



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 10 MAART 2022**

ZITTING 2021-2022

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

Commission du logement

**RÉUNION DU
JEUDI 10 MARS 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

Mondelinge vraag van de heer Bertin Mampaka Mankamba	1
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de uitschrijving uit de wachtlijst en de huurtoelage".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	3
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de invoering van een gewestelijk systeem voor de registratie van woninghuurovereenkomsten".	
Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	6
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de herziening van het in de SVK-sector toegepaste huurprijzenrooster".	
Mondelinge vraag van de heer Geoffroy Coomans de Brachène	10
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende "de huisvesting voor senioren".	
Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt	14

SOMMAIRE

Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	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 radiation de la liste d'attente et l'allocation loyer".	
Question orale de Mme Joëlle Maison	3
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 création d'un dispositif régional d'enregistrement des baux d'habitation".	
Question orale de Mme Joëlle Maison	6
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
concernant "la révision de la grille des loyers appliquée dans le secteur des AIS".	
Question orale de M. Geoffroy Coomans de Brachène	10
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement et de l'égalité des chances,	
concernant "le logement pour seniors".	
Question orale de Mme Françoise De Smedt	14

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

betreffende "de situatie van de sociale
huurders in Peterbos".

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

concernant "la situation des locataires sociaux
au Peterbos".

103 Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

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

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

105 **betreffende "de uitschrijving uit de wachtlijst en de huurtoelage".**

107 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).-** *Op basis van artikel 39 van het besluit van 26 september 1996 kan een kandidaat-huurder een woning weigeren zonder van de wachtlijst uitgeschreven te worden, maar niet iedereen is op de hoogte van die mogelijkheid. Voor de weigering kunnen er verschillende redenen zijn, zoals een te hoge huurprijs of het ontbreken van drinkbaar water.*

Niet alle openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) blijken die bepaling op dezelfde manier toe te passen. Vaak gebeurt een uitschrijving vanwege een weigering op subjectieve gronden. Nochtans heeft dat zware gevolgen voor de huurders, die gemiddeld vijftien jaar wachten op een woning.

Om de kandidaat-huurders van de OVM's te helpen, werd een huurtoelage ingesteld. In artikel 6 van het besluit van 1 oktober 2021 is echter bepaald dat die toelage geschrapt wordt voor wie niet kan bewijzen dat hij prioriteit heeft.

Wordt de huurtoelage nog toegekend aan de honderden kandidaat-huurders die een woning geweigerd hebben en in een beroepsprocedure tegen hun uitschrijving zitten?

109 *Kunt u de werkwijze van de OVM's verduidelijken? Sommige schrappen iemand pas na de derde weigering van de lijst, andere al na de eerste.*

Présidence : M. Petya Obolensky, président.

QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA

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

concernant "la radiation de la liste d'attente et l'allocation loyer".

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- En vertu de l'article 39 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, un candidat locataire peut, sans être radié, refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes : loyer exigé trop élevé, manque d'eau potable, problème de stabilité ou d'humidité, de gaz et/ou d'électricité, de WC, de salle de bain, de chauffage, de surface requise, etc. Peu de candidats locataires ont connaissance de cette disposition leur permettant d'éviter une éventuelle radiation, surtout parmi ceux qui s'adressent aux sociétés immobilières de service public (SISP), qui sont généralement en situation de faiblesse.

Il nous revient - et ceux qui tiennent une permanence sociale le savent aussi - que l'interprétation et l'application de cette disposition ne sont pas les mêmes dans les différentes SISP de la Région bruxelloise. Pourtant, une radiation pour refus d'acceptation d'un logement reste basée sur une appréciation subjective du point de vue de chaque partie. Elle entraîne des conséquences lourdes, notamment pour des locataires qui attendent un logement depuis plusieurs années - quinze ans en moyenne - et qui cumulent un nombre incroyable de points de priorité.

L'instauration de l'allocation loyer, visant à soulager les candidats locataires des SISP prévoit malheureusement à l'article 6 de l'arrêté du gouvernement du 1er octobre 2021 que le bénéfice de l'allocation loyer est suspendu lorsque le bénéficiaire ne dispose plus des titres de priorités requis. Il faut reconnaître que nous avons tous, en tant que législateurs, été imprudents lors de l'approbation de cette disposition.

Au moment de l'entrée en vigueur de l'allocation loyer, les centaines de candidats locataires ayant refusé un logement et en attente d'une notification de la décision à la suite d'un recours contre la radiation, vont-ils toucher leur allocation loyer ? Autrement dit, ce recours contre la radiation est-il suspensif et permet-il à ces candidats de bénéficier de l'allocation loyer ou non ?

Selon les informations à notre disposition, certaines SISP ne procèdent à la radiation qu'après un troisième refus. D'autres le font dès le premier. Pourriez-vous nous éclairer sur la pratique en vigueur ?

Wat is het profiel van de medewerkers die de huisbezoeken doen met de kandidaat-huurders? Blijkbaar hebben zij een invloed op het al dan niet aanvaarden.

Ook de ligging van een school zou een criterium moeten zijn om een woonst al dan niet te aanvaarden. Kunt u de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de richtlijn geven dat bij dergelijk motief kandidaten niet mogen worden uitgeschreven?

Quel est le profil des employés préposés à faire visiter le logement aux candidats locataires dans chaque SISP ? Ce travail a en effet une incidence sur le nombre d'acceptations.

Certains critères, tels que la localisation de l'école des enfants, devraient être pris en considération pour le refus d'un logement. Pourriez-vous donner instruction à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour que des radiations basées sur ce genre de motifs ne puissent conduire à une perte de l'allocation loyer pour des familles qui attendent depuis trop longtemps, et qui perdent par conséquent les priorités accumulées après plusieurs années ?

111

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- Artikel 6 § 2 en § 3 van het besluit van 15 juli 2021 voorziet in de schrapping van de huurtoelage, zodra de kandidaat-huurders uit de gewestelijke gegevensbank uitgeschreven zijn.

De schorsing wordt opgeheven wanneer de uitschrijving tenietgedaan is. Een kandidaat kan bij de OVM binnen de zes maanden beroep aantekenen tegen zijn uitschrijving. Als de schorsing wordt opgeheven, hervatten de betalingen vanaf de dag van de schorsing. Na een schorsing van negen maanden vervalt het recht op een toelage van rechtswege.

De procedure voor een uitschrijving wordt bepaald door artikel 10 paragraaf 4 van het besluit van 26 september 1996. De weigeringsgronden die niet tot uitschrijving leiden, staan opgelijst in artikel 68. De ligging van een school valt daar niet onder, aangezien de kandidaat-huurder zelf kiest bij welke OVM hij een aanvraag indient en hij dat bovendien bij meerdere OVM's kan doen.

Niettemin kan de OVM rekening houden met andere, subjectieve weigeringsgronden. Zij zijn het best vertrouwd met het terrein en behandelen elk dossier met een bijzondere aandacht. De sociaal afgevaardigde ziet erop toe dat alle OVM's dezelfde regels toepassen.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- L'article 6 § 2 et § 3 de l'arrêté du 15 juillet 2021 instituant une allocation loyer prévoit la suspension du paiement de l'allocation, dès le moment où un candidat locataire est radié de la base de données.

La suspension est levée si la radiation de la base de données régionale est annulée. En effet, le candidat peut, dans les six mois, introduire une plainte contre la décision de radiation, auprès de la société immobilière de service public (SISP). En cas de levée de suspension, les paiements reprennent à la date de suspension initiale. L'article 6 § 5 précise encore que si la suspension est maintenue pendant neuf mois consécutifs, le bénéfice de l'allocation loyer est supprimé de plein droit.

C'est l'article 10 de l'arrêté du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou par les SISP qui détermine la procédure de radiation. Plus précisément, le paragraphe 4 prévoit que, si le candidat locataire "ne réserve aucune suite à la proposition d'attribution dans un délai de trois jours ouvrables après réception de celle-ci ou s'il refuse le logement qui en fait l'objet pour un motif qui n'est pas considéré comme acceptable par la société, sa candidature doit être radiée du registre".

Les motifs de refus d'une attribution n'entraînant pas de radiation sont listés à l'article 68 de l'arrêté du 26 septembre 1996. Ce sont des raisons objectives. La localisation de l'école n'en fait pas partie puisque le candidat locataire, conformément à l'article 5 de l'arrêté, choisit librement la SISP dans laquelle il dépose sa candidature pour un logement. Le candidat locataire peut également choisir une ou plusieurs autres sociétés auprès desquelles il souhaite s'inscrire en seconde ligne. Par ailleurs, la réglementation prévoit la possibilité de modifier à tout moment la demande de logement.

