



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

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

—

**Commission du logement**

—

**RÉUNION DU  
JEUDI 8 DÉCEMBRE 2022**

—

**SESSION 2022-2023**

—

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

—

**Commissie voor de Huisvesting**

—

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 8 DECEMBER 2022**

—

**ZITTING 2022-2023**

—

### *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

### *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

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 00  
E-mail : [criv@parlement.brussels](mailto:criv@parlement.brussels)

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

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

Publicatie uitgegeven door het  
Brussels Hoofdstedelijk Parlement  
Directie Verslaggeving  
Tel. 02 549 68 00  
E-mail [criv@parlement.brussels](mailto:criv@parlement.brussels)

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

## SOMMAIRE

Demande d'explications de M. Pierre-Yves Lux 8

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

concernant les impacts de la crise énergétique sur les SISP, leurs investissements et leur capacité à atteindre les objectifs climatiques régionaux.

Discussion – Orateurs :

M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)

M. Arnaud Verstraete (Groen)

M. Mathias Vanden Borre (N-VA)

M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

Demande d'explications de M. Marc Loewenstein 14

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

concernant le logement des personnes handicapées et des personnes à mobilité réduite.

Discussion – Orateurs :

M. Marc Loewenstein (DéFI)

Mme Carla Dejonghe (Open Vld)

M. Pepijn Kennis (Agora)

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État

## INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Pierre-Yves Lux 8

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

betreffende de gevolgen van de energiecrisis voor de OVM's, hun investeringen en hun vermogen om de gewestelijke klimaatdoelstellingen te halen.

Bespreking – Sprekers:

De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)

De heer Arnaud Verstraete (Groen)

De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

Vraag om uitleg van de heer Marc Loewenstein 14

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

betreffende de huisvesting voor personen met een handicap en personen met beperkte mobiliteit.

Bespreking – Sprekers:

De heer Marc Loewenstein (DéFI)

Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)

De heer Pepijn Kennis (Agora)

Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris

<p>Demande d'explications de M. Bertin Mampaka Mankamba 23</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,</p> <p>concernant la mauvaise gestion des listes d'attente des SISP.</p> <p>Discussion – Orateurs :</p> <p>M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)</p> <p>M. Mohamed Ouriaghli (PS)</p> <p>M. Mathias Vanden Borre (N-VA)</p> <p>M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)</p> <p>Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État</p>	<p>Vraag om uitleg van de heer Bertin Mampaka Mankamba 23</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende het slechte beheer van de wachtlijsten van de OVM's.</p> <p>Bespreking – Sprekers:</p> <p>De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)</p> <p>De heer Mohamed Ouriaghli (PS)</p> <p>De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)</p> <p>De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)</p> <p>Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris</p>
<p>Demande d'explications de M. Bertin Mampaka Mankamba 31</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,</p> <p>concernant les prêts du Fonds du logement bruxellois.</p> <p>Discussion – Orateurs :</p> <p>M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)</p> <p>M. Mathias Vanden Borre (N-VA)</p> <p>Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État</p>	<p>Vraag om uitleg van de heer Bertin Mampaka Mankamba 31</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p> <p>betreffende de leningen van het Brussels Woningfonds.</p> <p>Bespreking – Sprekers:</p> <p>De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)</p> <p>De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)</p> <p>Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris</p>
<p>Demande d'explications de M. Mathias Vanden Borre 35</p> <p>à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,</p>	<p>Vraag om uitleg van de heer Mathias Vanden Borre 35</p> <p>aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,</p>

concernant l'opinion défavorable de la Cour des comptes sur le compte 2021 de la SLRB.		betreffende het afkeurend oordeel van het Rekenhof voor de rekening 2021 van de BGHM.
Discussion – Orateurs :		Bespreking – Sprekers:
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)		De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État		Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	38	Mondelinge vraag van de heer 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,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,
concernant la conclusion des contrats logement avec les communes.		betreffende het sluiten van huisvestingscontracten met de gemeenten.
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	41	Mondelinge vraag van de heer 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,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,
concernant la diminution des charges d'entretien des espaces verts attenants aux logements.		betreffende de verminderde onderhoudskosten van de groene ruimten die grenzen aan woningen.
Question orale de M. Bertin Mampaka Mankamba	43	Mondelinge vraag van de heer 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,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,
concernant la création d'une liste d'attente unique des AIS.		betreffende de invoering van een unieke wachtlijst van de SVK's.
Question orale de M. Mathias Vanden Borre	45	Mondelinge vraag van de heer Mathias Vanden Borre
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

concernant la rénovation du site Dubrucq à Molenbeek.		betreffende de renovatie van de Dubrucq-site in Molenbeek.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	48	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	48
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant les zones à loyers majorés dans le secteur des agences immobilières sociales.		betreffende de zones met verhoogde huurprijs in de sector van de sociale verhuurkantoren.	
Question orale de Mme Ariane de Lobkowicz	51	Mondelinge vraag van mevrouw Ariane de Lobkowicz	51
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant l'augmentation des loyers comme potentiel problème pour les étudiants belges et Erasmus.		betreffende de stijgende huurprijzen als mogelijk probleem voor Belgische studenten en Erasmusstudenten.	
Question orale de Mme Zoé Genot	54	Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot	54
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant l'avancée des tests proactifs antidiscrimination en logement.		betreffende de voortgang van proactieve praktijktests in de huisvestingsmarkt.	
Question orale de Mme Zoé Genot	58	Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot	58
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
concernant le renouvellement de la direction de Bruxelles Logement.		betreffende de vernieuwing van de directie van Brussel Huisvesting.	
Question orale de Mme Joëlle Maison	60	Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison	60
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels	

