale jointe de Mme Zoé Genot,	5
concernant "la possibilité de geler l'inflation des loyers en Région de Bruxelles-Capitale".	
Question orale de Mme Françoise De Smedt	9
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	

betreffende "het bijwerken van het indicatieve rooster van de referentiehulprijzen".		concernant "l'actualisation de la grille indicative de référence des loyers".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	12	Question orale de Mme Joëlle Maison	12
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 invoering van een voorrangrecht voor huurders van een te koop aangeboden woning".		concernant "l'instauration d'un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	14	Question orale de Mme Joëlle Maison	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 herziening van de bewoningsnormen voor sociale woningen".		concernant "la révision des normes d'occupation des logements sociaux".	
Mondelinge vraag van mevrouw Céline Fremault	17	Question orale de Mme Céline Fremault	17
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 publicatie door Brussels Studies van een studie over de aanwending van de btw ter bevordering van de bouw van sociale woningen door de privésector".		concernant "la publication par Brussels Studies d'une étude sur l'utilisation de la TVA pour favoriser la construction de logements sociaux par le secteur privé".	

101 Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

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

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME FRANÇOISE DE SMEDT

105 **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,

105 **betreffende "de invoering van een wintermoratorium voor privé- en overheidswoningen".**

concernant "la mise en place d'un moratoire hivernal pour les logements privés et publics".

107 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- In het Noodplan voor huisvesting kondigde u een wintermoratorium op uitzettingen uit openbare huisvesting aan. U zou ook de mogelijkheid bestuderen om een gelijkaardig wintermoratorium in te stellen voor privéwoningen.**

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Dans le plan d'urgence logement (PUL) et dans votre note d'orientation, vous mentionnez qu'un moratoire hivernal pour tous les logements publics sera mis en place, à l'instar de ce qui se fait déjà dans les logements sociaux, et qu'un moratoire hivernal pour les logements privés sera examiné.

Steeds meer mensen kunnen de eindjes niet meer aan elkaar knopen, onder meer door de stijgende energieprijzen en de indexering van de huurprijzen. Ze moeten kiezen tussen het betalen van de huur, hun eten of een doktersbezoek.

La situation est alarmante : les CPAS sont débordés, les centres d'hébergement sont pleins et le nombre de sans-abri est en augmentation constante à Bruxelles, comme nous pouvons le constater en prenant les transports en commun. En outre, de plus en plus de personnes éprouvent des difficultés financières à cause de l'augmentation des prix de l'énergie, de l'eau, des carburants, des matières premières, à laquelle s'ajoute une hausse de l'indexation des loyers. Beaucoup de familles ne parviennent plus à joindre les deux bouts et doivent choisir entre payer leur loyer, se nourrir et consulter leur médecin.

Het overgrote deel van de uithuiszettingen is het gevolg van achterstallige huur. De Brusselse regering moet dringend ingrijpen door de huurprijzen te verlagen en voldoende sociale woningen te bouwen. Huurders moeten ook beter beschermd worden tegen uithuiszettingen, want dat is een brutale methode die bovendien niets oplost.

Étant donné que 90 % des expulsions sont motivés par un arriéré de loyers, il est temps d'agir sur cette problématique. Le gouvernement bruxellois doit s'empresse de faire baisser réellement les loyers et de construire suffisamment de logements sociaux.

Op welke manier breidt u het toepassingsgebied van het wintermoratorium uit naar alle openbare woningen? Wat is de looptijd van dat moratorium?

Il faut également avancer dans l'élaboration d'un nouveau système général de protection contre les expulsions locatives. Il est temps de garantir le droit au logement et à la dignité humaine. L'expulsion d'un logement ne constitue jamais une solution. C'est une procédure violente qui ne résout en rien la situation des familles concernées, bien au contraire.

Werd er een studie verricht over een wintermoratorium voor privéwoningen? Zo ja, wie heeft die uitgevoerd? Welke sectoren werden geraadpleegd? Wanneer wordt dat moratorium ingesteld? Zo niet, wanneer en door wie wordt de studie uitgevoerd?

Qu'avez-vous prévu pour étendre le moratoire hivernal à tous les logements publics ? Selon quelles modalités et pour quelle échéance ?

In het noodplan werd er een monitoring van de uithuiszettingen aangekondigd. Wat heeft die opgeleverd?

Une étude a-t-elle été réalisée en vue de la mise en place de ce moratoire hivernal pour les logements privés ? Si oui, qui est en charge de cette étude ? Quels secteurs ont-ils été consultés ? Quelles en sont les conclusions ? Quand sera-t-il mis en place ? Si non, quand cette étude sera-t-elle diligentée et par qui ?

Quelles sont les avancées réalisées dans la mise en place du monitoring des expulsions annoncé dans le PUL ? En quoi empêchera-t-il les expulsions ?

109

Mevrouw Nadia El Yousfi (PS) *(in het Frans).*- Ik weet dat u er alles aan wilt doen om zo veel mogelijk te verhinderen dat gezinnen uit hun woning worden gezet. Doorgaans is een uithuiszetting het gevolg van achterstallige huur.

In 2018 diende een 72-jarige Brusselaar een klacht tegen het Brussels Gewest in bij het VN-Comité voor economische, sociale en culturele rechten. Nadat hij 24 jaar een private huurwoning had gehuurd, zei de verhuurder de huurovereenkomst zonder gegronde reden op. Overeenkomstig de federale wetgeving en de Brusselse Huisvestingscode moest de huurder daarvoor een opzegvergoeding van zes maanden huur ontvangen en zes maanden de tijd krijgen om de woning te verlaten.

111

Alle wettelijke regels werden dus nageleefd in dit geval. Toch was de betrokkene van mening dat de Belgische Staat en het Brussels Gewest het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten, dat het recht op wonen garandeert, hadden geschonden omdat ze een opzegging zonder motief toestaan en de huurder zo blootstellen aan een uithuiszetting.

Het VN-Comité stelde hem in het gelijk, omdat de Belgische Staat geen gelijkaardige vervangingswoning had gevonden voor de man.

Die man had al 24 jaar lang al zijn plichten netjes nagekomen en dreigde dan op 72-jarige leeftijd zijn woning te verliezen, zonder waardig alternatief. Dat is verbijsterend.

Mme Nadia El Yousfi (PS).- Le maintien des nombreuses familles exposées au risque d'une expulsion relève d'une priorité collective et politique à laquelle je sais que vous tenez fermement, Mme la secrétaire d'État. Comme rappelé dans la demande d'explications ainsi que dans le PUL, près de 90 % des expulsions ont pour motif un arriéré de loyer. Une expulsion coûte par ailleurs beaucoup plus cher à la collectivité que quelques mois de prise en charge d'un loyer.

Afin d'élargir le débat, nous souhaiterions rapidement évoquer l'histoire d'un homme. En octobre 2018, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels a été saisi d'une plainte à l'encontre de la Région bruxelloise pour violation du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels. L'un des articles de ce texte garantit le droit à un logement suffisant, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. Cet article prévoit par ailleurs que les États prendront les mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit.

L'homme dont je souhaite vous parler est un plaignant bruxellois âgé de 72 ans qui a porté son affaire devant les Nations unies. Bénéficiaire de la garantie de revenus aux personnes âgées et locataire d'un logement privé depuis 24 ans, il a reçu, en 2007, un congé sans aucun motif mais avec une indemnité de six mois, conformément à la législation alors en vigueur.

La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer dispose ceci : "À l'expiration du premier et du deuxième triennats, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité". Toute indemnité est équivalente à neuf ou six mois, selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Cette disposition a été reprise dans son intégralité à l'article 237 du Code bruxellois du logement. En Belgique, un propriétaire peut donc, sans devoir le justifier, mettre fin au bail de son locataire moyennant trois conditions : qu'il s'agisse d'un moment précis dans le bail, que le locataire bénéficie de six mois de délai pour partir et qu'une indemnité de compensation lui soit payée.

Dans ce cas-ci, les trois conditions ont été respectées. Toutefois, le plaignant estimait que l'État belge - et par conséquent la Région -, en permettant au bailleur de rompre sans aucun motif un contrat de bail avec la conséquence qu'il puisse être procédé à l'expulsion forcée d'un locataire qui a toujours respecté ses obligations, a agi en violation de l'article 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, garantissant le droit au logement.

En clair, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels oblige la Belgique à suspendre l'expulsion du locataire, faute de lui avoir trouvé et fourni un logement de substitution, qu'il soit social ou pas, et qui réponde à des critères similaires à ceux de son appartement actuel.

Vous connaissez mes convictions dans ce domaine et je dois reconnaître que je comprends ce Bruxellois : imaginez-vous,

Wat is de stand van zaken nu in dit dossier? Op welke manier zult u er gevolg aan geven?

Heeft het VN-Comité aanbevelingen geformuleerd over de Belgische wetgeving ter zake? Zo ja, hebt u die opgenomen in uw voorontwerp van ordonnantie?

après 24 années d'occupation, vous faire expulser à l'âge de 72 ans, sans aucune solution de relogement ni raison valable. C'est plus qu'interpellant.

Nous ne parlons pas ici de la situation d'un locataire défaillant, ni de personnes qui n'auraient pas payé leur loyer ou n'entreprendraient pas le bien en bon père de famille, ni même de la situation de propriétaires qui souhaiteraient occuper le bien ou le faire occuper par un membre de leur famille, mais bien d'une situation où tout allait pour le mieux. À Bruxelles, il est donc possible de se faire expulser impunément et sans aucune justification de son logement après 24 ans d'occupation.

Plus de trois ans après l'introduction de cette plainte, pouvez-vous nous informer de la procédure en cours et des suites que vous comptez y donner ?

Le Comité des droits économiques, sociaux et culturels a-t-il émis des recommandations sur la législation belge en vigueur sur la résiliation de baux sans motif ? Si oui, les avez-vous incorporées dans votre avant-projet d'ordonnance ?

¹¹³ **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- Naast het geval van die oudere man die zonder reden uit zijn huis werd gezet in Etterbeek, krijgen we te maken met uithuiszettingen van mensen die een aantal keren de huur niet hebben betaald. Ik ben het helemaal eens met mevrouw Els Yousfi dat we daar een hoge sociale, menselijke en financiële prijs voor betalen.