Toutefois, la SISP peut toujours évaluer les raisons subjectives de refus d'attribution, qui sont alors laissées à son appréciation. Elles connaissent le terrain et analysent chaque dossier avec une attention particulière, tout en essayant de rester équitable envers tous les candidats sous l'"œil vigilant" du délégué social, qui garantit que les mêmes règles sont appliquées au sein de chaque SISP. Comme je l'ai déjà dit, le candidat qui n'est pas d'accord avec la décision, peut déposer une plainte dans un délai de six mois : cette plainte sera traitée selon la procédure prévue

113 *De medewerkers die de bezoeken begeleiden, hebben geen specifiek profiel. Er is evenmin een unieke werkwijze. De OVM's verfijnen hun manier van werken voortdurend met het oog op de best mogelijke resultaten.*

115 **De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).- Er bestaat dus geen specifieke aanpak voor de woningbezoeken. Toch heb ik de indruk dat de inbreng van de medewerker van de OVM het aantal weigeringen beïnvloedt.*

Ik hoop dat we later terugkomen op de evaluatie van de fusie van de OVM's. De vraag is namelijk of die tot een meer uniforme praktijk geleid hebben, zodat er meer woningen aanvaard worden en minder mensen bestraft. Een uitschrijving mag niet afhangen van een ijverige werknemer die van oordeel is dat kandidaten voor een sociale woning niet te kieskeurig mogen zijn.

- Het incident is gesloten.

119 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

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

119 **betreffende "de invoering van een gewestelijk systeem voor de registratie van woninghuurovereenkomsten".**

121 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).- Wil de regering een ambitieus beleid om de toegang tot de privéhuurmarkt te vergemakkelijken, moet zij over correcte gegevens over de 300.000 private huurwoningen in het gewest beschikken.*

De gewestelijke administratie beschikt daar echter slechts deels over, aangezien de FOD Financiën vooralsnog huurcontracten registreert. Conform de gewestelijke beleidsverklaring startte de regering met onderhandelingen met de FOD Financiën over een protocolakkoord om toegang te krijgen tot de federale database

dans la réglementation. C'est le moyen le plus approprié pour reconsidérer des situations difficiles.

Enfin, il n'existe pas de profil spécifique pour faire visiter le logement à un candidat locataire, tout comme il n'y a pas de méthode de travail unique. Les SISP sont constamment à la recherche de méthodes de travail qui permettent d'obtenir les meilleurs résultats pour concrétiser une attribution.

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Je vous remercie de cette réponse complète. Toutefois, celle-ci ne m'empêchera pas de vous demander de rester très attentive à cette procédure de radiation.

J'entends qu'il n'existe pas de méthode particulière pour faire visiter des logements à des candidats locataires. Néanmoins, j'ai tout de même le sentiment que le taux de refus de logements est souvent justifié par le préposé ou l'employé de la SISP qui accompagne le candidat locataire dans ses premières démarches.

Le processus d'évaluation des fusions de SISP étant encore en cours, j'espère que nous pourrions revenir plus en profondeur sur ces opérations. Il importe en effet de savoir si les fusions ont réellement conduit à une uniformisation des pratiques, afin que les acceptations soient plus nombreuses et que les personnes ne soient pas pénalisées. Les refus et radiations ont de trop lourdes conséquences pour les faire dépendre d'un brave employé qui a accepté de faire visiter des logements et qui estime que "quand on est demandeur d'un logement social, on ne fait pas la fine bouche".

De mon côté, je resterai attentif au nombre de personnes en droit d'espérer une allocation loyer et qui pourraient être lésées par la procédure.

- 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 "la création d'un dispositif régional d'enregistrement des baux d'habitation".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Pour pouvoir mener une politique ambitieuse de soutien à la qualité et à l'accessibilité du marché locatif privé, le gouvernement doit impérativement disposer de connaissances précises au sujet des quelque 330.000 logements privés mis en location dans notre Région, telles que les loyers pratiqués, la durée des baux, les caractéristiques des biens, etc.

Or, l'administration régionale ne possède qu'une quantité limitée d'informations se rapportant à ces logements, l'enregistrement des baux d'habitation étant encore assuré par l'administration

MyRent. Maar de gewestelijke administratie moest vaststellen dat de gegevens in MyRent onvolledig en deels oncorrect zijn.

fédérale, et plus précisément par les bureaux de l'enregistrement du SPF Finances.

Dès l'entame de la présente législature, l'exécutif régional a annoncé qu'il allait s'employer à pallier le manque de données relatives aux différents aspects du secteur locatif privé. La déclaration de politique régionale prévoit que "le gouvernement constituera à cet effet, à brève échéance et au travers de protocoles d'accord avec les institutions concernées (administrations publiques fédérales et régionales, secteur bancaire), une base de données centralisée permettant d'avoir une image fidèle du marché locatif (baux, loyers, garanties, états des lieux, PEB, permis, etc.)".

Au cours des deux premières années de la législature, le gouvernement bruxellois a entamé des discussions avec plusieurs institutions, en vue d'élaborer des protocoles d'accord organisant la transmission des informations nécessaires à la création de la base de données centralisée. Le principal objectif de ces négociations était de conclure une convention avec le SPF Finances, afin que Bruxelles Logement puisse avoir accès à la base de données fédérale MyRent, contenant l'ensemble des baux enregistrés. Cependant, l'administration régionale bruxelloise s'est rapidement aperçue qu'elle ne pourrait pas exploiter les informations fournies par MyRent, car celles-ci se sont révélées incomplètes, partiellement inexactes et parfois même fantaisistes.

¹²³ *De federale registratie is nu eenmaal niet bedoeld om statistische gegevens over de private huurmarkt te verzamelen. Daarom hebt u de administratie onlangs opgedragen om de gewestelijke registratie van huurcontracten te organiseren. Op die manier zou alle nuttige informatie na verloop van tijd beschikbaar worden. Bovendien zullen sommige gewestelijke instellingen gemachtigd worden een huurcontract in te kijken.*

En réalité, le système fédéral de l'enregistrement des baux a pour but de garantir l'opposabilité des contrats aux tiers. Ce dispositif n'a pas été conçu pour collecter des statistiques fiables relatives au secteur locatif privé. Pour sortir de l'impasse, vous avez récemment chargé votre administration de créer un dispositif régional d'enregistrement des baux d'habitation. Lorsque le portail numérique d'enregistrement sera mis en place, les propriétaires bailleurs seront tenus de déclarer leurs baux auprès de l'administration régionale et de compléter un formulaire ad hoc reprenant certains renseignements utiles ayant trait aux caractéristiques des biens loués.

Wat heeft de Brusselse regering de voorbije maanden gedaan om die gewestelijke registratie op touw te zetten? Zijn de technische en juridische modaliteiten al vastgelegd?

Ce système régional d'enregistrement des baux permettra à Bruxelles Logement de recueillir des statistiques précises relatives aux logements mis en location et d'alimenter ainsi la base de données centralisée consacrée au marché locatif privé. Par ailleurs, certains organismes régionaux seront habilités à consulter un contrat de bail dans le cadre de la future politique de conventionnement des logements privés.

Zullen huurders hun contracten niet alleen op een website, maar ook bij een loket kunnen registreren? Welke informatie moet de huurder bij die gelegenheid geven? Welke sancties zijn er?

Quelles démarches le gouvernement bruxellois a-t-il entreprises au cours des derniers mois en vue de préparer la mise en place du portail régional d'enregistrement des baux d'habitation ? Avez-vous déjà défini les modalités techniques et juridiques de ce dispositif ?

Heeft de regering al een voorontwerp van ordonnantie uitgewerkt met de verplichting om huurcontracten te registreren en gegevens over het verhuurde goed te verstrekken? Geldt de verplichting alleen na de inwerkingtreding van de ordonnantie of ook voor lopende contracten?

Pouvez-vous nous confirmer que les bailleurs pourront enregistrer leurs baux non seulement via un portail numérique, mais aussi auprès de guichets physiques ? Quels types d'informations le bailleur sera-t-il tenu de

Wanneer zal alles rond zijn? Hebt u een idee van de jaarlijkse kostprijs?

125

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - *We bekijken de haalbaarheid van zo'n gewestelijke registratiewebsite, die ons een waarheidsgetrouw beeld van de huurmarkt en pertinente statistieken biedt, gemachtigde gewestelijke instellingen inzicht in huurcontracten geeft en een referentietool wordt voor huurcontracten.*

Via de gewestelijke registratie zullen we de gegevens bedoeld in artikel 218 van de Brusselse Huisvestingscode, de gegevens uit MyRent en data over de energieprestatie van een gebouw kunnen verzamelen.