concernant l'évolution des coûts du logement social.		Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,
Question orale de Mme Joëlle Maison	63	betreffende de ontwikkeling van de kosten van sociale huisvesting.
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison
concernant la santé financière des agences immobilières sociales.		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,
Question orale de Mme Joëlle Maison	66	betreffende de financiële gezondheid van de sociale verhuurkantoren.
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		Mondelinge vraag van mevrouw Joëlle Maison
concernant les observations émises par la Cour des comptes au sujet du compte général du Fonds du logement pour l'année 2021.		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,
Question orale de M. David Leisterh	69	betreffende de opmerkingen van het Rekenhof over de algemene rekening van het Woningfonds voor het jaar 2021.
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,		Mondelinge vraag van de heer David Leisterh
concernant la révision subjective de la grille d'Indexation des loyers à Bruxelles.		aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,
		betreffende de subjectieve herziening van het indicatief rooster van de huurprijzen in Brussel.

1103 Présidence : M. Petya Obolensky, président.

1107 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. PIERRE-YVES LUX**

1107 à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,

1107 concernant les impacts de la crise énergétique sur les SISP, leurs investissements et leur capacité à atteindre les objectifs climatiques régionaux.

1109 **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).** - Il y a quelques années, la Région bruxelloise a décidé – et c'était indispensable – de se fixer des objectifs ambitieux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, afin de lutter activement contre les dérèglements climatiques et leurs conséquences. Il est ainsi prévu de réduire les émissions régionales de 55 % à l'horizon 2030. Pour y parvenir, l'ensemble des acteurs régionaux doivent se retrousser les manches.

Nous savons que les émissions relatives au bâti sont élevées. C'est pourquoi nous devons impérativement améliorer autant que possible la qualité énergétique des bâtiments, notamment résidentiels, sur le territoire bruxellois. Les logements sociaux, qui se comptent par dizaines de milliers, ont un rôle important à jouer en ce sens.

Pour ce faire, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a décidé de modifier les modalités de financement des investissements des sociétés immobilières de service public (SISP) et a demandé aux seize SISP de construire et de communiquer un plan pluriannuel d'investissement. Ces seize plans pluriannuels doivent permettre à la SLRB de connaître les besoins globaux en investissement et d'opérer des choix de financement, par les subsides et par des prêts à long terme.

Dans ce contexte, la Région consacrera un budget de 900 millions d'euros à 135 % – qui comprend l'ensemble des charges liées à la réalisation d'investissements en rénovation – durant les prochaines années, afin de soutenir les investissements dans le logement social. En outre, les modalités d'octroi des prêts à long terme seront amenées à évoluer.

La crise énergétique actuelle change fondamentalement la donne. Elle augmente fortement les charges classiques des SISP, comme pour tous les acteurs économiques, et fait aussi exploser les coûts liés aux travaux d'investissement. Elle fait notamment augmenter l'indice de révision des prix pour les travaux prévus ou en cours, laissant entrevoir des perspectives très défavorables pour les projets futurs et ceux qui sont estimés aujourd'hui et qui seront réalisés dans les prochaines années. Étant donné les évolutions observées dans les projets actuels, il y a fort à craindre que cette situation ne s'améliore pas vraiment.

Voorzitterschap: de heer Petya Obolensky, voorzitter.

**VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER PIERRE-YVES LUX**

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

betreffende de gevolgen van de energiecrisis voor de OVM's, hun investeringen en hun vermogen om de gewestelijke klimaatdoelstellingen te halen.

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (*in het Frans*).- *Enkele jaren geleden verbond het Brussels Gewest zich ertoe om zijn uitstoot van broeikasgassen tegen 2030 met 55% te verminderen ter bestrijding van de klimaatverandering. Dat vergt heel wat inspanningen, vooral wat de energieprestaties van gebouwen betreft. Het gewest telt tienduizenden sociale woningen. Die moeten dus ook aangepakt worden.*

*Daarom heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) de financieringsvoorwaarden voor investeringen door de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) gewijzigd en de OVM's gevraagd om een meerjareninvesteringsplan op te stellen. Zo krijgt de BGHM een algemeen overzicht van de behoeften en kan ze op basis daarvan weloverwogen keuzes maken over wat ze zal financieren.*

*Het gewest heeft een budget van 900 miljoen euro uitgetrokken om de komende jaren te investeren in de renovatie van sociale woningen. Ook de voorwaarden voor langetermijnleningen zullen allicht evolueren.*

*De energiecrisis heeft de zaken echter totaal veranderd. Net als voor alle organisaties stijgen de gewone kosten van de OVM's, maar daarbovenop nemen de kosten voor de lopende en geplande werken waarin ze investeren, enorm toe. Het ziet er bovendien naar uit dat die kosten de komende jaren nog zullen blijven stijgen.*



<sup>1111</sup> En conséquence, les SISP s'inquiètent quant à leur capacité à procéder aux investissements nécessaires. D'abord, pour entretenir leur parc, car l'un des défis du logement social est de combler le retard accumulé au cours des dernières décennies en matière de rénovation et d'entretien des bâtiments. Ensuite, pour atteindre les objectifs climatiques fixés.