We moeten de oprichting van een fonds voor onbetaalde huren overwegen, zodat de rechter achterstallen van een, twee of drie maanden kan rechtzetten en mensen hun huurwoning niet verliezen.

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Outre la situation de cette personne âgée expulsée sans motif à Etterbeek, nous sommes confrontés à des expulsions de personnes qui ont rencontré des difficultés dans la vie et n'ont pas pu payer un certain nombre de loyers. Ces situations en particulier m'inquiètent. Je suis tout à fait d'accord avec l'intervention précédente de Mme El Yousfi. Une expulsion coûte cher, socialement, humainement et financièrement. La personne expulsée a besoin d'aide pour retrouver un logement ou d'encadrement si elle est à la rue.

Je souhaite insister pour que nous continuions à réfléchir à un fonds pour les impayés, offrant la possibilité au juge de résoudre des situations de loyers impayés d'un, deux ou trois mois. Cela permettrait aux personnes de garder leur logement. Cette possibilité de recours a été envisagée dans les discussions budgétaires, mais est à présent passée au second plan. Or, cette proposition est, à mes yeux, aussi centrale que le moratoire hivernal.

En France, ce dernier n'a malheureusement pas permis de solutionner toutes les situations. Dans le logement social, où le moratoire hivernal est d'application, les expulsions engendrent de véritables drames sociaux.

¹¹⁵ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- Eind februari dien ik een voorontwerp van ordonnantie over uithuiszettingen in.

De voorstellen in het voorontwerp zijn het resultaat van een onderzoek van de Universiteit Saint-Louis - Bruxelles. Ik hoop dat de ordonnantie in 2023 van kracht kan worden.

Het fonds waarover mevrouw Genot het had, komt er met het Noodplan voor huisvesting.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Comme annoncé en réponse à une question de Mme Genot du 20 janvier 2022, je déposerai, à la fin du mois de février, un avant-projet d'ordonnance relatif aux sorties de logement. Il doit encore être discuté au sein du gouvernement.

Je souhaite néanmoins vous rappeler qu'un monitoring est un outil chiffré qui vise à orienter les politiques régionales en matière d'expulsions et à mieux cibler nos actions sur les publics les plus vulnérables.

Uit de klacht bij het VN-Comité voor economische, sociale en culturele rechten blijkt hoe moeilijk het is om het recht op wonen voor kwetsbare mensen waar te maken. Eenoudergezinnen, mensen met een vervangingsinkomen, buitenlandse roots of een handicap krijgen met dezelfde problemen te maken.

Het voorontwerp van ordonnantie is een eerste stap. In een tweede fase zal de ordonnantie met betrekking tot de huurovereenkomsten moeten worden gewijzigd.

Les propositions contenues dans cet avant-projet d'ordonnance résultent d'une étude réalisée par l'Université Saint-Louis - Bruxelles, dont le rapport m'est parvenu en juillet 2021. J'espère que le texte, qui doit faire l'objet de trois lectures au gouvernement et d'une adoption par le parlement, pourra entrer en vigueur en 2023.

Quant au fonds évoqué par Mme Genot, nous le mettons en place comme convenu dans le PUL. Il fait actuellement l'objet de discussions avec mes collègues du gouvernement.

Pour ce qui est de la plainte à l'encontre de la Région introduite auprès du Comité des droits économiques, sociaux et culturels (CESCR), cette triste affaire illustre la difficulté de concrétiser le droit au logement pour les personnes les plus vulnérables, dont font partie les personnes âgées, comme le plaignant que vous citez. La problématique concerne également les familles monoparentales, les personnes touchant un revenu de remplacement ou les personnes d'origine étrangère ou en situation de handicap.

Comme je l'ai déjà annoncé à plusieurs reprises, j'ai lancé, en octobre 2020, une étude sur la concrétisation du droit au logement sous l'angle de la pauvreté. L'Université Saint-Louis - Bruxelles m'a remis son rapport en juillet 2021. Bruxelles Logement, en concertation avec mon cabinet, travaille actuellement à la mise en œuvre des recommandations formulées dans ce rapport. L'avant-projet d'ordonnance visant à éviter les sorties de logement constitue le premier chantier. Le second traitera spécifiquement des modifications de l'ordonnance relative au bail.

Ces deux chantiers seront l'occasion de corriger les lacunes de la législation actuelle, afin de prendre en considération les situations de vulnérabilité particulières et répondre aux recommandations que nous a adressées le CESCR le 12 octobre 2021 à l'occasion de cette affaire.

Le CESCR préconise que la Région :

- revoie la législation actuelle, qui permet au bailleur de résilier le bail sans motif, afin d'éviter un impact disproportionné sur le droit à un logement des personnes défavorisées ;

- évalue régulièrement la législation qui permet au bailleur de résilier le bail sans motif, et introduise, si nécessaire, des ajustements pour protéger le droit au logement ;

- prenne les mesures nécessaires, au maximum des ressources disponibles, pour que les groupes défavorisés, tels que les personnes âgées en situation socioéconomique vulnérable, qui sont expulsés de leur logement, aient accès à d'autres solutions de logement qui répondent à leurs besoins particuliers et leur assurent la stabilité et la sécurité correspondant à leur âge et à leur situation. Cette dernière recommandation est traduite dans l'avant-projet d'ordonnance, que je déposerai à la fin du mois, visant à éviter les sorties de logement.

¹¹⁷ *Daarmee zetten we tekortkomingen van de huidige wetgeving recht en passen we de aanbevelingen van het VN-Comité voor economische, sociale en culturele rechten toe.*

Het Comité wil dat het gewest zijn huidige wetgeving herziet om disproportionele gevolgen te voorkomen, zo nodig de bescherming van het recht op wonen in de wetgeving opneemt en maatregelen neemt zodat kansarmen die uit huis worden gezet, een andere woning krijgen. Dat laatste staat in het voorontwerp van ordonnantie.

119 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Er komt dus een voorontwerp dat uithuiszettingen tijdens de winter verbiedt, maar dat alleen voor openbare woningen geldt?*

119 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *We houden ons aan de gewestelijke beleidsverklaring die voorziet in een haalbaarheidsstudie over de privéhuurmarkt en de oprichting van een fonds om eigenaars te vergoeden*

119 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Daarmee wilt u de fundamentele kwestie van de huurachterstallen oplossen.*

125 **Mevrouw Nadia El Yousfi (PS)** (in het Frans).- *Het voorontwerp over het moratorium en het fonds en de wijziging van de ordonnantie over de huurovereenkomsten vormen twee scharnierpunten.*

125 **Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Ik hoop dat de discussie over het moratorium en het fonds het idee over een ruimer fonds vooruithelpt.*

- *Het incident is gesloten.*

131 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ARNAUD VERSTRAETE**

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

131 **betreffende "de indexering van huurprijzen".**

133 **TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ZOÉ GENOT,**

133 **betreffende "de mogelijkheid tot bevrozing van de huurinflatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest".**

135 **De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Het leven is opnieuw duurder geworden, met overschrijdingen van de spilindex in augustus en december 2021. Het Federaal Planbureau verwacht deze maand een derde overschrijding in amper een half jaar tijd. Het verwacht ook dat de gezondheidsindex dit jaar met 4,9% toeneemt. Voor 60% van de Brusselaars betekent dat een aanzienlijke stijging van de toch al exorbitante woonkosten.

Bij hurende gezinnen gaat gemiddeld 38,2% van het inkomen naar huisvesting, veel meer dan de 30,4% die eigenaarsbewoners eraan besteden. Voor de armste gezinnen weegt de kost echter nog zwaarder door, want zij moeten 41,4% van hun inkomen uitgeven om zich te huisvesten. De coronacrisis, die nog niet helemaal achter de rug is, heeft bovendien een

Mme Françoise De Smedt (PTB).- J'entends bien le dépôt d'un avant-projet concernant le moratoire hivernal dans les logements publics. Sur le marché privé, en revanche, aucun moratoire n'a donc été envisagé ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Nous nous en tenons à la déclaration de politique régionale, qui prévoit d'étudier la faisabilité d'un moratoire hivernal sur le marché locatif privé et de la création de ce fonds qui permettrait d'indemniser les propriétaires. Ces deux éléments vont de pair.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Cela vise donc à résoudre la question des arriérés de loyer, qui constitue un problème fondamental.

Mme Nadia El Yousfi (PS).- L'avant-projet concernant le moratoire et le fonds, ainsi que le deuxième chantier, qui prévoit des modifications de la législation concernant le bail, seront deux moments importants et riches en échanges.

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Je remercie Mme la secrétaire d'État pour l'attention qu'elle accorde au sujet. J'espère que la discussion sur le moratoire et le fonds d'indemnisation permettra d'avancer sur l'idée d'un fonds plus large qui concernerait l'ensemble des expulsions et permettrait d'en éviter la plupart.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. ARNAUD VERSTRAETE

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

concernant "l'indexation des loyers".

QUESTION ORALE JOINTE DE MME ZOÉ GENOT,

concernant "la possibilité de geler l'inflation des loyers en Région de Bruxelles-Capitale".

M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).- *Le coût de la vie ne cesse d'augmenter. Selon le Bureau fédéral du Plan, l'indice santé devrait augmenter de 4,9 % cette année. Avec pour conséquence, pour 60 % des Bruxellois, une augmentation considérable de leur loyer, pourtant déjà exorbitant.*

Un saut d'index des loyers permettrait de maintenir ces derniers à un niveau abordable. Il semble néanmoins plus difficile - mais pas impossible - à mettre en place pour les logements privés que publics.

En 2018, la Cour constitutionnelle a annulé le saut d'index sur les loyers instauré par le législateur wallon, avançant qu'il dérogeait à l'équilibre entre les parties. Depuis lors, vous

verwoestende impact op het inkomen van veel Brusselaars en vooral van wie kwetsbaar is.

Door de huurprijzen eenmalig niet te indexeren, zou huren betaalbaar blijven. De huurprijzen zouden dan gedurende een jaar niet meestijgen met de toegenomen gezondheidsindex. Dat lijkt eenvoudiger voor woningen onder openbaar beheer dan op de privémarkt, maar zelfs daar zijn er waarschijnlijk mogelijkheden.