De administratie heeft de vraag gekregen om een onlineformulier beschikbaar te maken dat huurders moeten invullen na de ondertekening van een huurcontract. Ik heb ook gevraagd om een reëel loket in te richten.

Brussel Huisvesting stelt voor van de gewestelijke database en MyRent communicerende vaten te maken, zodat de administratieve rompslomp beperkt blijft.

communiquer à l'administration régionale lorsqu'il remplira le formulaire d'enregistrement ? Quelles sanctions pourront-elles être infligées au propriétaire-bailleur en cas de non-respect de l'obligation d'enregistrement régional du bail ?

Le gouvernement a-t-il déjà élaboré un avant-projet d'ordonnance en vue de faire naître dans le chef du bailleur une obligation de déclarer le bail auprès de l'administration et de remplir le formulaire reprenant les informations relatives aux principales caractéristiques du bien loué ? L'obligation d'enregistrement régional s'appliquera-t-elle uniquement aux baux conclus après l'entrée en vigueur de l'ordonnance ou également aux baux en cours ?

Quand le dispositif régional d'enregistrement des baux devrait-il être mis en place ? Pourriez-vous nous fournir une estimation de son coût annuel ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Nous étudions en effet la faisabilité de développer un portail régional permettant le dépôt des baux d'habitation contractés dans notre Région. Ce projet de dépôt régional du bail devra remplir les objectifs suivants :

- disposer d'une image fidèle du marché locatif et de statistiques pertinentes afin d'orienter les politiques publiques sur la base de constats documentés, objectifs et précis ;

- permettre aux autorités régionales légalement habilitées de consulter un contrat de bail dans le cadre, notamment, de la politique de conventionnement prévue par la déclaration de politique générale ;

- offrir un outil de référence officiel et fiable afin d'accompagner les parties lors de l'élaboration des baux d'habitation.

Le dépôt régional du bail permettra notamment de récolter les informations visées à l'article 218 du Code bruxellois du logement, les informations requises lors de l'enregistrement via l'application MyRent et les informations relatives à la performance énergétique des bâtiments.

Concrètement, il est demandé à l'administration de mettre en ligne un formulaire, qui devra être complété par le bailleur à la suite de la signature d'un bail d'habitation. Une attention particulière sera portée à l'efficacité des procédures afin de limiter la charge administrative, tant pour les usagers que pour les administrations. Compte tenu de la fracture numérique, j'ai également demandé que ce portail numérique soit doublé de guichets physiques.

Sur la base de ces objectifs, les modalités techniques, budgétaires et juridiques de cette base de données ont été identifiées par mon administration. Bruxelles Logement propose que le futur portail régional et MyRent soient articulés, afin de limiter la charge administrative pour les Bruxelloises et les Bruxellois. L'objectif n'est évidemment pas de demander deux fois la même information. Cependant, cela implique une intégration

¹²⁷ *De Brusselse Huisvestingscode moet inderdaad worden gewijzigd om de gewestelijke database juridisch te verankeren en de registratie van huurcontracten verplicht te maken.*

De administratie schat dat het beheer van de database vijf voltijdse medewerkers vergt. De budgettaire impact is nog niet berekend. Verwacht wordt dat de database in de tweede helft van 2023 online komt.

¹²⁹ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Het is goed nieuws dat u beide op elkaar wilt laten aansluiten, ook al zal dat wat tijd in beslag nemen.*

Ik hoop dat u de deadline haalt en dat we snel over precieze gegevens beschikken.

- Het incident is gesloten.

¹³³ **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

¹³³ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

¹³³ **betreffende "de herziening van het in de SVK-sector toegepaste huurprijzenrooster".**

¹³⁵ **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Volgens de recentste gegevens telt het huurwoningenbestand van de sociale verhuurkantoren (SVK's) bijna 84% kleine woningen, of meer bepaald 25% studio's, 31% woningen met een slaapkamer en 26% woningen met twee slaapkamers. Amper 10% van de woningen heeft drie slaapkamers en 6,6% vier slaapkamers. Grote gezinnen moeten bijgevolg vaak jaren op een geschikte woning wachten.*

informatique du dispositif fédéral et régional, qui prendra du temps.

Une modification du Code bruxellois du logement sera en effet nécessaire afin d'ancrer juridiquement le portail régional et de renforcer l'obligation d'enregistrement des baux prévue à l'article 227 du Code.

L'administration a également estimé les besoins en personnel pour la gestion de la base de données. Ceux-ci sont chiffrés à cinq équivalents temps plein à partir de 2024. L'impact budgétaire global n'est pas encore chiffré.

Une proposition de calendrier a également été élaborée. À ce stade, l'administration estime que la mise en ligne du portail régional pourrait intervenir au second semestre 2023. Ce calendrier est évidemment provisoire.

Mon cabinet a demandé à Bruxelles Logement de poursuivre son travail en identifiant les actions prioritaires à entreprendre.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Je salue votre volonté d'articuler les deux dispositifs, au bénéfice des Bruxellois, même si ce processus prendra plus de temps. La question des coûts et de l'avant-projet ne se pose dès lors plus.

Comme vous le savez, mon groupe a toujours insisté pour obtenir des informations très précises sur les baux en Région bruxelloise. L'identification des logements inoccupés et insalubres sera facilitée par un enregistrement régional du bail. J'espère que le calendrier sera respecté et que nous disposerons le plus rapidement possible de ces données précises.

- 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 "la révision de la grille des loyers appliquée dans le secteur des AIS".

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Les dirigeants des agences immobilières sociales (AIS) se félicitent, depuis plusieurs années, de l'augmentation substantielle du nombre de logements pris en gestion par leurs structures, mais ils constatent que la croissance de leur parc locatif est nettement plus lente en ce qui concerne les grandes habitations.

D'après les dernières données disponibles, les biens gérés par les AIS bruxelloises sont, pour la grande majorité (près de 84 %), des petits logements, à savoir des studios (25 %) et des

De voornaamste hindernis zou het verschil zijn tussen de huurprijs die een SVK kan betalen en de huurprijs die een verhuurder op de privémarkt kan vragen.

habitations pourvues d'une seule chambre (31 %) ou de deux chambres (26 %).

Une faible proportion de logements du parc locatif des AIS comprend trois chambres (moins de 10 %) ou quatre chambres (6,6 %). Les familles nombreuses inscrites sur les listes d'attente des AIS doivent donc généralement patienter de nombreuses années avant de se voir proposer un logement adapté à la composition de leur ménage.

Selon certains représentants du secteur, le fait que les AIS peinent à capter des grands logements s'explique principalement par l'ampleur du différentiel entre le loyer qu'une AIS peut verser à un bailleur lui ayant confié une grande habitation en gestion, et le loyer que ce bailleur aurait pu pratiquer sur le marché privé non conventionné.

¹³⁷ *In de brochures over het SVK-systeem staat dat de huurprijs van een pand dat via een SVK wordt verhuurd, ongeveer 35% lager ligt dan de huurprijs op de privémarkt.*

Dans les brochures présentant le dispositif AIS, il est généralement indiqué que le loyer perçu par un propriétaire bailleur qui loue son bien par le biais d'une AIS est inférieur d'environ 35 % au loyer qui pourrait être exigé sur le marché privé classique. Afin de tester la validité de cette assertion, Simon Willocq, collaborateur du groupe DÉFI, s'est attaché à comparer, pour les diverses catégories de logements, les loyers moyens perçus en 2020 par les bailleurs louant leur bien via une AIS aux loyers moyens pratiqués dans le secteur privé classique, tels qu'ils ont été mesurés dans la dernière enquête de l'Observatoire des loyers réalisée en 2020.

Op basis van de gegevens van het Observatorium van de Huurprijzen blijkt inderdaad dat in 2020 de gemiddelde maandhuur die de SVK's aan verhuurders betaalden (523 euro), 35% lager lag dan de gemiddelde maandhuur op de privémarkt (804 euro). Het verschil varieert echter naargelang van de grootte van de woning.

Les résultats de cette comparaison confirment qu'en 2020, le loyer mensuel moyen versé par les AIS aux bailleurs (523 euros) était inférieur de 35 % au loyer mensuel moyen perçu par les bailleurs sur le marché privé classique (804 euros). Il apparaît toutefois que l'écart entre le loyer moyen versé par les AIS et celui pratiqué sur le marché privé non conventionné varie en fonction de la taille du logement.

Het verschil is kleiner voor kleine en middelgrote woningen: 30% voor studio's, 29,4% voor appartementen met een slaapkamer, 33,4% voor huizen met een slaapkamer, 32,4% voor appartementen met twee slaapkamers, 27,7% voor huizen met twee slaapkamers en 25,5% voor huizen met drie slaapkamers.