Cette inquiétude est liée à la hauteur du budget régional, qui n'est pas suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins recensés par les SISP dans le cadre de leurs plans pluriannuels. S'il l'était parfois avant la crise, ce n'est évidemment plus le cas aujourd'hui.

Leur inquiétude semble également liée à la manière dont la SLRB peut financer ces investissements en dehors des subventions, par le biais de prêts à long terme à des taux raisonnables.

Pouvez-vous nous présenter les chiffres globaux relatifs aux investissements pluriannuels des SISP, soit le montant total estimé dans le cadre des seize plans pluriannuels, ainsi que la manière dont ce montant se répartit entre SISP et selon le type de travaux ?

Pouvez-vous nous confirmer le budget total (900 millions d'euros à 135 %) qui sera mobilisé par la Région à travers la SLRB pour soutenir les investissements dans les prochaines années, et nous préciser la manière dont ces budgets seront octroyés aux SISP ?

Confirmez-vous l'écart entre les budgets pluriannuels estimés par les SISP et les budgets qui leur seront alloués par la SLRB ? Dans l'affirmative, quelle est son ampleur et comment sera-t-il géré ? Quelle est votre analyse de cette situation et de ses conséquences ?

S'agissant de l'évolution des prêts à long terme octroyés aux SISP, des modifications sont-elles déjà actées ou prévues ? Dans l'affirmative, pouvez-vous nous préciser ces éléments ? Dans la négative, comment expliquez-vous que les SISP s'en inquiètent ?

Votre cabinet, les services de Bruxelles Logement ou la SLRB ont-ils chiffré les conséquences de la crise énergétique sur les travaux d'investissement des SISP ? Qu'en ressort-il et quelle est votre analyse de la situation ? Quelles sont les perspectives en la matière ?

<sup>1113</sup> **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Nous avons abordé cette question, qui reste un défi de taille, lors des débats budgétaires.*

*Il est important pour les sociétés immobilières de service public de pouvoir anticiper un contexte changeant, en raison de la lourdeur des procédures.*

*Quelles sont les ressources ou procédures disponibles pour leur faciliter la tâche ?*

*Bijgevolg vrezen de OVM's dat ze niet alle geplande investeringen zullen kunnen doen. Het budget dat het gewest uittrekt, volstaat niet om de meerjareninvesteringsplannen volledig te dekken. Ze zijn ook bezorgd over de voorwaarden en de rente die de BGHM zal koppelen aan de langetermijnleningen.*

*Hoeveel middelen zijn er nodig om alle investeringen uit de meerjarenplannen van de OVM's te dekken? Kunt u dat bedrag uitsplitsen per OVM en per type werken?*

*Bevestigt u dat het gewest de komende jaren via de BGHM 900 miljoen euro zal investeren? Op welke manier worden die budgetten toegekend aan de OVM's?*

*Bevestigt u ook dat het uitgetrokken bedrag niet overeenkomt met de geraamde behoeften? Wat zijn de gevolgen daarvan?*

*Zijn er veranderingen op til inzake de toekenningsvoorwaarden voor langetermijnleningen aan OVM's?*

*Werden de gevolgen van de energiecrisis voor de investeringen van de OVM's becijferd? Wat is uw analyse van de situatie? Wat zijn de vooruitzichten?*

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Tijdens de begrotingsbesprekingen hebben we dit thema besproken. Het blijft een bijzonder belangrijke uitdaging en dit is een goede gelegenheid om alles nog eens samen te vatten en een aantal zaken te verduidelijken.

Uit gesprekken met vastgoedmaatschappijen kwam naar voren dat het voor hen belangrijk is om te kunnen inspelen op een veranderende context, want de procedures zijn heel zwaar. We hebben bijvoorbeeld de discussie over de zonnepanelen gehad. Door de sterke stijging van de energieprijzen neemt de vraag naar zonnepanelen enorm toe. Dan kun je het beste op

<sup>1115</sup> **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (*en néerlandais*).- *Monsieur Verstraete, une étude a été présentée en commission qui recense toutes les actions nécessaires pour accélérer et améliorer les rénovations, enregistrer des gains financiers et gagner du temps, mais il semblerait malheureusement que la secrétaire d'État Ben Hamou ne compte rien en faire.*

*Je partage votre préoccupation et celle de M. Lux au sujet de ces rénovations.*

*Mme Ben Hamou, dans quelle mesure les chiffres que vous présentez ici sont-ils fiables ?*

*Pouvez-vous calculer objectivement le nombre de rénovations effectuées ? La Région est-elle sur la bonne voie pour atteindre l'objectif ?*

*Ne faudrait-il pas actualiser la procédure ? Ne serait-il pas préférable qu'un acteur central soit chargé de la gestion et de la rénovation des logements sociaux en Région bruxelloise ?*

<sup>1117</sup> **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- *Nous savons tous que le parc de logements publics en Région bruxelloise représente environ 10 % de tous les parcs de logement bruxellois, même si les chiffres peuvent évoluer selon les interlocuteurs. Comme M. Lux l'a dit, c'est évidemment sur ce secteur que nous devons concentrer nos efforts pour atteindre nos objectifs climatiques.*

*Il y a peu, je vous avais déjà interrogé sur la manière dont les SISP allaient aborder cette crise énergétique. Vous m'aviez rappelé que la grande majorité des locataires bénéficiaient des tarifs sociaux pour traverser cette période particulière.*