Het Grondwettelijk Hof heeft in 2018 een poging van het Waals Parlement in die zin vernietigd, omdat er onvoldoende argumenten voor de gelijke behandeling van de betrokken partijen waren aangevoerd. U hebt intussen echter de regering een volgens mij evenwichtig voorstel gedaan.

137

Als ik het goed begrijp, stelt u niet voor om een volledige indexsprong in de huurprijzen door te voeren, maar zoekt u een gulden middenweg, met een minder sterke indexering. Dat lijkt me een interessante optie. Op die manier kunt u tegemoetkomen aan de belangrijke verzuchting van 60% van de Brusselaars, die hoge huren moeten betalen, en tegelijk komt u eigenaars tegemoet die op een indexering hadden gerekend. De index stijgt immers voor iedereen.

Bereidt u een indexsprong voor? Kunt u ons de laatste stand van zaken geven?

Voor welk deel van de markt zou de indexsprong van toepassing zijn? Geldt hij enkel voor de privésector of ook voor de openbare sector? Vanaf wanneer zou hij ingaan? Gebeurt dat met terugwerkende kracht of niet?

Wat zou de globale kostprijs zijn van zo'n maatregel in het deel van de woningmarkt dat onder publiek beheer valt, gesteld dat hij daar van toepassing is?

139

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *De huurindexering is de jongste maanden een nijpend probleem geworden. Een indexsprong kan een aanzienlijk verschil maken, want een indexering toegepast in februari valt nu al een stuk duurder uit dan een in januari.*

Bij het begin van de huidige crisis rees er veel verzet tegen de bevrozing van de huurindexering. De Raad van State oordeelde dat een Waals ontwerpdecreet dat een indexsprong wilde doorvoeren, het gelijkheidsbeginsel schond doordat het alle huurders gelijk behandelde, ongeacht of de indexsprong voor de lonen op hen van toepassing was of niet. Het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat diende daarop een beroep tot nietigverklaring in tegen dit decreet.

We mogen ervan uitgaan dat de gewesten wel degelijk voor de huurindexering bevoegd zijn. Naar aanleiding van het Waals decreet had het federaal parlement zich over deze vraag gebogen. Een advies van de Raad van State noemde de indexsprong voor de lonen een gedeelde bevoegdheid,

avez déposé, sur la table du gouvernement, une proposition équilibrée.

Vous entendez, non pas réaliser un saut d'index, mais plafonner l'indexation des loyers. Ce compromis me semble intéressant, en ce qu'il profite aux locataires sans trop pénaliser les propriétaires.

Préparez-vous un saut d'index ? S'appliquerait-il uniquement au secteur privé ou également au secteur public ? Quand entrerait-il en vigueur ? Aurait-il un effet rétroactif ?

Quel serait le coût global d'une telle mesure sur les logements en gestion publique ?

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Ces derniers mois, la situation s'est révélée particulièrement critique en matière d'indexation des loyers. D'autant plus que la réduction de la TVA sur l'électricité retardera probablement de six mois l'indexation des salaires.

Néanmoins, les effets de l'indexation des loyers se font déjà sentir. Par exemple, des jeunes partageant une maison à 1.709 euros m'expliquaient que si l'indexation était intervenue en janvier, leur loyer serait passé à 1.797 euros, mais que comme elle a lieu en février, il atteint désormais 1.830 euros. Les conséquences des sauts d'index d'un mois à l'autre peuvent donc être considérables.

Au début de cette crise, de nombreuses voix se sont élevées contre le gel de l'indexation. Lors du saut d'index des salaires déjà, la justice s'est prononcée contre la volonté de la Région wallonne. En effet, le Conseil d'État avait soulevé une possible incompatibilité du texte wallon avec les articles 10 et 11 de la Constitution. Selon lui, le projet de décret traitait les locataires de manière identique, qu'ils soient concernés ou non par le saut d'index des salaires. La seule solution consistait à ne geler

en het Grondwettelijk Hof maakte geen opmerkingen bij de bevoegdheid van het Waals Gewest.

l'indexation des loyers que pour les locataires dont le salaire était gelé.

Par requête, le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires a introduit un recours en annulation contre ce décret. La Cour ne s'exprime pas sur la compétence de la Région wallonne. Celle-ci avait été discutée au sein du Parlement fédéral, qui cherchait à déterminer si les Régions étaient compétentes en matière d'indexation. L'avis du Conseil d'État concernant le saut d'index des salaires rappelait qu'il s'agissait d'une compétence partagée. De plus, la Cour constitutionnelle n'a pas soulevé de problème de compétences. Nous pouvons donc supposer que la Région bruxelloise est bien compétente.

¹⁴¹ *Ingrijpen in de huurindexering is dus een politieke keuze, waar sommigen duidelijk voor terugschrikken. We kunnen kiezen voor een volledige indexsprong of voor een onvolledige indexering van de huurprijzen.*

Ensuite, la disposition du gouvernement wallon trouvait clairement son origine dans le texte fédéral qui a imposé un saut d'index des salaires. Or, nous nous trouvons ici dans une situation très différente. Le recours à l'outil peut clairement être envisagé, mais c'est un choix politique que certains sont manifestement plus frileux à faire. Il y a, de plus, des gradations possibles entre ne plus indexer du tout, indexer partiellement et ne pas répercuter l'ensemble de l'indexation.

Sommigen halen aan dat zo'n maatregel eigenaars zal ontmoedigen om te renoveren. Hij zou ook tot een sterke verhoging van de huurprijzen kunnen leiden. Maar die argumenten gaan niet op. In de praktijk zien we dat woningrenovaties losstaan van de huurindexering en dat prijsverhogingen beperkt blijven.

Certains insinuent que, dans ce cas, les logements ne seront plus rénovés, des hausses de loyer plus élevées seront imposées, etc. Les propriétaires souhaitant rénover sont en effet confrontés à une hausse des coûts dans la construction, mais sur le terrain, force est de constater que ce n'est pas grâce à l'indexation que les rénovations progressent, que les hausses de loyer sont limitées, etc. Ces arguments ne s'y répercutent donc pas.

Voor de Ecolofractie primeert het sociale argument. Een te sterke stijging van de huurprijzen kan voor veel inwoners rampzalig zijn en zelfs tot uitzetting leiden. Wij willen dus uw voorstellen ondersteunen.

Pour le groupe Ecolo, c'est l'argument social qui prime, face à cette crise très particulière durant laquelle il faut protéger la majorité des habitants de la Région, à savoir les locataires, d'une hausse trop importante. Celle-ci pourrait en effet les mener dans une situation de rupture, entraînant potentiellement le délicat problème des expulsions.

Avec le dépôt de cette question, nous souhaitons vous soutenir pour que vous puissiez aboutir dans cette matière.

¹⁴³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Begin januari legde ik het voorstel op tafel om de jaarlijkse huurindexering tot 2% te begrenzen. Ondanks herhaalde besprekingen, waarbij diverse toepassingsvoorwaarden en berekeningswijzen werden bestudeerd, kon de regering hierover geen consensus bereiken.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Comme vous l'avez lu dans la presse, j'ai proposé début janvier à mes collègues du gouvernement de limiter à 2 % maximum l'indexation annuelle des loyers. Cette proposition a été discutée à plusieurs reprises. Elle était modulable, tant dans la durée que dans son ampleur car différents seuils et méthodes de calcul ont été étudiés. Malheureusement, je le déplore, le gouvernement n'a pu trouver de consensus à ce sujet.

De Brusselse huurders zitten in een penibele situatie. Van de ruim 310.000 gezinnen die aangewezen zijn op de private huurmarkt, staan er 49.771 op de wachtlijst voor een sociale woning. Dat is bijna 14% meer dan bij het begin van de legislatuur.

Vous connaissez tous le contexte extrêmement difficile pour les locataires bruxellois, déjà fragilisés par une pandémie mondiale et une crise sanitaire sans précédent. À Bruxelles, la part de locataires avoisine les 65 %. Ce sont donc plus de 310.000 ménages qui dépendent du marché locatif privé. Or, 49.771 d'entre eux sont inscrits sur la liste d'attente pour l'obtention d'un

Al in 2019 leefde bijna een derde van de Brusselse gezinnen onder de armoedegrens, en de coronacrisis heeft hun koopkracht verder aangetast. Het gemiddelde loon bedraagt in Brussel

1.335 euro, het gemiddelde gezinsinkomen 2.670 euro. De lonen worden pas in oktober 2022 weer geïndexeerd.

Het aantal leefloners en rechthebbenden op het equivalent leefloon lag in december 2020 10,2% hoger dan in december 2019. De eerste cijfers voor 2021 tonen geen verbetering: het aantal OCMW-steuntrekkers lag in januari en februari 9 tot 10% hoger dan een jaar eerder.

¹⁴⁵ Het aantal mensen met risico op armoede of sociale uitsluiting ligt met 38% bijna dubbel zo hoog als in heel België. Eenoudergezinnen en gezinnen met drie of meer kinderen vertonen een armoederisicograad van respectievelijk 46% en 56%.

Het aandeel van de woonkosten in het gezinsinkomen bedroeg in 2018 33,9% in Brussel. Dat aandeel is sindsdien alleen maar gestegen.

Volgens het Observatorium van de Huurprijzen besteedt de helft van de Brusselse huurders meer dan 40% van hun inkomen aan huur. Dat zijn meer dan 150.000 huishoudens.

De uit de pan rijzende inflatie duwt via de gezondheidsindex de huurindexering in deze maand februari 2022 boven de 7% uit. Zulke stijging van de huurprijzen is buiten elke verhouding, onaanvaardbaar en onbetaalbaar.

Daarom stelde ik een indexering voor die overeenstemde met het gemiddelde van de voorgaande jaren. Ik betreur dat sommige regeringspartners dat redelijke en evenwichtige voorstel niet gesteund hebben onder druk van investeerders voor wie huisvesting een uiterst rendabele beleggingsvorm is in plaats van een basisrecht.

Aangezien mijn voorstel van tafel is geveegd, zal ik daarover geen vragen beantwoorden.

logement social, soit une augmentation de près de 14 % depuis le début de la législature.