Ce différentiel est de moindre ampleur pour les habitations de taille petite ou moyenne : 30 % pour les studios, 29,4 % pour les appartements comprenant une chambre, 33,4 % pour les maisons comptant une chambre, 32,4 % pour les appartements pourvus de deux chambres, 27,7 % pour les maisons comprenant deux chambres et 25,5 % pour les maisons comptant trois chambres.

Het verschil is daarentegen veel groter voor grotere woningen: 37,2% voor appartementen met drie slaapkamers, 46,3% voor huizen met vier of meer slaapkamers en 48,4% voor appartementen met vier of meer slaapkamers.

Par contre, le différentiel se révèle nettement plus important pour les grands logements : 37,2 % pour les appartements pourvus de trois chambres, 46,3 % pour les maisons comprenant au moins quatre chambres et 48,4 % pour les appartements comptant au moins quatre chambres.

¹³⁹ *In haar memorandum van 2019 pleitte de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren voor een aanpassing van de huurprijzentabel van de SVK's om meer eigenaars van grote woningen te stimuleren om hun eigendom aan een SVK toe te vertrouwen.*

Dans son memorandum publié en 2019, la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) plaidait d'ailleurs pour que le gouvernement bruxellois adapte la grille des loyers AIS afin d'encourager davantage de propriétaires de grandes habitations à confier leur(s) bien(s) en gestion à une AIS.

Quelles mesures le gouvernement bruxellois a-t-il adoptées depuis le début de la législature en vue d'inciter les propriétaires

Overweegt de regering een dergelijke herziening? Zal de maximale huurprijs voor woningen met drie, vier of vijf slaapkamers worden opgetrokken?

De federatie heeft ook aanbevolen om specifieke huurprijzen voor woningen met zes en zeven slaapkamers in te voeren. Heeft de regering die mogelijkheid onderzocht? Hoeveel extra middelen zou ze daarvoor moeten uittrekken?

Is de regering voorts van plan de jaarlijkse subsidie voor het beheer van woningen met minstens vier slaapkamers te verhogen?

de grands logements à mettre leur(s) bien(s) en location par l'intermédiaire d'une AIS ?

Où en est la réflexion du gouvernement à propos d'une éventuelle révision de la grille des loyers appliquée dans le secteur des AIS ?

Avez-vous examiné la possibilité de rehausser les montants maximaux des loyers que les AIS peuvent verser aux propriétaires de logements comptant trois, quatre ou cinq chambres ?

Avez-vous également analysé l'opportunité d'étendre la grille des loyers AIS en y insérant des plafonds de loyer spécifiques pour de nouvelles catégories de très grands logements comptant six à sept chambres, comme le suggère la Fedais ?

Quels sont les moyens budgétaires que le gouvernement devrait débloquer pour pouvoir financer une extension de la grille des loyers des AIS à de nouvelles catégories de très grandes habitations ?

Avez-vous aussi étudié la possibilité d'accroître le montant de la majoration du subside annuel que la Région octroie aux AIS pour la prise en gestion d'un logement comptant au moins quatre chambres ?

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans). - Het bestand van de sociale verhuurkantoren (SVK's) bestaat inderdaad vooral uit kleine woningen, maar we mogen daar geen overhaaste conclusies uit trekken.

In de eerste plaats beantwoorden die kleine woningen aan de behoeften van bepaalde SVK's die voorrang geven aan de opvang van kwetsbare groepen als daklozen, vluchtelingen, slachtoffers van huiselijk geweld en ex-gedetineerden.

Bovendien is er niet alleen een tekort aan grote woningen bij de SVK's, maar ook in de sociale huisvestingssector en op de privémarkt.

Tot slot moeten we voorzichtig zijn met vergelijkingen tussen de maximale huurprijzen van de SVK's en de gegevens van het Observatorium van de Huurprijzen. Volgens uw onderzoek is het verschil tussen de prijzen op de privémarkt en de prijzen van de SVK's het kleinst voor huizen met drie slaapkamers. Die woningen zijn echter ondervetegenwoordigd in het SVK-bestand.

De samenstelling van het huurbestand van de SVK's kan dus niet enkel worden verklaard op basis van de huurprijzen.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Le parc des agences immobilières sociales (AIS) connaît, en effet, une surreprésentation des petits logements. Néanmoins, il convient de rester prudent quant aux conclusions à en tirer.

Tout d'abord, la présence d'un grand nombre de studios et de petits logements répond aux demandes et besoins de certaines AIS, qui ont fait de l'accueil de publics particulièrement vulnérables une priorité. Je pense notamment aux sans-abri, aux réfugiés et aux candidats réfugiés, aux victimes de violences conjugales et aux ex-détenus. C'est d'ailleurs l'une des raisons qui vous ont poussée à déposer une proposition de résolution visant à faciliter la prise en gestion de petits logements par les AIS.

Par ailleurs, la pénurie de grands logements est un phénomène qui ne touche pas que les AIS, mais également le logement social ou le marché privé.

Enfin, les comparatifs entre les plafonds de loyers des AIS et les données de l'Observatoire des loyers doivent être abordés avec précaution. En effet, selon votre propre relevé par exemple, les maisons trois chambres sont la catégorie pour laquelle le différentiel entre les prix du marché privé et les loyers proposés par les AIS est le plus faible. Or, il faut savoir que nous n'observons aucune surreprésentation de cette typologie dans le parc des AIS, au contraire.

Vous conviendrez donc que la ventilation du parc des AIS ne peut pas s'expliquer sur la base de la seule variable du montant des loyers proposés.

143

Het klopt evenwel dat het voor sommige gezinnen moeilijk is om een woning binnen het aanbod van de SVK's te vinden. Daarom zullen bij de doorlichting van de SVK's ook de toewijzingstermijnen voor elke woningcategorie worden onderzocht.

Ik sluit bepaalde wijzigingen van de regelgeving, zoals een hogere subsidie voor woningen met vijf of meer slaapkamers, niet uit, maar die moeten in hun geheel worden bekeken en niet geval per geval. Er werd een tekst ingediend om een subsidie per slaapkamer in te voeren, maar die werd nooit aangenomen. Afhankelijk van de resultaten van de doorlichting kan die mogelijkheid misschien opnieuw worden onderzocht.

145

Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).- Uiteraard wil DéFI de kleine woningen niet uit het aanbod van de SVK's schrappen, want die zijn belangrijk voor alleenstaanden en bepaalde kwetsbare groepen.

Daarom pleit ik ervoor om het budget voor de SVK-sector niet te begrenzen. Het huurbestand van de SVK's blijft groeien, maar eigenaars van grote woningen aarzelen nog vaak om hun woning aan een SVK toe te vertrouwen omdat ze 50% minder huur ontvangen dan op de privémarkt, ook al krijgen ze andere voordelen ter compensatie.

Een herziening van de huurprijzen en een forfaitaire subsidie per slaapkamer lijken mij interessante manieren om meer eigenaars van grote woningen te overtuigen om hun eigendom via een SVK te verhuren.

- Het incident is gesloten.

Toutefois, il est vrai que la ventilation actuelle du parc des AIS rend compliquée la recherche de logements par certaines familles en son sein. C'est d'ailleurs pour cette raison que nous avons demandé au prestataire chargé de l'audit des AIS d'examiner les délais d'attribution de logement de chaque AIS, en fonction des différents types de logements. Nous devrions prochainement disposer d'une vision objective de la situation.

Enfin, comme j'ai déjà eu l'occasion de l'évoquer pour d'autres aspects liés au fonctionnement des AIS, certaines évolutions réglementaires ne sont pas du tout à exclure. Cependant, celles-ci devront être pensées de manière globale et non menées au cas par cas.

Parmi les pistes envisageables figure une meilleure prise en compte des logements de cinq chambres et plus. En vue de permettre une subvention par chambre pour ces logements, un projet modifiant l'arrêté de 2015 organisant les agences immobilières sociales avait été rédigé par l'administration sous la précédente législature, sans pour autant être adopté. En fonction des résultats de l'audit, cette piste pourrait être à nouveau explorée.

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Il va de soi que le groupe DéFI ne souhaite pas soustraire aux AIS les petits logements, qui sont importants pour les personnes isolées et pour toutes les catégories précarisées que nous avons déjà citées au cours de nos débats.

Votre "patte" en tant que secrétaire d'État chargée du logement consiste à diversifier les outils. Dans ce contexte, je ne plaide pas pour que l'on travaille avec une enveloppe fermée dans le secteur des AIS, en permettant de mettre plus de grands logements en gestion et en diminuant le nombre de petits logements. La situation actuelle plaide pour que ce parc de logements des AIS continue de croître. On observe cependant, même si ce n'est pas le seul facteur, que les propriétaires de grands logements sont réticents à confier leur bien aux AIS, parce qu'ils perçoivent un loyer 50 % moins élevé dans ce cadre, en dépit de tous les avantages qu'ils obtiennent en compensation. Leur hésitation est compréhensible.