*Les arguments évoqués par mes collègues ne peuvent que vous inciter à reconsidérer le plan climat tel qu'il a été conçu en début de législature. En effet, ses projections n'avaient pas envisagé la crise énergétique que nous connaissons aujourd'hui. Tous les débats politiques, en particulier chez nos voisins français,*

*een kleinschalig niveau kleine hoeveelheden bestellen, omdat niemand dat nog durft doen met grote hoeveelheden.*

*Welke flexibiliteit is er mogelijk in de procedures om het werk van de vastgoedmaatschappijen te verlichten? Welke middelen of procedures zijn beschikbaar? Hoe kan het gewest het hen zo gemakkelijk mogelijk maken met de voorgestelde initiatieven?*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- *Mijnheer Verstraete, in de commissie werd een studie voorgesteld waarin alle acties staan die nodig zijn om de renovaties te bespoedigen en te verbeteren en om op financieel vlak, maar ook qua tijd winst te boeken. Dat staat duidelijk in de uitgaventoetsing.*

*Ondertussen is helaas ook gebleken dat staatssecretaris Ben Hamou daar niets mee wilt doen. Die studie zal dus ongebruikt in de archieven verdwijnen, wat bijzonder jammer is.*

*In de grond deel ik immers uw bezorgdheid en die van de heer Lux. Hoe zit het nu eigenlijk met die renovaties?*

*Mevrouw Ben Hamou, in welke mate zijn de cijfers die u hier voorlegt, betrouwbaar? Ik stel namelijk vast dat er op verschillende tijdstippen uiteenlopende cijfers worden voorgelegd, waar geen logica in zit. Je zou verwachten dat er op een bepaald moment een zeker aantal woningen gerenoveerd is en dat dat er een jaar later bijvoorbeeld dubbel zoveel zijn. Uw cijfers leveren echter een curve op die op en neer gaat.*

*Kunt u objectief vaststellen hoeveel renovaties er zijn uitgevoerd? Zit het gewest op schema om de doelstelling te halen?*

*Ten slotte is er nog de procedure. Moet die, gezien de grote uitdagingen, niet grondig worden aangepast? Komt er in het Brussels Gewest niet beter een centrale speler die zich met het beheer en de renovatie van sociale woningen bezighoudt?*

*Hoewel ik uw antwoord op die vragen helaas al weet, blijf ik ze toch stellen.*

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (*in het Frans*).- *Ongeveer 10% van het Brusselse woningenbestand bestaat uit openbare woningen. Als we onze klimaatdoelstellingen willen halen, moeten we dus ook die sector aanpakken.*

*De regering moet haar klimaatplannen herbekijken, omdat de energiecrisis de zaken totaal veranderd heeft. In Frankrijk bijvoorbeeld houden ze al rekening met tijdelijke stroomafschakelingen.*

*Niet alleen het gewest, maar ook de gemeenten hebben heel wat middelen uitgetrokken om via de OVM's de klimaatdoelstellingen te halen. Zijn de aandeelhouders van de OVM's van plan om de werken te versnellen en om de OVM's daarvoor meer middelen te geven?*

reflètent la crainte d'un délestage, à savoir que certains quartiers resteraient dans le noir total. Le contexte énergétique a donc complètement changé et engendre aussi des questions quant aux travaux et projets envisagés pour atteindre les objectifs.

Vous avez le privilège d'être à la fois conseillère communale à la ville de Bruxelles et secrétaire d'État chargée du Logement. La ville de Bruxelles, actionnaire de pas mal de ces SISP, a débloqué des sommes considérables afin d'atteindre les objectifs du plan climat. Au-delà de tout ce qui est prévu dans le budget du gouvernement bruxellois, savez-vous si le ministre ou les actionnaires de ces SISP ont l'intention d'accélérer les travaux afin d'atteindre les objectifs du plan climat ? Font-ils procéder, comme d'autres municipalités, à des augmentations de capital ou autres formes de dotations au profit des SISP dont ils sont actionnaires ?

<sup>1119</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- S'agissant des chiffres globaux relatifs aux investissements pluriannuels des SISP, les projections actuelles sur les dix prochaines années du plan stratégique de rénovation durable ont été envoyées sous la forme d'un tableau au secrétariat de la commission. Le total de ces projections s'élève à 885.659.772 euros.

Je précise par ailleurs que ce plan sera revu très régulièrement. Seuls les projets qui sont au stade de la désignation du marché de travaux font l'objet d'un engagement budgétaire. La répartition de ces montants par SISP a également été envoyée sous la forme d'un tableau au secrétariat de la commission.

Quant à l'octroi de ces budgets, le plan stratégique a été conçu sur la base d'un montant global de 900 millions d'euros, soit 90 millions d'euros par an sur dix ans. Ces montants seront alloués dans les limites budgétaires régionales, tel que prévu dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juillet 2022 relatif au financement des rénovations du logement social en Région bruxelloise, à savoir 50 % en subsides et 50 % en avances remboursables. Ils seront engagés à la désignation du marché de travaux pour les projets de rénovation qui sont prévus dans le plan et répondent aux critères régionaux, tel que fixé dans ce même arrêté.