Si, en 2019, près d'un tiers des ménages bruxellois vivaient déjà avec des revenus sous le seuil de pauvreté, la crise du Covid-19 et ses conséquences sanitaires et économiques ont encore considérablement détérioré leur pouvoir d'achat. Le salaire moyen à Bruxelles est de 1.335 euros par habitant et le revenu mensuel moyen des ménages bruxellois est de 2.670 euros. J'attire par ailleurs votre attention sur le fait que les salaires ne seront pas indexés avant octobre 2022.

En décembre 2020, le nombre de bénéficiaires d'un revenu d'intégration sociale ou équivalent a augmenté de 10,2 %, par rapport à décembre 2019, et les premiers chiffres disponibles pour l'année 2021 ne montrent pas d'amélioration. En effet, les hausses du nombre de bénéficiaires d'un revenu du CPAS observées en glissement annuel sont toujours situées entre 9 % et 10 % pour les mois de janvier et février.

De même, la part de la population en situation de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale atteint 38 %, soit presque le double de la part observée à l'échelle de la Belgique dans son ensemble.

Les familles monoparentales et les ménages avec trois enfants ou plus présentent des taux de risque de pauvreté particulièrement élevés : respectivement 46 % et 56 %.

Au niveau du coût de l'accès au logement, il faut relever une forte augmentation générale des loyers : la part des dépenses liées au logement dans le revenu total d'une famille à Bruxelles était de 33,9 % en 2018 ; en Flandre, cette part était de 29,9 % et en Wallonie, de 30,4 %. Depuis, cette part n'a cessé d'augmenter.

Selon l'Observatoire des loyers, 50 % des locataires bruxellois consacrent plus de 40 % de leurs revenus au paiement de leur loyer. Je vous parle bien de plus de 150.000 ménages pour qui le logement constitue une charge écrasante dans leur budget.

La Région bruxelloise connaît depuis quelques mois un contexte socioéconomique particulièrement tendu, avec une inflation galopante dont les chiffres font tourner la tête. Cette inflation sans précédent depuis 1983 a évidemment des conséquences sur l'indexation des loyers. En effet, au regard de l'indice santé, les loyers devraient connaître une indexation de plus de 7 % en ce mois de février 2022.

Pouvons-nous tolérer une telle hausse des loyers ? Pour moi, la réponse est clairement non ! Une telle augmentation est anormale, déraisonnable et déséquilibrée. Les locataires ne seront pas à même de la payer. C'est tout le sens de la proposition que j'ai déposée au gouvernement et qui, je le rappelle, correspondait à une moyenne des indexations de ces dernières années. On ne supprime donc pas l'indexation, on la ramène simplement à un chiffre mesuré et équilibré.

147

De heer Arnaud Verstraete (Groen).- Ik deel uw ontgoocheling over het feit dat het niet is gelukt. Het stond niet in het regeerakkoord, maar de steile indexstijging viel tijdens de regeringsvorming niet te voorspellen. Ik dank u niettemin dat u het hebt geprobeerd.

Geeft u het vooral niet op. Gezinnen die het water al aan de lippen stond, krijgen het nog zwaarder. Als het niet lukt om op deze manier een consensus te vinden, moet het op een andere manier. Misschien bieden de paritaire huurcommissie en de referentieprijzen een uitweg. Dat instrument is klaar en is ook precies bedoeld om stijgende huurprijzen tegen te gaan.

De regering kan niet beweren dat ze wonen voor iedereen betaalbaar wil houden en vervolgens bij onvoorziene gebeurtenissen, zoals ook de stijgende energieprijzen, bij de pakken blijven zitten omdat er geen ingrepen in het regeerakkoord staan. Dat zou nogal hypocriet zijn.

149

Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).- *Nietsdoen lost het probleem niet op. Meer en meer huurders zullen uitzetting riskeren, eigenaars zullen huurgelden mislopen. Dat kan sociale spanningen creëren.*

Aangezien sommige regeringspartners dwarsliggen, moeten we in het parlement op zoek gaan naar andere manieren om het hoofd te bieden aan de inflatie en de toenemende armoede.

- *De incidenten zijn gesloten.*

153

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

153

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

Au vu de ces éléments, cette proposition est équilibrée, et je regrette que certains partenaires de la majorité aient refusé de la soutenir sous la pression de certains propriétaires. Je vise les propriétaires investisseurs qui considèrent le logement comme un produit de placement extrêmement rentable, alors que le logement est avant tout un droit vital, garanti par la Constitution. La plupart des parlementaires siégeant ici seront d'accord pour le dire.

Pour terminer, je ne répondrai pas aux questions posées sur le projet, qui n'est plus à l'ordre du jour.

M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).- *Je partage votre déception mais vous remercie d'avoir essayé.*

N'abandonnez pas. Tentez de trouver un consensus autrement.

Le gouvernement ne peut pas prétendre vouloir offrir un logement abordable à chacun s'il n'agit pas lors d'événements imprévus, tels que la flambée des prix de l'énergie, au prétexte que l'accord de gouvernement ne prévoit aucune intervention.

Mme Zoé Genot (Ecolo).- Je voudrais d'abord vous remercier de vous être saisie de ce problème dès que nous avons lancé l'alerte et d'avoir mis un texte sur la table.

Certains ne veulent pas avancer, mais nier le problème ne fera pas qu'il n'existe pas. Les propriétaires seront confrontés à de plus en plus de personnes en cessation de paiement et devront lancer des procédures d'expulsion. Cela ne va pas résoudre la situation. Et devoir choisir entre payer son loyer, ses factures ou se nourrir entraînera une augmentation des tensions sociales.

Il est très décevant de ne pas avancer en la matière. Si certains partenaires bloquent la discussion au gouvernement, nous devons chercher d'autres manières d'avancer au sein du parlement. Ne rien faire reviendrait à laisser pourrir la situation. Il faut tenter d'actionner tous les leviers, de manière mesurée, pour faire face à l'inflation et à la montée de la pauvreté.

- *Les incidents sont clos.*

QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT

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

153 **betreffende "het bijwerken van het indicatieve rooster van de referentiehuurprijzen".**

155 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** *(in het Frans).*- *Eigenaars en vastgoedbonzen zijn van mening dat de referentiehuurprijzen een onderschatting zijn. Ze hopen dat ze snel bijgewerkt worden. Volgens hen moeten de referentieprijzen op de huidige, torenhoge huurprijzen worden gebaseerd in plaats van op de lagere huurprijzen van een aantal jaar geleden.*

Dat is een manoeuvre om de huidige huurprijzen officieel te maken, ondanks de sterke stijging van die prijzen gedurende meer dan vijftien jaar. Die stijging staat volkomen los van de evolutie van de kosten van het levensonderhoud en de lonen. U lijkt in te gaan op hun vraag, want u bent het ermee eens om het rooster geregeld bij te werken.

Door de marktprijzen als referentie te nemen, zullen de referentiehuurprijzen blijven stijgen, met als gevolg dat minder huurprijzen als woekerprijzen worden bestempeld. Huurders krijgen het trouwens almaar moeilijker, want dit jaar lopen ze het risico met een zware indexering te maken te krijgen.

De PTB vindt de bijwerking van het rooster op basis van de marktprijzen een zorgwekkende evolutie. Huren is nu al onbetaalbaar en als de regering niet ingrijpt wordt de situatie nog erger.

Hoe zult u voorkomen dat de referentieprijzen stijgen door de bijwerking van het rooster? Is er een stappenplan voor de uitwerking van het nieuwe rooster? Volgens welke berekeningswijze wordt het rooster bijgewerkt?

157 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *De referentiehuurprijzen vormen een momentopname van de Brusselse huurmarkt. Net als u zou ik de prijzen in het huurrooster graag zien dalen. Dat zou betekenen dat de huisvestingsdrempel lager wordt. Met de indicatieve referentieprijzen willen we de huurprijzen objectiever en transparanter maken.*

Het klopt niettemin dat de manier waarop het rooster de huurmarkt in kaart brengt, de prijzen kan beïnvloeden. Door

concernant "l'actualisation de la grille indicative de référence des loyers".

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Nous avons pu lire dans la presse que certains propriétaires et patrons de l'immobilier considèrent que la grille des loyers est sous-estimée. Ils espèrent qu'elle sera rapidement actualisée. Pour eux, l'enjeu est de disposer d'une grille - et, partant, de montants de référence - qui reflète mieux les loyers actuels, très élevés, plutôt qu'une grille basée sur les loyers des années précédentes, moins élevés.

C'est là une manière d'officialiser et de légitimer les prix actuels, malgré une flambée des loyers depuis plus de quinze ans. Cette flambée des prix est en totale déconnexion avec l'évolution moyenne du coût de la vie et des salaires. Vous semblez d'accord avec leur demande, puisque vous vous êtes engagée, à plusieurs reprises, à actualiser régulièrement et rapidement cette grille.

Le fait de prendre comme référence le marché et son évolution constante signifie que les loyers de référence du gouvernement continueront également à augmenter, avec comme conséquence que le nombre de loyers que vous qualifiez d'abusifs baissera en fait davantage, alors que la majorité des loyers sur le marché actuel sont trop élevés pour les ménages. Cela limitera donc davantage l'effet bénéfique, déjà très marginal, de vos mesures de lutte contre les loyers abusifs.

Par ailleurs, nous tenons à souligner que la situation des locataires empire, puisqu'ils risquent de subir cette année une très forte indexation. Cette perspective ne nous enchante pas du tout, sachant que notre objectif était de limiter l'indexation.

Pour le PTB, cette mesure d'actualisation de la grille afin de s'aligner sur le marché est inquiétante. Les loyers sont déjà impayables et risquent de l'être encore plus si aucune mesure contraignante n'est prise par le gouvernement pour enrayer la flambée des prix.

Qu'avez-vous prévu pour éviter que l'actualisation de la grille ne fasse grimper les loyers dits de référence ?

Avez-vous un calendrier détaillé des étapes qui suivront le processus d'élaboration de cette nouvelle grille ?

Avez-vous des informations à nous communiquer sur les méthodes de calcul pour l'actualisation de cette grille ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Le principe de la grille indicative de référence est de réaliser une photographie de l'état du marché locatif privé bruxellois. Les valeurs de la grille varieront donc en fonction de l'évolution de la situation.