Votre proposition d'ajouter une somme forfaitaire par nombre de chambres, qui avait été explorée par l'administration durant la précédente législature, pourrait être une piste intéressante, parce que la différence est trop grande aujourd'hui pour attirer les propriétaires. Les familles en attente d'un logement social sont en difficulté, et le manque de logements est encore plus prégnant dans le secteur des AIS que dans celui du logement social.

Une révision de la grille et un montant forfaitaire par chambre constituent des pistes très intéressantes pour permettre aux grandes familles de bénéficier d'un logement correspondant à leurs besoins.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER GEOFFROY COOMANS DE BRACHÈNE

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

betreffende "de huisvesting voor senioren".

De heer Geoffroy Coomans de Brachène (MR) *(in het Frans).*- Het aantal verblijven voor ouderen neemt al jaren toe. Er is overal in Europa duidelijk sprake van vergrijzing. Momenteel bedraagt de levensverwachting in België 79 jaar. Tegen 2030 zal dat 81 jaar zijn en tegen 2080 zelfs 87,2 jaar.

De babyboomers zijn een aantrekkelijke doelgroep voor de vastgoedontwikkelaars. Bij die groep neemt de behoefte aan veilige, leefbare woningen immers snel toe.

In de algemene beleidsverklaring staat niets over de ontwikkeling van woningen voor senioren. Het begrip 'rusthuis' stemt alvast niet langer overeen met de visie van de samenleving op wonen voor ouderen. Er bestaan vandaag dan ook heel wat alternatieven, zoals dagcentra, kangoeroewoningen of serviceflats, waar senioren zo lang mogelijk hun zelfstandigheid kunnen behouden.

Investeerders worden aangetrokken door de stabiele inkomsten over de lange termijn op die markt.

QUESTION ORALE DE M. GEOFFROY COOMANS DE BRACHÈNE

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

concernant "le logement pour seniors".

M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).- Depuis plusieurs années, le nombre de résidences seniors va grandissant. Le vieillissement de la population est net, un peu partout en Europe. Ainsi, l'espérance de vie tourne aujourd'hui autour de 79 ans en Belgique. En 2030, elle montera à 81 ans et poursuivra sa course folle vers les sommets pour atteindre les 87,2 ans en 2080.

Les "papy et mamy boomers" sont des publics spécifiques ayant des besoins d'attention particulière. De plus en plus de promoteurs se tournent vers ce segment attractif. En effet, le besoin de logements médicalisés et de logements rassurants et vivables pour nos parents et grands-parents devient de plus en plus pressant.

Dans sa déclaration de politique générale, le gouvernement bruxellois ne fait aucune mention du développement des résidences pour seniors dans notre ville-région. Il est vrai que le terme "maison de repos" n'est plus en adéquation avec la vision de la société en la matière. Et la crise sanitaire l'a d'ailleurs confirmé avec gravité.

Aujourd'hui, pour tous ceux qui veulent continuer à profiter de leur chez-soi, d'autres formules existent. Elles portent le nom de centres de jour ou de centres de jour de court séjour, d'habitat intergénérationnel avec étudiant, de résidences-services, d'habitat groupé ou d'habitat groupé participatif. Chacune de ces formules a ses spécificités, mais toutes vont dans un seul et même sens : elles font bénéficier le senior d'une assistance humaine qui lui permet de prolonger sa vie de manière autonome.

Selon un rapport de Jones Lang LaSalle (JLL), les investisseurs sont attirés par la stabilité de revenus qu'offre ce marché sur le long terme. Ainsi, ce rapport précise que "le secteur lui-même se diversifie par une myriade d'offres de formes de soins différentes, ce qui impliquera une variété de types de logements pour seniors et d'opérateurs".

Pour autant, certaines initiatives soutenues par la Région existent, comme l'habitat groupé participatif et locatif Abbeyfield, qui propose un mode de vie épanouissant, grâce à un concept d'habitat groupé pour des aînés, le plus souvent seuls et autonomes, qui désirent partager ce mode de vie collectif.

Quelles sont les perspectives en matière de maisons de repos en Région de Bruxelles-Capitale ? De nouvelles initiatives, publiques ou privées, sont-elles en chantier ? De combien de lits s'agit-il ? Sont-ils abordables pour les Bruxellois moyens ?

Wat zijn de vooruitzichten inzake rusthuizen in Brussel? Komen er nieuwe openbare of private initiatieven? Om hoeveel bedden gaat het? Zijn die betaalbaar voor de gemiddelde Brusselaar?

België telt 300 private operatoren, die ongeveer 45.000 bedden beheren. Beschikt u over specifieke cijfers voor Brussel?

Heeft de regering een visie op de toekomst van woningen voor senioren in het gewest?

Bestudeert perspective.brussels de huidige situatie en de toekomstige behoeften van de Brusselse ouderen? Zo ja, kunt u meer toelichting geven bij de perspectieven op dat vlak over tien tot twintig jaar in Brussel?

Heeft het gewest een budget voor de ontwikkeling van woningen voor senioren?

Il existe plus de 300 opérateurs privés qui gèrent environ 45.000 lits en Belgique. Selon les informations disponibles, notre pays est donc bien fourni. Disposez-vous de chiffres spécifiques à notre ville-région ?

Le gouvernement soutient-il toujours des projets du type d'Abbeyfield ? Si oui, existe-t-il actuellement des projets à l'étude en Région de Bruxelles-Capitale ?

Malgré l'absence d'indications dans la déclaration de politique régionale, le gouvernement bruxellois a-t-il développé une vision sur l'avenir des logements pour seniors en Région bruxelloise ?

Perspective.brussels a-t-elle entamé une étude sur la situation actuelle, ainsi que sur les perspectives relatives aux besoins et aux demandes de logements pour seniors dans notre Région ? Si oui, existe-t-il une analyse plus détaillée des types de besoins à Bruxelles dans les dix ou vingt prochaines années ?

La Région dispose-t-elle de budgets spécifiques pour le développement de logements pour seniors ?

155

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- *In het licht van de toenemende vergrijzing moeten we bijzondere aandacht aan ouderen besteden. Het model van de rusthuizen wordt steeds vaker ter discussie gesteld en ouderen wensen zo lang mogelijk thuis te blijven wonen, al is dat niet altijd haalbaar. Ik ben dan ook voor oplossingen die ouderen de kans geven relatief zelfstandig te wonen, terwijl ze toch een beroep kunnen doen op allerlei voorzieningen.*

Verenigingen voor integratie via huisvesting maken het mogelijk dat senioren de laatste fase van hun leven waardig doorbrengen. Het kan gaan om thuishulp, maar ook om projecten waarbij ouderen een kamer in hun woning aan studenten verhuren.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Le vieillissement de la population est interpellant et demande que nous accordions une attention toute particulière aux seniors. Comme vous l'avez souligné, le modèle des maisons de repos est de plus en plus remis en question et les personnes âgées préfèrent rester le plus longtemps possible chez elles, même si ce n'est pas toujours faisable, que ce soit pour des raisons médicales ou sociales.

C'est la raison pour laquelle je soutiens les solutions qui se développent de plus en plus pour permettre aux seniors de continuer à vivre de façon relativement autonome, tout en profitant des bienfaits de la vie en collectivité.

Pour répondre à votre première question, le gouvernement bruxellois soutient toujours l'asbl Abbeyfield. Celle-ci bénéficie d'un agrément et d'un financement en tant qu'association d'insertion par le logement (AIPL). J'ai d'ailleurs pu visiter cette structure à la fin de l'année dernière. L'association a pour but de permettre à des personnes âgées à revenus modestes de vivre en communauté, mais en ayant leur petit appartement. Elles partagent ainsi des moments conviviaux et veillent les unes sur les autres, tout en gardant leur indépendance.

À côté d'Abbeyfield, d'autres associations d'insertion par le logement proposent d'autres solutions permettant aux seniors de vivre leur fin de vie dignement. L'association Vivre chez soi, par exemple, a pour but d'offrir un service d'aide à domicile aux personnes âgées et/ou handicapées : mise à disposition de services d'aides familiales et ménagères, intervention éventuelle d'une équipe technique pour de petits travaux, livraison de repas à domicile, etc.

Depuis 2016, l'AIPL Une maison en plus développe le projet Part'Âges qui met en relation des étudiants et des seniors : les personnes âgées qui ont une chambre disponible dans leur domicile peuvent la louer à moindre coût à des étudiants. C'est

157

Dat is ook een mooie oplossing voor senioren die het financieel moeilijk hebben.