Il s'agit, par ordre de priorité, de :

- l'amélioration de la conformité et de la sécurisation ;
- l'amélioration des performances énergétiques, conformément aux réglementations sur l'énergie en Région bruxelloise ;
- l'éradication du vide locatif structurel ;
- l'amélioration générale du confort et de la qualité des logements sociaux ;
- le remplacement des composants vétustes ;

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Volgens de ramingen is er de komende tien jaar een totaalbedrag van 885.659.772 euro nodig om Renovation uit te voeren. Dat strategisch plan voor duurzame renovatie wordt zeer regelmatig herbekeken. Alleen voor projecten die zich in het stadium bevinden van de gunning van de opdracht, worden de kredieten vastgelegd. Ik heb het commissiesecretariaat een tabel bezorgd met de verdeling van het totaalbedrag per OVM.*

*Bij de uitwerking van het strategische plan gingen we uit van een bedrag van 900 miljoen euro, verspreid over tien jaar. Die bedragen worden toegekend binnen de limieten van de gewestelijke begroting, zoals bepaald in het regeringsbesluit van 14 juli 2022. De helft van het budget wordt toegekend als subsidie en de andere helft als voorschot dat terugbetaald moet worden. Het budget is bestemd voor renovatiewerken die in het strategische plan en in het regeringsbesluit zijn vastgelegd, waaronder renovatiewerken ter verbetering van de veiligheid en de energieprestaties.*

- l'amélioration et la rénovation des abords, équipements collectifs et infrastructures ;

- le financement complémentaire nécessaire au déroulement des plans stratégiques et plans opérationnels actuels et antérieurs, ainsi qu'aux points susmentionnés.

<sup>1121</sup> Il existe effectivement des écarts entre les demandes de financement pluriannuelles des sociétés immobilières de service public pour leurs projets de rénovation et les budgets prévus par le plan stratégique qui leur sont alloués par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Ces écarts varient fortement d'une SISP à l'autre.

Ces écarts seront gérés par l'exploitation maximale des soldes de budget des programmes antérieurs, par la réaffectation au sein du plan stratégique et par la possibilité d'octroi de prêts à long terme sans déséquilibrer financièrement les SISP.

La source de ces écarts dans les plans transmis par les SISP est interprétée comme leur volonté d'atteindre les objectifs pour 2040 dès 2032. Cependant, il faut tenir compte des limites budgétaires fixées individuellement par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et des besoins indispensables pour permettre la poursuite des locations à moyen terme.

La SLRB continuera effectivement de proposer des prêts à long terme aux SISP. Elle évaluera chaque demande individuelle émise par une SISP, au regard de sa santé financière.

Votre dernière question porte sur l'incidence de la crise énergétique sur les travaux d'investissement des SISP. Je vous précise que le plan stratégique de rénovations durables, qui constitue un nouveau financement des rénovations, a été finalisé en septembre 2022. Le secteur a par conséquent évalué les travaux à prix coûtant à cette date-là. Lors de l'exécution du plan, les estimations seront éventuellement révisées selon le contexte, si nécessaire.

L'engagement budgétaire ayant lieu à la désignation du marché des travaux, il tiendra compte du prix précis remis par l'adjudicataire. Afin de pallier les possibles indexations, la SLRB a doublé la marge prévue dans les engagements pour les révisions de prix, en passant de 2 % à 4 % du montant des travaux.

<sup>1123</sup> **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Je vous remercie pour les tableaux chiffrés que vous allez nous faire parvenir.

Je formulerai deux remarques. En ce qui concerne l'examen des dépenses, en dehors d'une série de postes intéressants dont nous avons eu l'occasion de discuter, il y a aujourd'hui un parc de logements sociaux qui doit faire l'objet d'un entretien et de rénovations énergétiques pour faire face aux défis climatiques.

Nous aurons l'occasion de reparler de l'examen des dépenses et de son contenu, mais le véritable enjeu de ma question était

*Het klopt dat de uitgetrokken bedragen niet helemaal overeenkomen met de bedragen die de OVM's vroegen in hun meerjareninvesteringsplannen. Dat lijkt voort te vloeien uit het feit dat de OVM's ernaar streven om hun doelstellingen voor 2040 al in 2032 te realiseren. Die verschillen zullen gedicht worden door de saldi van vorige programma's maximaal te benutten, door bepaalde bedragen in het strategische plan te herbestemmen en door langetermijnleningen.*

*Voor die leningen zal de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) elke aanvraag individueel beoordelen en rekening houden met de financiële gezondheid van de OVM.*

*Voorts werd het strategische plan voor duurzame renovatie afgewerkt in september 2022. De ramingen gebeurden dus op basis van de prijzen die toen golden. Tijdens de uitvoering van het plan zullen de ramingen indien nodig worden herzien.*

*Aangezien de kredieten vastgelegd worden op het moment van de gunning van de opdracht, zullen die gebaseerd zijn op de precieze prijs die de opdrachtgever heeft ingediend. De BGHM heeft ook de ingebouwde budgetmarge van 2% verhoogd tot 4% om tegemoet te komen aan mogelijke indexeringen.*

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** (in het Frans).- *De kern van mijn vraag betref de financiering van de renovaties die de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) uitvoeren. Het Bussels Gewest beschikt namelijk over een omvangrijk socialewoningenbestand dat onderhouden en gerenoveerd moet worden om de klimaatopwarming tegen te gaan.*

*Mijnheer Mampaka, u vraagt dat de regering het Energie-Klimaatplan 2030 herbekijkt. De klimaatopwarming is echter de uitdaging van de eeuw en we moeten er net alles aan doen om niet af te wijken van onze ambitieuze doelstellingen. Bijgevolg*

le mode de financement actuel des rénovations par les sociétés immobilières de service public (SISP).