Comme vous, Mme De Smedt, j'aimerais voir les valeurs de cette grille diminuer. Ce serait le signe d'un meilleur accès des Bruxelloises et des Bruxellois à un logement. La grille indicative

de actualisering liggen de huurprijzen dicht bij de werkelijke prijzen, waardoor bepaalde referentieprijzen zullen stijgen en andere dalen. We kunnen alleen maar blij zijn met een correct beeld.

De administratie werkt aan de integratie van het nieuwe statistische model op huurprijzen.brussels. Het nieuwe rooster zou er tegen het voorjaar moeten zijn. De berekeningswijze is ontwikkeld door een onderzoeksinstelling van de ULB, die de flagrante tekortkomingen in de huidige methode heeft weggewerkt. De wijzigingen hebben vooral te maken met de invloed van de oppervlakte en van de ligging op de huurprijs.

Brussel Huisvesting heeft trouwens een openbare aanbesteding voor de ontwikkeling van een nieuwe methode uitgeschreven. Die heeft betrekking op de gegevensinzameling, de werking van het observatorium en het huurprijzenrooster, de bepaling van de referentiehuurprijzen en een profielstudie van de verhuurders.

visé à rendre la définition des loyers plus objective et plus transparente. C'est une première étape.

Néanmoins, il est exact que la manière dont cette grille modélisera le marché bruxellois est susceptible d'influencer ses valeurs. Ainsi, le travail d'actualisation de la grille réalisé par l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire a permis de définir des loyers de référence plus proches de la réalité de terrain. Certains loyers de référence en seront affectés à la hausse et d'autres à la baisse. On ne peut que se féliciter de disposer d'un outil de mesure plus proche de la réalité. Vous conviendrez avec moi qu'il serait absurde de remettre en cause l'efficacité d'un thermomètre parce qu'il mesure plus précisément la température !

Actuellement, l'administration travaille à l'intégration de ce nouveau modèle statistique sur le portail loyers.brussels. L'actualisation de la grille devrait être disponible pour le début du printemps. Les méthodes de calcul ont été développées par l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire, sur la base des manquements les plus flagrants constatés avec la méthode actuelle.

Sans entrer dans des considérations statistiques extrêmement techniques, je peux vous annoncer que les modifications portent essentiellement sur une meilleure prise en compte de l'incidence de la superficie et de la localisation des biens sur le montant du loyer.

Par ailleurs, un marché public relatif au développement d'une nouvelle méthodologie complète a été publié par Bruxelles Logement. Ce marché vise, non pas à actualiser la grille, mais à revoir en profondeur la collecte des données, le fonctionnement de l'Observatoire des loyers et de la grille ainsi que la détermination des loyers de référence. Ce marché vise également à mettre en place, de manière structurelle, une étude sur le profil des bailleurs.

Mme Françoise De Smedt (PTB). - La méthode de calcul sera donc plus précise pour déterminer les différents critères utilisés dans l'évaluation des loyers de référence. Certes, la photographie collera mieux à la réalité, sera plus fiable et prendra en considération la superficie et l'état de l'habitation en question. Il est toutefois problématique de prendre comme référence le marché et son évolution forte et constante. Je tiens à rappeler la forte augmentation des loyers enregistrée ces dernières années, qui va bien au-delà de l'évolution du coût de la vie.

Cette augmentation pourrait même être illégitime : elle n'est absolument pas adaptée à la réalité économique des ménages ni à leur salaire. Mon groupe estime qu'il ne serait pas correct d'utiliser une telle photographie et que le dispositif voté dans le cadre de la lutte contre les loyers abusifs n'aura que peu d'effets. Les locataires ne pourront pas s'en sortir si nous nous basons sur des loyers moyens de plus de 1.000 euros pour actualiser la grille indicative de référence. Vous ne semblez pas en tenir compte et c'est la critique que mon groupe tient à formuler à ce propos.

159 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans). - *De berekeningswijze wordt dus preciezer. De momentopname zal beter overeenstemmen met de realiteit en zal rekening houden met de oppervlakte en de staat van de woning. Dat neemt niet weg dat het een probleem is dat de markt als referentie geldt.*

De sterke stijging van de voorbije jaren is misschien zelfs onwettig, want niet aangepast aan de economische realiteit of de lonen van de gezinnen. Volgens mijn fractie zal het rooster van de referentiehuurprijzen weinig resultaat opleveren in de strijd tegen woekerprijzen.

- Het incident is gesloten.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "l'instauration d'un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Quelle que soit la durée de son bail, le locataire ne dispose d'aucune garantie quant à la possibilité de rester dans son logement à vie. Si le bien est vendu, deux cas de figure peuvent se présenter : soit l'acquéreur achète le logement à des fins d'investissement locatif et décide, dès lors, de poursuivre le bail, soit il l'achète en vue de l'occuper personnellement et il pourra mettre fin au bail en cours moyennant le respect de certaines conditions. Dans le second cas, le locataire devra se mettre à la recherche d'un nouveau logement sur le marché locatif privé.

Soucieux de remédier à ces situations inconfortables pour les locataires désireux de rester dans leur logement, le gouvernement bruxellois a souhaité instaurer un droit de préférence au bénéfice du preneur en cas de mise en vente du bien loué. Ainsi, le plan d'urgence logement (PUL) prévoit dans son action 32 que le locataire dont le logement est mis en vente bénéficiera d'un droit de préférence. En clair, lorsque le bailleur manifestera l'intention de vendre le bien loué, il sera tenu d'adresser au preneur un congé mentionnant le prix, ainsi que les conditions de la vente. Le locataire disposera alors d'un délai de deux mois pour se prononcer sur l'offre de vente. L'exécutif régional précise toutefois que l'introduction d'un droit de préférence au profit du preneur ne devra pas avoir pour effet d'entraver la vente du logement.

En réalité, l'action 32 du PUL s'inspire du droit de préemption instauré en France en 1989. La législation française dispose que, lorsque le propriétaire souhaite vendre l'habitation louée, il doit notifier au preneur un congé pour vente six mois avant la fin du bail, congé auquel est jointe une offre de vente indiquant le prix proposé. Le locataire dispose d'un délai de deux mois pour remettre une offre d'achat au prix exigé. S'il décline l'offre de vente et que le logement est finalement vendu à un tiers à un prix inférieur à celui initialement proposé par le bailleur, ce dernier et le notaire doivent impérativement soumettre la nouvelle offre de vente au preneur, lequel doit alors se prononcer dans un délai d'un mois.

Dans le PUL, le gouvernement annonce qu'il transposera ce mécanisme dans le Code bruxellois du logement en tenant compte des spécificités bruxelloises. Dans sa lettre d'orientation 2021-2022, l'exécutif régional nous informe qu'en 2021 il a constitué un groupe de travail chargé d'étudier la faisabilité

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON

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

betreffende "de invoering van een voorrangsrecht voor huurders van een te koop aangeboden woning".

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Ongeacht de duurtijd van de huurovereenkomst heeft een huurder geen enkele garantie dat hij levenslang in een pand kan blijven wonen. Als het pand wordt verkocht, kan de nieuwe eigenaar beslissen om de huurovereenkomst niet voort te zetten.*

Daarom heeft de Brusselse regering in het Noodplan voor huisvesting een voorkooprecht voor de huurder opgenomen. Als de eigenaar de verhuurde woning wenst te verkopen, moet hij aan de huurder de prijs en de voorwaarden van de geplande verkoop meedelen. De huurder krijgt dan twee maanden de tijd om een beslissing te nemen.

Die maatregel is geïnspireerd op het systeem dat sinds 1989 in Frankrijk wordt toegepast.

In haar beleidsnota 2021-2022 deelde de regering mee dat ze in 2021 een werkgroep had opgericht om de haalbaarheid van een voorkooprecht te bestuderen en de toepassingsvoorwaarden vast te stellen. Bovendien deed de regering een beroep op een externe jurist om samen met de werkgroep een voorontwerp van ordonnantie op te stellen tegen december 2021.

Heeft de regering de krachtlijnen van het voorkooprecht al vastgesteld?

Wat zullen de toepassingsvoorwaarden zijn? Zal het voorkooprecht alleen worden toegekend aan huurders met een huurovereenkomst van negen jaar of zal het voor alle huurders worden ingevoerd? Wat als er een gedeelde huurovereenkomst is?

Welk verschil zal er met het mechanisme in Frankrijk zijn?

Is het voorontwerp van ordonnantie al klaar?

Heeft de Federatie van het Notariaat enig voorbehoud gemaakt bij de technische haalbaarheid van het voorkooprecht?

Volgens het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat zal het voorkooprecht de verkoop van een woning nog tijdrovender en ingewikkelder maken dan nu al het geval is. Wat is uw reactie op die uitspraak?

d'un droit de préférence et d'en déterminer les conditions d'application.

Ce groupe de réflexion se composait notamment de représentants du Syndicat des locataires, du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires et de la Fédération du notariat. Par ailleurs, le gouvernement s'est adjoint les services d'un consultant juridique externe qui s'est vu confier la mission d'élaborer, en concertation avec le groupe de travail susvisé, un avant-projet d'ordonnance introduisant un droit de préférence au profit du locataire. Ce projet de texte législatif devait être soumis en décembre 2021.

Mme la secrétaire d'État, le gouvernement régional a-t-il arrêté les grands principes qui devraient sous-tendre le régime du droit de préférence pour le locataire d'un logement mis en vente ? Dans l'affirmative, quelles seront les conditions d'application de ce mécanisme ?

Le droit de préférence sera-t-il uniquement accordé aux locataires titulaires d'un bail de neuf ans ou sera-t-il instauré pour tous les locataires, en ce compris ceux disposant d'un bail de courte durée ou d'un bail étudiant ? Quid lorsque le bien mis en vente fait l'objet d'un bail de colocation ?

En quoi le mécanisme bruxellois du droit de préférence devrait-il différer du mécanisme actuellement applicable en France ?

Le consultant juridique externe a-t-il bien élaboré l'avant-projet d'ordonnance instaurant un droit de préférence ?