Daarnaast bestaan er partnerschappen met sociale verhuurkantoren voor de creatie van kangoeroewoningen.

De Brusselse regering is met de problematiek bezig, ten bewijze meerdere projecten in de sector van de sociale huisvesting.

une situation gagnant-gagnant : les étudiants disposent d'un logement bon marché et les seniors se sentent moins seuls et peuvent se reposer sur eux pour diverses tâches. La cohabitation des deux âges se veut conviviale et encadrée par une convention personnalisée.

Enfin, l'AIPL 1Toit2Âges s'inscrit également dans cette volonté de faire cohabiter des personnes de générations différentes. Le but de l'asbl est de maintenir les seniors au domicile le plus longtemps possible, tout en améliorant le sentiment de sécurité et en leur offrant la possibilité de bénéficier d'une aide et d'une présence bienveillante. Les seniors les plus fragiles économiquement peuvent continuer à habiter leur logement grâce à la participation financière de l'étudiant. Les étudiants, quant à eux, trouvent, grâce à cette solution, un logement à un coût inférieur à celui du marché.

Au-delà du modèle classique d'étudiants accueillis chez un senior, l'association a développé un partenariat avec certaines agences immobilières sociales (AIS) pour la création d'habitats intergénérationnels, pour une centaine de logements. L'association y organise des activités et un suivi des relations entre les personnes des différentes générations.

Concernant la vision du gouvernement bruxellois en matière de logements pour seniors, celui-ci est attentif à la problématique, notamment aux logements sociaux où plusieurs projets se développent. J'ai d'ailleurs eu l'occasion de visiter le projet Lemaire. Il s'agit d'un projet de construction neuve de 31 logements sociaux pour personnes âgées, fonctionnels et de haute qualité architecturale, situé à Molenbeek-Saint-Jean. Ce bâtiment propose des logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite et des logements classiques adaptables, à une ou deux chambres. Un jardin est mis à la disposition des habitants et des espaces communs seront aussi aménagés pour permettre aux occupants de se rencontrer et de participer à diverses activités, mais aussi de bénéficier d'un accompagnement social adapté.

159

In verband met uw vraag over perspective.brussels bezorgde de minister-president mij de volgende informatie.

Het partnerschap "Care in the City" van uiteenlopende zorgactoren, gedragen door perspective.brussels, werkte tussen 2020 en 2022 een reeks ideeën over collectief wonen in het Brussel van de toekomst uit. Die maakten het onderwerp uit van een kwalitatieve studie, waarvan de resultaten binnenkort door perspective.brussels en het kenniscentrum bekend worden gemaakt.

Voorts telt perspective.brussels jaarlijks het aantal vergunningen voor de verwezenlijking van collectieve woningen voor senioren, waaronder ook rusthuizen, en brengt het in kaart hoeveel woningen er per wijk verspreid zijn over het gewest. Op basis daarvan kunnen gewest en gemeenten hun beleid uitwerken.

Les logements sont gérés par le Logement molenbeekois et les équipements seront pris en charge par le CPAS de Molenbeek-Saint-Jean. Le bâtiment répond évidemment aux nouvelles exigences de respect de l'environnement. Il est, entre autres, équipé de panneaux solaires thermiques et de toitures vertes intensives.

D'autres projets sont bien sûr en cours.

Concernant votre question relative à perspective.brussels, le ministre-président m'a communiqué les informations suivantes.

Le partenariat "Care in the City", porté par perspective.brussels, rassemble différents acteurs de la santé et du soin en Région de Bruxelles-Capitale. Entre 2020 et 2022, ce partenariat a produit une série de réflexions sur l'habitat collectif et communautaire pour le développement futur de notre Région.

Ces réflexions ont fait l'objet d'une étude qualitative, dont l'un des objectifs consistait à comprendre le fonctionnement de

161

Bovendien heeft perspective.brussels toegang tot alle demografische gegevens waarmee het de behoeften per leeftijdscategorie van de bevolking kan bepalen. Op basis van de wijkmonitoring is het mogelijk om per wijk de afhankelijkheidsratio, de vergrijzingsratio en de senioriteitscoëfficiënt te bepalen.

In dat kader moeten we ook rekening houden met recente ontwikkelingen en de gevolgen van de gezondheidscrisis. Uit een studie blijkt dat er in 2020 in Brussel meer dan 11.000 overlijdens waren. Dat zijn er 2.000 meer dan gemiddeld in 2017 tot 2019, of een stijging met 23%.

Er kunnen voor woningen voor senioren middelen worden uitgetrokken via de financiering van verenigingen voor integratie via huisvesting en via de investeringen in de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Daarnaast kunnen ook tijdelijke projecten subsidies krijgen.

ces formes d'habitats sur notre territoire, et à identifier leurs points forts et les carences, afin de les intégrer au mieux au sein des politiques de l'aménagement du territoire. Ses résultats seront publiés très prochainement par perspective.brussels et le Kenniscentrum, sous la forme d'un rapport et d'un about.brussels. Abbeyfield fait partie des cas d'étude analysés.

De plus, perspective.brussels comptabilise chaque année, dans le cadre de l'Observatoire des permis logement, le nombre de permis octroyés pour la réalisation de logements collectifs à destination des seniors, dont les maisons de repos. Dans le cadre de ses diagnostics, le département Connaissance territoriale de perspective.brussels analyse aussi, à l'échelle des quartiers, le nombre et la répartition de ces logements sur le territoire de la Région. Ce diagnostic permet ensuite d'alimenter les politiques publiques d'aménagement du territoire qui sont élaborées par la Région et les communes, au travers du département Stratégie territoriale (porté par des instruments comme le plan régional de développement, le plan régional d'affectation du sol et le plan d'aménagement directeur), et de la cellule Plans locaux (plan particulier d'affectation du sol) de l'organisme.

Par ailleurs, perspective.brussels dispose également de l'ensemble des données démographiques permettant de définir les besoins liés à l'âge de la population. Le site internet de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA) et le monitoring des quartiers publient de nombreux indicateurs et statistiques à ce sujet. Le monitoring des quartiers permet notamment de déterminer, par quartier, le coefficient de dépendance des âges, le coefficient de vieillissement ou encore le coefficient de séniorité.

À cet égard, il y a également lieu de tenir compte des évolutions récentes et des impacts de la crise sanitaire. Ainsi, le focus n° 43 de l'IBSA, "Baromètre démographique 2020 de la Région de Bruxelles-Capitale", se penche sur l'impact de la pandémie sur l'évolution de la population bruxelloise. Cette étude relève qu'"en Région de Bruxelles-Capitale, le nombre de décès provisoirement enregistrés en 2020 s'élève à plus de 11.000. C'est 2.000 décès de plus que la moyenne enregistrée au cours des années 2017 à 2019, ce qui correspond à un surplus de 23 %". Un nouveau diagnostic sera diffusé prochainement, permettant de faire le point sur cet enjeu.

Enfin, concernant les budgets mobilisables pour le développement de logements pour seniors, il s'agit du financement des AIPL mentionnées plus haut, mais également d'une part du budget investi par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Outre les projets et les associations actives dans l'insertion au logement des personnes âgées, il est aussi envisageable de financer, sur la base des subsides facultatifs, des projets ponctuels en fonction des sollicitations qui émaneront des associations de terrain. Si une demande devait nous être adressée pour un projet de logements à destination de seniors, nous ne manquerons évidemment pas de l'examiner avec la plus grande attention.

163

De heer Geoffroy Coomans de Brachène (MR) *(in het Frans).*- *Ik vind weinig over regeringsinitiatieven terug in uw antwoord.*

Sommige ouderen durven hun woning niet goed verlaten, omdat ze niet weten wat hun elders te wachten staat. U moet hen geruststellen door hun goede alternatieven voor te stellen, anders zullen hun te groot geworden woningen nooit vrijkomen.

U moet nadenken over de toekomst van een aantal Brusselse woningen.

165

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Ik had het over verenigingen die in de sector actief zijn, maar ook de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij heeft projecten lopen, die 31 woningen opleverden. Ik kan u de gegevens daarover bezorgen.*

165

De heer Geoffroy Coomans de Brachène (MR) *(in het Frans).*- *Gezien de hoge nood in Brussel is 31 zeer weinig. Vijftien jaar geleden was er sprake van dat er 5.000 zouden komen. Ik hoop dat er tegen het einde van de regeerperiode enkele honderden zijn.*

- Het incident is gesloten.

175

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

175

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

175

betreffende "de situatie van de sociale huurders in Peterbos".