Par ailleurs, Monsieur Mampaka, vous semblez avoir affirmé qu'il fallait revoir le plan énergie-climat 2030. Il est au contraire indispensable : les objectifs ambitieux de la Région doivent être maintenus. Les dérèglements climatiques représentent pour l'ensemble de nos sociétés le défi de ce siècle.

En revanche, on doit s'assurer que l'ensemble des acteurs aient la capacité d'atteindre ces objectifs : c'était là le cœur de ma question. L'énergie la moins chère - et celle qui ne devrait pas être délestée si elle venait à manquer demain - est celle qui n'est pas consommée. Nous devons nous atteler à une rénovation intense de l'ensemble du bâti résidentiel public en Région bruxelloise.

Quant aux budgets, nous pourrions les clarifier en fonction des chiffres, mais il existe d'ores et déjà un différentiel, et nous devons être attentifs à la manière dont les SISP pourront faire face à ces coûts.

Indexation oblige, le conseil administration du Foyer anderlechtois a ainsi signé hier des augmentations de budget de plus de 15 % pour deux projets, la dernière mise à jour remontant au mois de juin. L'évolution habituelle des estimations, liée à toute une série d'éléments, est en effet renforcée par le fait qu'il s'agit de projets à très long terme.

Comment ne pas craindre que nos SISP ne puissent, à très court terme, faire face à ces investissements, et que, demain, leur viabilité financière ne soit pas assurée ?

Enfin, puisqu'il faut isoler pour consommer moins, produisons de l'énergie verte et profitons de l'évolution du cadre réglementaire, qui nous permet de valoriser collectivement l'utilisation de l'énergie produite.

<sup>1125</sup> **M. Arnaud Verstraete (Groen)** (en néerlandais).- *Je rejoins M. Lux sur l'ampleur du défi climatique. Plus tôt nous nous y attellerons, meilleurs seront les résultats.*

*Cela suppose d'intensifier les investissements écoénergétiques individuels et de faciliter les gigantesques investissements des sociétés immobilières.*

<sup>1127</sup> **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- *Merci à M. Lux pour ces éclaircissements. Je comprends aussi que la secrétaire d'État ne puisse fournir de réponse au débotté.*

*moeten we ervoor zorgen dat alle actoren in staat zijn om hun deel van de doelstellingen waar te maken.*

*De goedkoopste energie is de energie die we niet verbruiken en daarom moet het volledige gebouwenbestand in het gewest een grondige energierenovatie ondergaan.*

*Het gewest moet er dan ook voor zorgen dat de OVM's de renovatiekosten kunnen betalen, want die stijgen momenteel razendsnel en de OVM's vrezen dat ze die spectaculaire toename niet aankunnen.*

*Ten slotte moeten we ook inzetten op de productie van groene energie en energiedelen.*

**De heer Arnaud Verstraete (Groen)**.- *Ik ben het eens met de heer Lux. De klimaatuitdaging is gigantisch en we moeten daarmee aan de slag. Dat staat vast.*

*Hoe sneller we dat doen, hoe groter de winst die we kunnen boeken. Dat wordt perfect geïllustreerd door de pijnlijke energieprijsstijgingen. Iedereen die heeft geïnvesteerd in energieperformantie, heeft daar de vruchten van geplukt. We moeten die houding zo veel mogelijk versterken.*

*Daarnaast moeten we het vastgoedmaatschappijen gemakkelijker maken om die noodzakelijke gigantische investeringen te doen. Het is me niet duidelijk op welke manier u dat wilt doen, maar ik begrijp dat het een ruime vraag is.*

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Onze klimaatdoelstellingen werden vastgelegd voor de energiecrisis uitbraak. Volgens mij moeten we daar toch op de een of andere manier rekening mee houden.*

Depuis l'époque où les objectifs climatiques ont été fixés, la crise énergétique due à la guerre en Ukraine est venue perturber ce qui avait été projeté. Ce paramètre ne devrait-il pas être pris en considération ?

Les SISP ne disposent pas toutes du même actionnariat et ne connaissent pas les mêmes dynamiques. L'application de ces plans varie d'ailleurs de l'une à l'autre, mais peut-être est-il possible de mobiliser d'autres moyens afin de viser des objectifs encore plus ambitieux en matière de lutte contre la crise énergétique.

1129 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *J'examinerai les chiffres avec attention dès qu'ils me parviendront.*

*Les résidents des logements sociaux Everecity sont privés de chauffage central et d'eau chaude depuis des semaines.*

*La création d'un organe central chargé de la rénovation, de l'entretien et de la gestion des logements sociaux permettrait de réagir plus rapidement à ce genre de situation.*

- *L'incident est clos.*

*Voorts hebben niet alle openbare vastgoedmaatschappijen dezelfde aandeelhouders. Misschien kunnen er elders middelen gevonden worden voor nog ambitieuzere doelstellingen.*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- Zodra ik de cijfers heb ontvangen, zal ik ze grondig bestuderen.

In Evere zitten de bewoners van sociale woonblokken van Everecity al wekenlang zonder centrale verwarming en warm water. Bij de huidige buitentemperaturen is dat een verschrikking. Het is bijna mensonterend hoe sociale huurders aan hun lot worden overgelaten en onbegrijpelijk dat het weken duurt vooraleer er een oplossing wordt gezocht. Vandaag vernam ik dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) een nieuwe verwarmingsketel heeft besteld.