La Fédération du notariat a-t-elle émis des réserves quant à l'applicabilité technique du droit de préférence ?

Que répondez-vous au Syndicat national des propriétaires et copropriétaires, qui affirme que l'instauration d'un droit de préférence pour le locataire aura inmanquablement pour conséquence de rendre la procédure de mise en vente d'un logement encore plus longue et complexe qu'elle ne l'est aujourd'hui ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Je vous remercie pour votre question qui me donne l'opportunité de faire le point avec vous sur l'état d'avancement de l'action 32 du PUL.

Un consultant juridique externe a été désigné par marché public en novembre 2021 pour soutenir l'administration dans la rédaction d'un avant-projet d'ordonnance et, le cas échéant, d'un projet d'arrêté d'exécution.

Un comité d'accompagnement, composé par des membres de mon cabinet, des agents de Bruxelles Logement et du consultant externe a été mis sur pied afin d'examiner précisément cette mesure et de fixer ses conditions d'application. Des acteurs particulièrement intéressés par la matière et représentant différents intérêts en cause ont été consultés mi-novembre.

L'avis commun du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires et de l'asbl Verenigde Eigenaars nous a été

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - In november 2021 is via een aanbestedingsprocedure een externe jurist aangesteld om de administratie te helpen met het opstellen van een voorontwerp van ordonnantie.

Daarnaast is een begeleidingscomité opgericht om de maatregel grondig te bestuderen en de toepassingsvoorwaarden vast te stellen.

Midden november zijn de belanghebbenden geraadpleegd. Het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat en de Verenigde Eigenaars vzw hebben ons op 5 december 2021 hun gezamenlijke advies toegezonden. De Federatie van het Notariaat heeft haar advies op 17 december 2021 verstuurd. Het Syndicat des locataires heeft bevestigd dat het de maatregel steunt.

In het voorlopige project moet een eigenaar die zijn pand wil verkopen dat eerst aanbieden aan de huurder, die een bepaalde termijn zal krijgen om op het verkoop aanbod te reageren. We zullen er uiteraard op toezien dat het verkoopproces zo weinig mogelijk wordt belemmerd en vertraagd.

Het Brusselse project is geïnspireerd op het Franse recht, maar ook op reeds bestaande Belgische en Brusselse mechanismen, zoals het voorkeepsrecht inzake landbouwpacht, handelspacht en ruimtelijke ordening.

De ontwerp tekst wordt momenteel nog besproken. Het is dus te vroeg om de meer specifieke vragen te beantwoorden.

transmis le 5 décembre 2021. L'avis de la Fédération du notariat nous a été transmis le 17 décembre 2021. Le Syndicat des locataires nous a confirmé qu'il soutenait la mesure.

Le projet en cours d'élaboration prévoit de conférer une priorité au locataire pour acheter le logement qu'il occupe avant tout autre acquéreur. L'objectif de ce mécanisme est de faciliter l'accès des locataires à la propriété, en ce sens que le propriétaire-bailleur qui souhaite vendre son logement devra le proposer en priorité à son locataire, qui disposera alors d'un délai pour répondre à l'offre de vente.

Je serai évidemment attentive à minimiser au maximum l'entrave et le ralentissement des processus de vente.

Le projet bruxellois s'inspire du droit français, mais aussi de mécanismes belges ou bruxellois déjà en place, comme le droit de préemption en matière de bail à ferme, de bail commercial et d'aménagement du territoire, tout en les adaptant aux spécificités de la matière visée.

Le projet normatif attendu courant 2022 est en cours de discussion et de rédaction. Il est dès lors trop tôt pour répondre aux questions plus précises que vous m'avez posées.

171 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- We zullen het vervolg van het proces afwachten.

- Het incident is gesloten.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Nous attendrons la suite du processus dans le courant de l'année 2022.

- L'incident est clos.

175 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

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

175 **betreffende "de herziening van de bewoningsnormen voor sociale woningen".**

177 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- Uit de recentste statistieken van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) blijkt dat er bijna 51.000 gezinnen op de wachtlijst staan voor een sociale woning. Gemiddeld moeten ze elf jaar en zeven maanden wachten voordat ze aan de beurt komen.

De wachttijd is sterk afhankelijk van de grootte van de sociale woning. Ze bedraagt tien jaar voor een appartement met een slaapkamer, meer dan negen jaar voor een woning met twee slaapkamers, twaalf jaar voor een woning met drie slaapkamers, veertien jaar voor een woning met vier slaapkamers en vijftien jaar voor een woning met minstens vijf slaapkamers.

Kortom, grote gezinnen moeten veel langer wachten dan alleenstaanden, kinderloze stellen of kleine gezinnen.

QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON

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

concernant "la révision des normes d'occupation des logements sociaux".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Les dernières statistiques publiées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) révèlent que près de 51.000 ménages sont actuellement inscrits sur les listes d'attente pour l'obtention d'un logement social. Compte tenu de la longueur de la file d'attente, les candidats locataires doivent patienter, en moyenne, onze ans et sept mois avant de se voir proposer une habitation sociale adaptée à la composition de leur ménage.

Ce temps d'attente varie sensiblement en fonction de la taille du logement : dix ans et trois mois pour un appartement comprenant une seule chambre, neuf ans et neuf mois pour une habitation pourvue de deux chambres, douze ans et deux mois pour un logement comptant trois chambres, quatorze ans pour une habitation comprenant quatre chambres et quinze ans et trois mois pour un logement pourvu d'au moins cinq chambres.

In het regeerakkoord staat dat de regering de criteria voor de toekenning van sociale woningen wil herzien opdat de wachttijden ongeveer gelijk worden voor alle kandidaten. Daartoe zou aan de omschrijving van het begrip 'aangepaste woning' worden gesleuteld. Nu bepaalt die dat een sociale woning één slaapkamer per kind moet tellen. Wel is het toegestaan dat een slaapkamer wordt gedeeld door twee kinderen van hetzelfde geslacht die jonger dan vijftien zijn, of door twee kinderen van een verschillend geslacht die jonger dan twaalf zijn, op voorwaarde dat geen van de kinderen gehandicapt is en de kamer een oppervlakte van minstens 6 m2 heeft.

À la lumière de ces chiffres, on s'aperçoit que les familles nombreuses (ménages comptant cinq personnes ou plus) doivent patienter bien plus longtemps que les personnes isolées, les couples sans enfant ou les familles avec un ou deux enfant(s) à charge.

Dans sa déclaration de politique régionale 2019-2024, le gouvernement bruxellois annonce qu'il entend procéder à une révision des critères d'attribution des logements sociaux pour garantir des délais moyens d'attente similaires pour tous les candidats locataires, quelle que soit la structure de leur ménage. Concrètement, le gouvernement souhaite adapter les normes d'occupation des habitations sociales en modifiant la définition du concept de logement adapté, énoncée à l'article 3 de l'arrêté locatif. Cette disposition prévoit que, pour pouvoir être considéré comme adapté, un logement social doit, en principe, comprendre une chambre par enfant.

Toutefois, une telle habitation peut parfaitement ne compter qu'une seule chambre à coucher pour deux enfants de même sexe ayant tous deux moins de quinze ans ou pour deux enfants de sexes différents ayant tous deux moins de douze ans, à condition que ladite chambre présente une superficie minimale de six mètres carrés et qu'aucun de ces enfants ne soit reconnu handicapé.

Conformément à ce que prévoit l'action 8 du plan d'urgence logement, le gouvernement a constitué en mars 2021 un groupe de travail composé de représentants de la SLRB et des sociétés immobilières de service public (SISP), chargé de travailler sur un assouplissement des normes d'occupation des logements sociaux. Ce groupe de réflexion devait "proposer de nouvelles normes en termes de nombre et de taille des chambres pour les familles nombreuses afin de, par exemple, permettre à ces familles de se voir attribuer un logement social qui n'ait pas forcément une chambre par enfant de plus de quinze ans, ou d'augmenter la limite de deux enfants par chambre, quand la superficie des chambres et de l'appartement le permet".

Le groupe de réflexion devait également se pencher sur la question des mutations au sein du parc locatif social. Le 2 décembre 2021, vous nous avez informés que le groupe de travail était en passe de rendre ses conclusions, mais qu'il devait encore consulter le secteur avant de pouvoir transmettre son rapport final au gouvernement bruxellois

Quelles sont les conclusions du groupe de travail chargé d'élaborer de nouvelles normes d'occupation des logements sociaux ? Quelles modifications recommande-t-il d'apporter à la définition du concept de logement adapté ? Comment cette proposition a-t-elle été reçue par le secteur ?

Les propositions du groupe de travail ont-elles été soumises pour avis à la direction de l'inspection régionale du logement, qui mène actuellement une réflexion au sujet d'une adaptation des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ?

¹⁷⁹ *In overeenstemming met het Noodplan voor huisvesting heeft de regering in maart 2021 een werkgroep opgericht met vertegenwoordigers van de BGHM en de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). De werkgroep werkt aan de versoepeling van de bewoningsnormen voor sociale woningen, meer bepaald met betrekking tot het aantal slaapkamers voor grote gezinnen.*

De werkgroep moest ook nadenken over de kwestie van de verhuizing naar een andere sociale woning. Op 2 december 2021 verklaarde u dat de conclusies van de werkgroep klaar waren, maar dat hij de sociale huisvestingssector nog moest raadplegen voordat het eindverslag naar de regering zou worden gestuurd.

Wat zijn de conclusies van de werkgroep? Welke wijzigingen van het begrip 'aangepaste woning' worden voorgesteld? Hoe reageerde de sociale huisvestingssector?

Werden de voorstellen ter advies voorgelegd aan de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie?

Welke maatregelen stelt de werkgroep voor om de verhuizing naar een andere sociale woning te vergemakkelijken? Heeft de werkgroep de zin en de haalbaarheid van die verhuizingen bestudeerd? Heeft de regering de aanbevelingen van de werkgroep goedgekeurd?

181

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *Ik kan helaas niet in detail ingaan op de voorstellen van de werkgroep, die we pas in maart zullen ontvangen.*

De werkgroep heeft al een aantal voorstellen geopperd waarover een enquête werd georganiseerd binnen de sociale huisvestingssector. Op grond van die resultaten wordt nog tot in maart aan de voorstellen geschaafd.