177

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).*- *De situatie van de huurders in Peterbos is onrustwekkend. In de media waren recent getuigenissen te lezen over de ongezonde leefomstandigheden. Een van de huurders vraagt al sinds negen jaar een overplaatsing. Ook artsen hebben gewezen op de*

M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).- Vous avez fait un état des lieux de la situation, en passant en revue les asbl que vous soutenez. Vous vous dites prête à répondre aux demandes qui vous seraient adressées pour ce type de logements. C'est très bien, mais je vois peu d'initiatives du gouvernement. S'il est heureux que ce tissu associatif existe, il manque une initiative de la part des autorités bruxelloises. Vous pourriez en donner l'impulsion.

Je ne manquerai pas de consulter les chiffres de l'IBSA et du monitoring des quartiers mais il est possible d'aller un pas plus loin. Ces initiatives participent aussi au renouvellement de la qualité des logements.

Certaines personnes - dont mes parents, qui ont une septantaine d'années - hésitent à quitter leur logement parce qu'elles ignorent ce qu'elles vont trouver ailleurs. C'est une réelle source d'inquiétude. Il faut pouvoir les rassurer en leur proposant de vraies alternatives, qui n'existent pas aujourd'hui. Par conséquent, des maisons souvent trop grandes ne se libèrent pas.

Cet enjeu doit vous pousser à développer une réflexion sur l'avenir d'une partie des logements en Région bruxelloise.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- J'ai parlé d'associations engagées dans ce secteur, mais la SLRB met également des projets en œuvre, dont certains sont bien concrets. Il y a celui que j'ai eu l'occasion de visiter, avec 31 petits appartements mis à la disposition de ce public cible ; d'autres existent encore et je peux faire parvenir plus d'informations au secrétaire de la commission à ce sujet. Outre l'accompagnement social, la création de logements est donc bien une priorité pour le gouvernement.

M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).- Je vous félicite sincèrement pour ces 31 logements, mais dans la situation d'urgence que connaît la Région bruxelloise, c'est très peu. Il y a quasiment quinze ans, il était question d'en créer près de 5.000. J'espère que d'ici la fin de la législature, nous aurons réussi à en créer plusieurs centaines.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT

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

concernant "la situation des locataires sociaux au Peterbos".

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Comme déjà évoqué au sein de cette commission, la situation des locataires au Peterbos est alarmante. Récemment encore, la presse a rendu compte de l'état des logements dans lesquels certains doivent survivre. L'un d'entre eux a notamment témoigné de l'insalubrité de son

gezondheidseffecten van een vochtige leefomgeving en slechte isolatie.

In geval van nood kan men een gezin dat recht heeft op vier kamers, tijdelijk onderbrengen in een wooneenheid met drie kamers. Die maatregel wordt echter niet toegepast, omdat zo'n maatregel een watervaleffect zou hebben en de huurders hun prioriteit zouden verliezen. Een wijziging van de regels dringt zich dus op.

Op een eerdere vraag antwoordde u dat de BGHM ingevolge de Brusselse Huisvestingscode bij nieuwbouw moet voorzien in minimaal dertig procent wooneenheden met drie of meer slaapkamers.

logement, qui menace la santé de sa fille, obligée de dormir dans le divan du salon, alors que son état de santé nécessite un espace séparé.

Plusieurs médecins ont également fait part des effets de l'humidité ambiante et de la mauvaise isolation sur sa santé. L'école a en outre signalé chez les autres enfants de la famille un problème socioémotionnel lié à l'exiguïté du logement. Cela fait neuf ans que ce locataire social a demandé une mutation. Comment peut-on laisser les gens vivre dans de telles conditions ? Et il ne s'agit pas d'un cas isolé.

Concernant les règles de mutation, en cas d'urgence et de manière transitoire, un ménage ayant droit à un logement quatre chambres et se trouvant dans une situation de blocage doit pouvoir accéder à un logement trois chambres. Ces dérogations "spatiales" existent déjà, mais ne sont pas appliquées. En effet, les sociétés immobilières de service public (SISP) n'en ont pas les moyens, car la mesure déclencherait des mutations en cascade et les locataires perdraient alors leur priorité d'accès à un logement adéquat. Il serait donc important d'envisager de changer ces règles.

Par ailleurs, vous avez mentionné un quota minimal imposant la construction de grands logements. À une question précédente, vous avez répondu à ce sujet que le Code bruxellois du logement prévoit en son article 41, alinéa 6, que la SLRB est chargée du respect de certaines missions dans le cadre de son rôle de tutelle, notamment de "prévoir en cas de construction, chaque fois que cela s'avère possible, une proportion significative, qui ne peut être inférieure à 30 %, de logements comportant trois chambres ou plus, répartis à l'intérieur d'un même ensemble de logements neufs".

Cependant, seuls 22 logements de quatre chambres sont prévus pour réception en 2022 pour l'ensemble de la Région. Combien d'entre eux sont-ils destinés au logement social locatif ? Comment se fait-il qu'aucun logement de cinq ou six chambres ne soit prévu pour 2022 ?

Par ailleurs, beaucoup trop de logements sociaux restent vides (plus de 4.800). Il est donc urgent de pallier ce problème, notamment au niveau de la rénovation.

Une autre manière de disposer de logements de plusieurs chambres consiste à contraindre les promoteurs à construire des logements sociaux de trois ou quatre chambres, voire plus.

Plusieurs leviers peuvent ainsi répondre aux besoins et permettre aux familles de se loger dans des conditions dignes. Dans une Région aussi riche que la nôtre, il n'est plus acceptable que des familles voient la santé de leurs enfants ainsi mise en danger.

Avez-vous prévu de revoir les règles de mutation en cas de situation d'urgence, comme celles décrites au Peterbos ? Quelle solution avez-vous prévue pour ces cas d'urgence sanitaire ?

¹⁷⁹ *Nochtans worden er in 2022 slechts 22 wooneenheden met vier slaapkamers opgeleverd. Om hoeveel sociale huurwoningen gaat het dan? Waarom zijn er geen woningen met vijf of zes kamers?*

Bovendien staan er nog altijd meer dan 4.600 sociale woningen leeg. Dat nijpend probleem kan door renovatie worden opgelost.

Projectontwikkelaars zouden ook moeten worden gedwongen om sociale wooneenheden met drie, vier of meer kamers te bouwen.

Er zijn dus diverse hefboomen om ervoor te zorgen dat families in ons rijke gewest in waardige omstandigheden kunnen leven, zonder hun gezondheid in gevaar te brengen.

Zult u de regels voor een overplaatsing herbekijken? In welke oplossing voorziet u voor dergelijke noodsituaties?

Hoe komt het dat er maar 22 wooneenheden met vier kamers opgeleverd worden? Om welk type woning gaat het? Zijn ze vooral bestemd voor de sociale huurmarkt? Om welke gemeenten gaat?

Hoeveel leegstaande sociale woningen met vier kamers komen weer op de huurmarkt in 2022? Hoeveel in Anderlecht?

Zult u de projectontwikkelaars verplichten om woningen met meer dan drie kamers te bouwen?

Comment se fait-il que seuls 22 logements de quatre chambres seront réceptionnés en 2022 ? De quel type de logements s'agit-il ? Seront-ils principalement destinés au logement social locatif ? Dans quelles communes seront-ils réceptionnés ?

Combien de logements sociaux vides de quatre chambres seront-ils remis en location en 2022 ? Combien sont-ils prévus dans la commune d'Anderlecht ?

Enfin, avez-vous prévu de contraindre, d'une manière ou d'une autre, les promoteurs à construire des logements de plus de trois chambres ?

181

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).- Met actiepunt 8 van het Noodplan voor huisvesting willen we de wachttijden voor kroostrijke gezinnen inkorten. Een door de BGHM opgerichte werkgroep zal hierover tegen einde maart aanbevelingen doen.

Conform artikel 33 van het besluit van 1996 kan de raad van bestuur van een OVM in individuele, uitzonderlijke en dringende gevallen afwijken van de klassieke toewijzingscriteria. De sociaal afgevaardigde van de BGHM moet wel akkoord gaan met het dossier.

Er zijn inderdaad minder grote appartementen, omdat de bouw ervan veel duurder is. Omwille van een sociaal huurtarief mag de bouwprijs ondanks de financiële ondersteuning van het Gewest bij de aankoop en de bouw niet te hoog liggen.

De verdeling van de wooneenheden volgens het aantal slaapkamers hangt af van de wachtlijsten en de aanvragen voor overplaatsing bij de betrokken OVM. Maar ook de administratie van stedenbouw beslist hier mee over.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Concernant votre première question relative aux règles d'attribution et de mutation, l'action 8 du plan d'urgence logement, qui concerne la révision des critères d'attribution de logements sociaux, a pour objectif de réduire le temps d'attente des familles nombreuses pour l'attribution d'un logement social. Comme je l'ai déjà dit à plusieurs reprises en commission, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a mis en place un groupe de travail dont les recommandations sont attendues pour la fin mars.