Dat voorbeeld toont aan dat er op het terrein allerlei zaken verkeerd gaan. Door de versnippering beschikken bepaalde huisvestingsmaatschappijen niet over de nodige capaciteit, kennis of leiding om problemen op te lossen. De BGHM moet in dat geval inspringen.

Een gecentraliseerde aanpak, waarbij een centraal orgaan bevoegd wordt voor renovatie, onderhoud en beheer van sociale woningen, kan een oplossing bieden. Ik vraag mij af waarom het Brussels Gewest vasthoudt aan dat versnipperde systeem, terwijl allang duidelijk is dat het verre van ideaal is.

- *Het incident is gesloten.*

1135 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. MARC LOEWENSTEIN**

1135 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1135 **concernant le logement des personnes handicapées et des personnes à mobilité réduite.**

1137 **M. Marc Loewenstein (DéFI)**.- En mars 2021, un article 22ter a été inséré dans la Constitution belge, lequel dispose que « chaque personne en situation de handicap a le droit à une pleine inclusion dans la société, y compris le droit à des aménagements raisonnables ».

L'impérieuse nécessité de mener des politiques d'inclusion plus ambitieuses et plus efficaces se fait sentir aujourd'hui dans de nombreux domaines, et notamment dans le secteur du logement.

**VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER MARC LOEWENSTEIN**

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

**betreffende de huisvesting voor personen met een handicap en personen met beperkte mobiliteit.**

**De heer Marc Loewenstein (DéFI)** (in het Frans).- *In artikel 22ter van de Grondwet staat dat iedere persoon met een handicap recht heeft op volledige inclusie in de samenleving, met inbegrip van het recht op redelijke aanpassingen.*

*Er is behoefte aan een ambitieuzer inclusiebeleid op heel wat gebieden, waaronder huisvesting. Ondanks de maatregelen van de laatste jaren blijven personen met een handicap bijzonder kwetsbaar op de Brusselse huurmarkt. Ze worden niet*

Malgré les mesures adoptées par les pouvoirs publics au cours des dernières années, les personnes porteuses d'un handicap restent particulièrement vulnérables sur le marché locatif bruxellois. D'après plusieurs études scientifiques récentes, les candidats locataires souffrant d'un handicap sont fréquemment victimes de discrimination dans l'accès au logement.

En sus des pratiques discriminatoires, ces personnes sont souvent confrontées à un autre problème majeur, à savoir l'inaccessibilité ou l'inadaptation de la plupart des habitations mises en location. Pour qu'une personne à mobilité réduite (PMR) puisse circuler en fauteuil roulant dans son logement, il faut que celui-ci respecte une série de normes très strictes : l'existence d'une rampe d'accès, la présence éventuelle d'un ascenseur, une superficie minimale des pièces, une largeur minimale des encadrements de porte, des aménagements spécifiques dans la cuisine, dans la salle de bain, etc.

Force est de constater, malheureusement, que la grande majorité des logements donnés en location, en Région bruxelloise, ne satisfont pas à ces exigences et qu'ils ne peuvent donc pas accueillir des PMR. Trouver des logements adaptés aux besoins spécifiques de ces personnes sur le marché locatif bruxellois s'apparente encore trop souvent à un véritable parcours du combattant.

Pour le groupe DéFI, les pouvoirs publics doivent montrer l'exemple en s'employant à accroître l'offre de logements publics adaptés, adaptables et accessibles aux PMR. Même si les opérateurs immobiliers publics et les agences immobilières sociales (AIS) ont consenti des efforts dans ce domaine, le nombre de logements à finalité sociale destinés aux personnes porteuses d'un handicap reste largement insuffisant.

Les statistiques communiquées en 2020 ont révélé que les SISP bruxelloises possédaient 312 logements sociaux adaptés aux PMR sur un parc locatif d'environ 40.000 habitations, que le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale louait seulement 15 logements adaptés sur un parc d'environ 1.500 habitations et que les AIS ne géraient que 81 logements adaptés sur un parc d'environ 6.200 habitations.

<sup>1139</sup> Pourquoi le plan d'urgence logement ne comporte-t-il aucune action spécifique relative au logement des personnes handicapées ? Combien de logements adaptés, adaptables et accessibles aux PMR recense-t-on actuellement dans le parc locatif des SISP, des AIS et du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ? Quel est le nombre de logements adaptés, adaptables et accessibles qui ont pu être produits par les opérateurs immobiliers publics bruxellois depuis le début de la présente législature ?