Ik kan u wel al informatie verstrekken over de woonbaarheidsnormen, waarover diepgaand overleg werd gevoerd.

De invoering van nieuwe normen is een complexe aangelegenheid. De slaapkamers van sociale woningen zijn doorgaans klein. Als ze door meerdere mensen worden gedeeld, kan dat leiden tot ventilatie- en vochtproblemen.

Ook het ontwerp van de slaapkamers speelt een belangrijke rol. Er zijn slaapkamers met een oppervlakte van 9 m² waarin geen plaats is voor twee bedden, zelfs niet voor stapelbedden, ook al bepaalt de regelgeving dat een oppervlakte van 6 tot 9 m² volstaat voor twee kinderen tot een bepaalde leeftijd.

Om dat probleem aan te pakken, kiezen sommige sociale huisvestingsmaatschappijen ervoor om bij ingrijpende renovaties kleine sociale woningen samen te voegen om ze geschikt te maken voor grote gezinnen.

De werkgroep wil ook klare wijn schenken over verhuizingen naar een andere sociale woning. Zulke verhuizingen zijn pas mogelijk als er een reserve van sociale woningen bestaat, maar in Brussel zijn er zelden op overschot. Bovendien hebben sociale huisvestingsmaatschappijen voortdurend reservewoningen nodig om bij renovaties huurders tijdelijk in onder te brengen.

183

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- *Ik vind het een beter idee om sociale woningen samen te voegen dan om*

Quelles mesures concrètes le groupe de travail suggère-t-il d'adopter en vue de faciliter les mutations au sein du parc locatif des SISP ? Le groupe de réflexion a-t-il analysé l'opportunité et la faisabilité de mutations entre les SISP ? Le gouvernement a-t-il déjà approuvé les recommandations émises par le groupe de travail ayant travaillé sur la révision des normes d'occupation des habitations sociales ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je ne peux malheureusement pas rentrer dans les détails concernant les propositions du groupe de travail chargé d'élaborer de nouvelles normes d'occupation des logements sociaux, car celles-ci doivent nous parvenir en mars prochain.

En effet, ce groupe de travail a formulé une série de pistes qui ont ensuite été soumises au secteur du logement via une enquête. Les résultats de cette enquête ont confirmé certaines pistes et en ont ouvert de nouvelles. Une réflexion se poursuit donc sur cette base jusqu'en mars prochain.

Cependant, je peux d'ores et déjà vous donner des informations sur la question des normes d'habitabilité, qui a fait l'objet de discussions approfondies entre le groupe de travail et le secteur.

Il est à préciser tout d'abord que l'instauration de nouvelles normes est une question complexe, liée notamment aux spécificités du bâti social. En effet, dans le logement social, les pièces sont généralement petites. Le partage des espaces de vie avec de nombreuses personnes peut donc entraîner des problèmes techniques de ventilation et de contrôle de l'humidité. Les grandes pièces et les grands espaces de vie sont dès lors l'exception.

La configuration de la pièce joue également un rôle important. Dans certaines chambres de 9 m², il n'est pas possible d'installer deux lits, ni même un lit superposé ou un lit et un bureau. Alors qu'entre 6 et 9 m², la législation prévoit que cette superficie est suffisante pour accueillir deux enfants de même sexe jusqu'à quinze ans, et de sexe différent jusqu'à l'âge de douze ans.

Dès lors, pour remédier à ce genre de problème, certaines sociétés préconisent, lors de rénovations lourdes, la fusion de petits logements, ou de logements mal conçus en termes de pièces, en logements adaptés aux grandes familles.

Concernant les mutations entre SISP, le groupe de travail souhaite clairement démystifier la question. Les mutations entre SISP fonctionnent si l'une ou l'autre société immobilière de service public dispose d'un certain nombre de logements sociaux disponibles ne trouvant pas preneur. Or, la réalité bruxelloise est tout autre : la tension sur le secteur du logement social y est telle que les SISP ont rarement du mal à trouver preneur pour un logement social. De plus, les nécessaires rénovations des logements sociaux entraînent un besoin systémique en logements au sein d'une même SISP pour les opérations tiroir.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Mme la secrétaire d'État, la piste envisagée de fusionner plusieurs logements me semble a priori

aan de bewoonbaarheidsnormen te morrelen. Het kan niet de bedoeling zijn dat twee kinderen van een verschillend geslacht tot hun vijftiende een slaapkamer van 6 m2 moeten delen.

Momenteel is slechts 52% van de sociale woningen in overeenstemming met de bewoonbaarheidsnormen. Anderzijds telt ongeveer 5,5% van de sociale woningen minstens twee slaapkamers te veel. Dat zijn 2.000 woningen. Daar moet toch aan worden gewerkt.

Sociale huurders die niet langer aan de voorwaarden voor een sociale woning beantwoorden, kunnen na hun zestigste niet meer worden gedwongen om te verhuizen. Aangezien de pensioenleeftijd is opgetrokken tot 67 jaar en de gemiddelde levensduur steeds langer wordt, moet die regeling misschien op de schop.

- Het incident is gesloten.

plus appropriée que celle de la révision des normes. Dans mes questions, j'ai bien précisé que les conditions d'habitabilité ne devaient pas être détériorées et vos explications étaient tout à fait correctes. En effet, sans parler des problèmes de suroccupation des logements, on imagine mal que deux enfants de sexes différents cohabitent jusqu'à quinze ans dans une chambre de 6 m².

En ce qui concerne les SISF, je suis d'accord qu'il existe une tension au niveau du logement social. À l'heure actuelle, seuls 52 % des logements sociaux sont adaptés, soit 17.000 logements. Quelque 5,5 % de ceux-ci sont quant à eux suradaptés, c'est-à-dire qu'ils présentent au moins deux chambres excédentaires. On compte environ 2.000 logements de ce type à récupérer. Je sais que la situation ne sera pas régularisée du jour au lendemain, mais des pistes peuvent néanmoins être explorées.

Nous ne pouvons pas déplacer des personnes résidant en logement social et qui ne présentent plus les conditions pour ce faire dès qu'elles ont atteint l'âge de 60 ans. Sachant que l'âge de la retraite est fixé à 67 ans et compte tenu de l'augmentation de la qualité et donc de la durée de vie, on n'est plus "âgé" à 60 ans. Eu égard aux tensions évoquées précédemment au niveau du logement social, nous devons dès lors penser à explorer d'autres pistes que celle, pas du tout appropriée, de la révision des normes.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT

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

betreffende "de publicatie door Brussels Studies van een studie over de aanwending van de btw ter bevordering van de bouw van sociale woningen door de privésector".

Mevrouw Céline Fremault (cdH) (in het Frans).- In een studie van Brussels Studies pleiten professoren Bernard en Traversa ervoor om de bouw van sociale woningen te stimuleren door de btw voor de privésector te verlagen.

Voor een nieuwbouw betaalt de koper vandaag 21% btw en voor een bestaande woning registratierechten. Voor woningen die toegewezen zijn aan een sociaal verhuurkantoor geldt daarentegen 12% btw en voor woningen van de openbare vastgoedsector slechts 6%.

De professoren wijzen op twee problemen. Enerzijds vallen particulieren en verenigingen die woningen aan een lage prijs willen aanbieden, uit de boot. Anderzijds leidt de komst van privé-investeerdere in het domein van de sociale verhuurkantoren tot financiële problemen en problemen op het vlak van het beheer.

QUESTION ORALE DE MME CÉLINE FREMAULT

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 publication par Brussels Studies d'une étude sur l'utilisation de la TVA pour favoriser la construction de logements sociaux par le secteur privé".

Mme Céline Fremault (cdH).- Face aux enjeux environnementaux, toujours plus d'actualité, et à l'augmentation de la population bruxelloise depuis plus de 15 ans, le besoin en logements neufs et rénovés se fait toujours plus pressant.

Pour ce qui a trait aux logements sociaux, la difficulté est encore plus grande. Les listes d'attente n'ont cessé de gonfler, qui plus est, dans un contexte de crise sanitaire aux conséquences sociales lourdes. En quelques années, ces listes sont passées de 45.000 à 51.000 ménages. Le soutien public bruxellois est encore trop pensé pour déléguer un rôle prépondérant aux organismes publics dans ce domaine, limitant ainsi les apports du secteur privé.

Dans une récente étude, publiée par Brussels Studies, les professeurs Nicolas Bernard et Edoardo Traversa soulèvent la question de la TVA comme outil pour faire construire les logements sociaux par le secteur privé. Aujourd'hui, un acheteur sur le marché immobilier achète soit un logement neuf avec une

¹⁹¹ Ze stellen voor om het btw-tarief van 6% ook toe te passen voor de aankoop van nieuwbouw op voorwaarde dat een aantal sociale voorwaarden wordt gerespecteerd. Het cdH vindt het een goed idee om de privésector te betrekken bij het beleid in plaats van die als concurrent te beschouwen. De btw is een federale bevoegdheid, maar de auteurs van de studie stellen twee maatregelen voor die het gewest kan nemen.

Aangezien het btw-tarief van 6% van toepassing is op "gewestelijke huisvestingsmaatschappijen" en de federale overheid vaag is over die notie, kan het gewest dit openstellen voor alle natuurlijke personen en rechtspersonen.

Ook kan het gewest een subsidie invoeren om het btw-verschil te compenseren. Dat zou minder duur zijn dan zelf sociale woningen te bouwen.

De studie nog andere mogelijkheden voor. Bij een vastgoedproject zou de investeerder een deel van de woningen kunnen verkopen aan een sociale huisvestingsmaatschappij of kan het gewest sociale voorwaarden opleggen voor de verkoop of verhuur van overblijvende woningen of de bouw bevorderen in wijken met een tekort aan sociale woningen.

Door een beroep te doen op de privésector kan het aantal sociale woningen snel toenemen en blijven de kosten voor het gewest beperkt.

¹⁹³ Hebt u met de auteurs van de studie over hun voorstellen gesproken?

TVA de 21 %, soit un logement qui n'est pas neuf en payant les droits d'enregistrement. Les logements attribués aux agences immobilières sociales (AIS) bénéficient d'une TVA à 12 %, et les logements publics créés dans le cadre d'une politique sociale ont, eux, droit à une TVA à 6 %.