Par ailleurs, dans le cas d'une urgence, par exemple sanitaire, l'article 33 de l'arrêté locatif de 1996 prévoit que le conseil d'administration d'une société immobilière de service public (SISP) peut, pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger aux dispositions d'attribution sur la base d'une décision motivée. Cette décision est prise sur la base d'un dossier complet et après accord du délégué social de la SLRB.

Concernant votre deuxième question relative au nombre de grands logements réceptionnés en 2022, les grands appartements sont en effet plus rares car beaucoup plus chers à produire. Or, afin de garantir un loyer social, le coût de construction d'un logement ne peut être excessif, et ce, malgré les interventions financières de la Région tant dans le prix d'achat et de construction que dans les interventions de loyer, comme l'allocation régionale de solidarité.

En outre, la répartition des logements en fonction du nombre de chambres dans un projet immobilier dépend des besoins exprimés par la SISP. En effet, pour chaque projet de construction, la SLRB demande à la SISP quel type de logement est nécessaire. La SISP se prononce alors sur la base des besoins de sa liste d'attente et des mutations. Enfin et surtout, cette répartition dépend également des décisions de l'administration de l'urbanisme.

Toutefois, l'article 41 du Code bruxellois du logement impose, entre autres, comme mission à la SLRB de : "prévoir en cas de construction, chaque fois que cela s'avère possible, une proportion significative, qui ne peut être inférieure à 30 %, de logements comportant trois chambres ou plus, répartis à l'intérieur d'un même ensemble de logements neufs."

183

Dat neemt niet weg dat conform de Brusselse Huisvestingscode minstens dertig procent van de woningen in een nieuw woningcomplex van de BGHM drie slaapkamers of meer moet hebben, wanneer dat mogelijk is. Slechts vijftien van de woningen die dit jaar werden opgeleverd, tellen vier slaapkamers. De oorzaak ligt bij vertragingen omdat bijvoorbeeld de vergunning lang op zich laat wachten of omdat

er beroep tegen wordt aangetekend of omdat de werkzaamheden op verzoek van Leefmilieu Brussel worden opgeschort als er een vossenhol op de site wordt ontdekt.

Er zullen dit jaar wel nog 71 woningen met drie slaapkamers opgeleverd worden. Daarnaast zullen er dit jaar nog 45 gerenoveerde grote woningen toegekend worden, waarvan 3 in Anderlecht.

Ten slotte hebben we het Public Housing Partnership (PHP) opgericht om projectontwikkelaars ertoe te verplichten om meer grote woningen te bouwen. Wettelijk gezien mogen wij in het kader van sleutelklare projecten immers geen bepaald type woning eisen. Dankzij het PHP hebben we daar een oplossing voor gevonden en met succes, want na een eerste oproep werden er al 242 woningen voorgesteld. Daarom zullen we meermaals per jaar zulke oproepen doen.

Pour votre parfaite information, je transmettrai au secrétariat de la commission, un tableau reprenant les chantiers qui seront réceptionnés cette année et leur localisation. Comme vous le verrez, il n'y a plus que 15 logements de 4 chambres (dont 12 sociaux et 3 moyens) qui seront réceptionnés cette année. En effet, la réception de 2 projets - Neep et Bervoets (qui sont des achats "clé sur porte") - a été reportée à 2023.

Par ailleurs, j'ai déjà pu m'exprimer sur les facteurs pouvant entraîner ce type de retard, qu'il s'agisse du délai d'obtention de permis, de recours de riverains ou de la commune, ou encore, comme j'ai pu le dire dans la presse il y a deux semaines, d'un démarrage de chantier retardé de six mois sur ordre de Bruxelles Environnement, en raison de la découverte d'un terrier de renards sur le site.

Je tiens cependant à préciser qu'en plus des 15 appartements 4 chambres prévus pour 2022, 71 logements 3 chambres seront réceptionnés cette année.

Quant aux grands logements en cours de rénovation qui pourront être attribués cette année, il y en a 45, dont 3 situés sur la commune d'Anderlecht.

Enfin, concernant les moyens de contraindre les promoteurs à créer plus de grands logements, c'est pour répondre à cet enjeu que nous avons lancé le Public Housing Partnership (PHP).

En effet, si la formule clé sur porte permet certes d'augmenter rapidement le nombre de logements, la réglementation, dans ce cadre, ne nous autorise pas à exiger au préalable un certain type de logements. Le PHP, que nous avons lancé en novembre, permet d'éviter cette contrainte, puisque dans ce marché, la SLRB et la SISF expriment leurs besoins précis en vue de l'octroi du permis.

Ainsi, 242 logements nous ont déjà été proposés dans le cadre de ce premier PHP. Face à ce succès, un appel similaire sera relancé plusieurs fois par an afin d'acquérir un maximum de logements sociaux.

Enfin, concernant les promoteurs qui produiraient des logements à destination du marché privé, c'est au niveau des réglementations urbanistiques que la Région peut imposer l'un ou l'autre critère, et non au travers du Code bruxellois du logement. Je vous en ai déjà fait part en réponse à l'une de vos questions sur les recommandations relatives au sans-abrisme.

Je pense notamment à des outils tels que le droit de préemption ou les charges d'urbanisme, pour lesquels je travaille en concertation avec le cabinet du ministre-président et le secrétaire d'État à l'urbanisme, qui sont tous les deux compétents pour ces domaines d'action.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Ce qui m'inquiète surtout dans votre réponse, c'est le manque de réactivité par rapport à l'état d'urgence dans lequel se trouvent ces familles. Vous avez

¹⁸⁵ *Wat de bouw van privéwoningen betreft, het gewest kan enkel criteria opleggen via de stedenbouwkundige reglementeringen en niet via de Brusselse Huisvestingscode. Dat kan bijvoorbeeld aan de hand van de stedenbouwkundige lasten. Ik werk daarvoor nauw samen met de minister-president en de staatssecretaris belast met stedenbouw.*

¹⁸⁷ **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *U reageert weinig alert op de dringende behoeften van de gezinnen. U hebt het immers over drie grote woningen in Anderlecht.*

187 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Dit jaar kunnen er 45 gerenoveerde grote woningen worden toegekend, waarvan drie in Anderlecht.*

187 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).**- *De raad van bestuur van een openbare vastgoedmaatschappij kan een afwijking toestaan, maar in dit geval werd dat geweigerd en er zijn talrijke gezinnen in Anderlecht die zich in dezelfde situatie bevinden. Dan stellen die drie woningen niet veel voor.*

Wat doet u op zeer korte termijn voor die gezinnen in nood?

193 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik spreek me niet uit over specifieke gevallen.*

193 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).**- *In alle gemeenten zijn er gelijkaardige gevallen.*

193 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Daar ben ik me terdege van bewust. Daarom renoveren we sociale woningen en zetten we onze aankoopstrategie kracht bij. Ook ik wil zo snel mogelijk een oplossing voor die personen.*

- Het incident is gesloten.

évoqué les chiffres de trois grands logements qui seront remis en location après rénovation à Anderlecht, et de 45 au total.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Un total de 45 grands logements en cours de rénovation pourront être attribués cette année, dont trois à Anderlecht.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Au début de votre réponse, vous avez évoqué le conseil d'administration d'une SISF, qui peut octroyer une dérogation. Cette demande a donc déjà été faite. Dans le cas particulier qui nous occupe, qui a été évoqué dans la presse, le demandeur n'a pas obtenu de réponse favorable à cet égard.

Cela ne concerne pas ce cas uniquement, mais toute une série de familles résidant à Anderlecht. La remise en location de seulement trois logements de plusieurs chambres ne résoudra pas toutes les situations d'urgence.

Certes, la rénovation à plus long terme et d'autres mesures reprises dans le plan d'urgence logement sont essentielles mais, dans l'urgence et pas dans deux, cinq ou dix ans. Que faites-vous pour ces familles, qui sont parfois très inquiètes pour la santé de leurs enfants, dont certains sont porteurs d'un handicap ou autistes ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je ne me prononcerai pas sur la situation particulière qu'évoque Mme De Smedt.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Des cas semblables existent dans toutes les communes.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- J'en suis consciente. C'est pour cela que nous activons la rénovation des logements sociaux, ainsi que notre stratégie d'acquisition, pour acquérir massivement des logements. Nous travaillons aussi en partenariat avec le secteur privé.

Tout comme vous, je souhaite apporter le plus rapidement possible des solutions à toutes ces personnes qui vivent dans des conditions très difficiles.

- L'incident est clos.