L'étude pointe deux problèmes majeurs à ce système : d'une part, les particuliers et les associations autres que les AIS, qui offrent des logements à bas prix à des populations précarisées, sont hors circuit. D'autre part, l'arrivée d'acteurs privés dans le domaine des AIS engendre des difficultés de gestion et de budget. Vous devez vous en préoccuper.

Les deux auteurs de l'étude préconisent notamment une mesure qui me paraît intéressante, à savoir l'extension aux particuliers du taux de TVA à 6 % sur les achats de logement neufs, moyennant série de contreparties sociales. Le cdH soutient cette idée qui permet d'inclure le secteur privé dans une boucle de politique publique, plutôt que de le voir comme un concurrent. La TVA est une matière fédérale, mais les auteurs soulèvent deux points sur lesquels la Région peut avancer.

Tout d'abord, selon l'article, vu que le taux réduit de 6 % est accessible aux "sociétés régionales de logement" et que le niveau fédéral reste vague sur ce que cette notion revêt, la Région peut l'ouvrir à l'ensemble des personnes physiques ou morales, privées et publiques. C'est en tout cas l'interprétation qu'en font les auteurs.

Une autre manière d'avancer serait de créer un "subside régional compensatoire" qui comblerait la différence entre les taux de TVA. Les auteurs expliquent que ce chèque régional coûterait moins cher à la Région que la création de logements sociaux publics à 100 %. Comme mentionné, ces avantages seraient contrebalancés par des contreparties sociales, l'objectif étant toujours de résoudre le problème de disponibilité des logements sociaux.

Plusieurs pistes sont évoquées dans l'étude des professeurs Bernard et Traversa. Pour un projet immobilier, on pourrait inciter à vendre une partie des logements créés à une société de logement social. On pourrait aussi imposer des conditions sociales pour la vente ou la location des logements restants ou encore favoriser la localisation dans les quartiers déficitaires en logements sociaux. Je vous renvoie ici à nos nombreuses discussions sur le taux de 15 %.

Cette proposition intéressante permettrait d'avancer rapidement dans la construction de nouveaux logements sociaux, en impliquant le secteur privé, ainsi qu'en limitant le coût et l'organisation dévolus à la Région bruxelloise.

Avez-vous pris connaissance de l'étude récemment publiée ? Avez-vous rencontré les auteurs de celle-ci afin de débattre des pistes qu'ils y exposent ?

Hebt u de mogelijkheid bestudeerd om de notie van gewestelijke huisvestingsmaatschappijen te wijzigen? Wat zijn uw conclusies?

De auteurs benadrukken dat het huidige systeem niet rechtvaardig is op het vlak van gelijke behandeling en fiscale neutraliteit. Bent u het daarmee eens? Hoe wilt u deze onrechtvaardigheden wegwerken?

Hebt u al contact opgenomen met de federale overheid om het lagere belastingtarief toe te passen? Wat is het tijdschema?

Wat is uw standpunt over de mogelijkheid om de privésector te betrekken bij de bouw van sociale woningen, naast de publiek-private samenwerkingen?

Ik vind het de moeite waard om een verlaging van het btw-tarief te overwegen om de bouw van sociale woningen door de privésector te stimuleren. Wat denkt u van een project waarbij de hypothesen uit de studie wordt uitgetest?

195

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *Ik heb uiteraard kennisgenomen van de studie en bestudeer nu grondig de mogelijkheden die de auteurs voorstellen om meer kwaliteitsvolle en duurzame sociale woningen te creëren.*

De privésector wordt al ruim betrokken bij de bouw van sociale woningen. De formules van de vorige regeerperiode werden na overleg aangepast om efficiënter te werk te kunnen gaan.

Het public housing partnership steunt op samenwerking met projectontwikkelaars. Het gaat om een onderhandelingsprocedure die de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) bij grootschalige vastgoedprojecten de mogelijkheid biedt om op te treden als aankoper. Voor projecten met meer dan 25% sociale woningen geldt een versnelde vergunningsprocedure. Dat de projectontwikkelaar de opdrachtgever blijft van het project is een nieuwigheid. De BGHM treedt op als geprivilegieerde klant, die van bij het begin van het project haar behoeften verduidelijkt.

197

Een van de sterkste punten van deze samenwerking is dat het public housing partnership zich niet beperkt tot een enkele kandidaat. Het is de bedoeling om kandidaten met verschillende

Avez-vous étudié les possibilités, pour la Région, de modifier la notion de sociétés régionales de logement en vue d'y inclure le secteur privé ? Si oui, quelles sont vos conclusions ?

Les auteurs avancent que le système actuel n'est pas juste du point de vue de l'égalité de traitement et de la neutralité fiscale belge. Pouvez-vous confirmer cette assertion ? Si tel est le cas, comment comptez-vous pallier ces iniquités ?

Étant donné que le pouvoir fédéral décide de l'attribution du taux réduit, la Région doit entrer en contact avec celui-ci. De tels contacts sont-ils déjà prévus ? Dans l'affirmative, un calendrier de rencontres a-t-il été fixé ?

Quel est votre avis sur l'opportunité d'associer le privé aux pouvoirs publics dans la construction de logements sociaux, au-delà de la promotion des dispositifs de partenariats public-privé tels qu'entamés sous la précédente législature et reconduits par l'actuelle majorité ?

Enfin, à mon sens, la piste de l'utilisation de la TVA pour favoriser la construction de logements sociaux par le privé mérite vraiment d'être examinée. Ne faudrait-il pas, en la matière, lancer un projet qui permettrait de valider de nombreuses hypothèses énoncées dans l'étude ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - *Nous avons bien pris connaissance de cette étude, dont les pistes font l'objet d'un examen approfondi. Comme vous le savez, je ne néglige en effet aucune piste permettant de créer du logement social de qualité et durable. La question de l'opportunité de revoir certaines notions n'a donc pas encore été tranchée et aucun contact n'a encore été pris avec le niveau fédéral.*

Par ailleurs, le secteur privé est déjà largement associé à la construction de logements sociaux dans des formules revues par rapport à l'ancienne législature, en concertation avec le secteur, pour les rendre plus performantes.

Ce partenariat avec des promoteurs, baptisé "public housing partnership", s'appuie sur des développements immobiliers privés. Cette procédure négociée permet à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), en cas d'intérêt des promoteurs, de s'intégrer comme acquéreur de complexes de logements dans de vastes projets immobiliers en cours de développement. Le seuil de minimum 25 % de logements sociaux sur la totalité des logements développés permettra également au promoteur de recourir à la procédure accélérée d'obtention des permis, dite "fast lane".

La grande différence avec l'ancienne formule de marché réside dans le fait que la maîtrise d'ouvrage appartient bien au promoteur ; la SLRB intervient comme client-acquéreur privilégié précisant ses besoins en début de procédure.

Un des points forts de ce marché est qu'il est constamment ouvert. Tout le monde peut y souscrire. L'objectif n'est pas de ne sélectionner qu'un seul candidat, mais bien d'avoir plusieurs

profielen aan te trekken, zodat hun offertes tot meerdere aankopen leiden.

Zo maakt de BGHM het de privépartner gemakkelijker om de administratieve vergunning voor zijn vastgoedproject te krijgen en zorgt ze ervoor dat de banken hun financieringsvoorwaarden vereenvoudigen, omdat de BGHM een aanzienlijk deel van de woningen van het project 'vooraf commercialiseert'. Werven kunnen zo sneller van start gaan.

199

Mevrouw Céline Fremault (cdH) *(in het Frans).*- Ik ben verheugd over deze gunstige evolutie van de publiek-private samenwerking. Mijn vraag ging echter over het gebruik van het btw-tarief om de bouw van sociale woningen door de privésector te stimuleren.

Aangezien de studie van Brussels Studies pas in januari werd gepubliceerd moet ik u de tijd gunnen om ze grondig te analyseren om voorstellen te kunnen doen. Niettemin moet uw analyse leiden tot een duidelijk standpunt van de regering. Ik pleit overigens voor een hoorzitting over deze studie.

Tot slot merk ik op dat mijn mondelinge vraag oorspronkelijk een vraag om uitleg was en dat een aantal parlementsleden ontgoocheld is omdat ze geen bijkomende vragen over dit onderwerp hebben kunnen stellen.

- Het incident is gesloten.

lauréats aux profils variés, avec des offres qui aboutissent à des acquisitions multiples par la SLRB.

Ainsi, le secteur public s'inscrit en véritable partenaire du privé, facilitant l'obtention des autorisations administratives dans les projets immobiliers et autorisant une simplification des conditions de financement imposées par les banques en permettant au promoteur de "précommercialiser" aisément un nombre important de logements sur son projet de développement, et par là même, un démarrage anticipé des chantiers. C'est une formule gagnant-gagnant inédite dans le monde du logement social et de la promotion immobilière en Belgique.

Mme Céline Fremault (cdH).- Je me réjouis de l'évolution du partenariat public-privé, car, à l'époque, convaincre tout le monde de l'intérêt de cette piste n'a pas été facile.

Toutefois, l'objet de ma question n'était pas que vous me confirmiez le bien-fondé de cette option ni celui des initiatives que vous prenez avec succès dans ce domaine. Ma question portait sur d'autres pistes éventuelles, dont l'utilisation de la TVA pour favoriser la construction de logements sociaux par le privé.

Les avantages de cette option sont repris dans l'étude dont question et j'entends que votre cabinet en fait une analyse approfondie. Ce rapport ayant été publié en janvier, il serait malhonnête de ma part de vous demander si vous avez déjà traduit ses propositions en dispositifs ordonnantiels. Par contre, il faudrait que l'examen approfondi de ladite étude débouche sur une position claire du gouvernement, qu'elle soit positive ou négative.

Je demande l'audition en commission des deux auteurs de ladite proposition, car elle touche à un sujet que nous évoquons très souvent, à savoir la construction de logements sociaux.

Je précise que ma question orale était, initialement, une demande d'explications et que des parlementaires ont regretté de ne pas pouvoir se joindre à mon intervention.

- L'incident est clos.