Quelles initiatives le gouvernement bruxellois a-t-il prises en vue de renforcer l'offre de logements publics adaptés aux besoins spécifiques des PMR ? La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a-t-elle bien mis en œuvre les diverses recommandations émises en 2018 par le groupe de travail ayant

*alleen vaak gediscrimineerd, maar bovendien zijn de meeste huurwoningen niet aan hun handicap aangepast.*

*Volgens DéFI moet de overheid het voorbeeld geven door te werken aan een groter aanbod van aangepaste, aanpasbare en toegankelijke openbare woningen voor personen met een beperking. Hoewel de openbare vastgoedmaatschappijen en sociale verhuurkantoren inspanningen op dat vlak hebben geleverd, blijft het aanbod ruim onvoldoende. Zo beheerden de openbare vastgoedmaatschappijen in 2020 312 aangepaste woningen op een totaal van 40.000 woningen, het Brussels Woningfonds 15 op een totaal van 1.500 en de sociale verhuurkantoren 81 op een totaal van 6.200.*

*Waarom bevat het Noodplan voor huisvesting geen specifieke maatregelen voor de huisvesting van personen met een handicap?*

*Hoeveel aangepaste, aanpasbare en toegankelijke woningen hebben de openbare vastgoedmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren en het Woningfonds vandaag in beheer?*

*Hoeveel aangepaste, aanpasbare en toegankelijke openbare woningen zijn er sinds het begin van de regeerperiode gecreëerd?*

*Welke initiatieven heeft de regering genomen om het aantal aangepaste woningen te verhogen?*

travaillé sur la thématique des logements sociaux réservés aux personnes en situation de handicap ?

Quelles mesures concrètes le gouvernement a-t-il adoptées depuis le début de cette législature afin d'aider les AIS à capter davantage de logements destinés aux personnes handicapées ? S'agissant du marché locatif privé, avez-vous étudié la possibilité d'établir un cadastre recensant les logements privés adaptés ou adaptables aux besoins des PMR, comme le préconise le Collectif accessibilité Wallonie-Bruxelles ?

Le gouvernement régional octroie-t-il des subsides à des associations œuvrant à l'insertion par le logement qui viennent spécifiquement en aide aux personnes porteuses d'un handicap ? Combien de candidats locataires en situation de handicap ont-ils introduit une plainte auprès de la direction de l'inspection régionale du logement durant les trois dernières années pour signaler des pratiques discriminatoires dont ils estimaient avoir été victimes ?

Enfin, pour quelles raisons les personnes porteuses d'un handicap ne constituent-elles pas l'un des publics cibles spécifiques du nouveau dispositif de l'allocation loyer institué par l'arrêté du 15 juillet 2021 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation de loyer ?

<sup>1141</sup> **Mme Carla Dejonghe (Open Vld)** (en néerlandais).- *Sur votre proposition, en tant que secrétaire d'État à l'Égalité des chances, le plan bruxellois d'intégration du handistreaming dans les politiques publiques 2022-2025 vient d'être adopté. Ce plan, qui prévoit 44 actions dans différents domaines, dont le logement, constitue un grand pas en avant. Toutefois, comme l'a déploré M. Loewenstein, aucune de ces actions ne se retrouve dans le plan d'urgence logement.*

*En matière de logements sociaux, quand disposera-t-on d'un cadastre des logements adaptés ?*

*Lors de l'attribution des permis d'urbanisme, l'accessibilité des bâtiments devrait être contrôlée, ce qui exige une collaboration avec vos collègues au gouvernement.*

*Tous les sites web et les applications du gouvernement bruxellois devront être entièrement accessibles aux personnes handicapées d'ici 2025. Si on peut saluer l'existence du site handy.brussels, qui répertorie les lieux publics et privés accessibles, il serait judicieux d'intégrer toutes ces informations provenant de sources différentes sur une seule application, facilement téléchargeable. Êtes-vous en contact avec le secrétaire d'État Pascal Smet à ce sujet ? Mon groupe n'a de cesse de souligner l'importance des données en la matière, notamment en ce qui concerne l'accessibilité des bâtiments publics.*

*Heeft de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de aanbevelingen uitgevoerd van de werkgroep die zich in 2018 over de sociale huisvesting van personen met een handicap heeft gebogen?*

*Op welke manier heeft de regering de sociale verhuurkantoren geholpen om meer aangepaste woningen in beheer te nemen? Hebt u de mogelijkheid bestudeerd om een register op te stellen van particuliere woningen die aangepast of aanpasbaar zijn?*

*Verleent het gewest subsidies aan verenigingen die trachten mensen met een handicap te integreren via huisvesting?*

*Hoeveel gehandicapte kandidaat-huurders hebben de afgelopen drie jaar bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie een klacht ingediend over discriminerende praktijken?*

*Waarom behoren personen met een handicap niet tot de specifieke doelgroepen van het nieuwe huurtoelagesysteem?*

**Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)**.- Het begrip personen met een beperkte mobiliteit moet ruim worden geïnterpreteerd. Het gaat niet alleen om mensen met een handicap, maar ook om mensen met een rollator, mensen die zich al dan niet tijdelijk moeilijk kunnen verplaatsen enzovoort.

U stelde als staatssecretaris voor Gelijke Kansen het nieuwe Brusselse actieplan voor personen met een handicap voor. Dat is een grote stap in de goede richting, maar helaas valt daar weinig van te merken in het Noodplan voor huisvesting, zoals de heer Loewenstein al zei. Ik sluit me dus aan bij zijn vragen.

Bepaalde zaken in de praktijk omzetten vergt een echte mentaliteitswijziging. In een aantal steden is de inclusie van personen met een beperkte mobiliteit in de praktijk te zien. In Londen bijvoorbeeld is op veel plaatsen de openbare ruimte volledig aangepast aan rolstoelen en dus automatisch ook aan de andere categorieën van personen met een beperkte mobiliteit. Ook veel Londense bars en restaurants hebben die aanpassingen gedaan. Brussel kan daar heel veel van leren.

De openbare sector moet uiteraard het voorbeeld geven. Er worden ook wel inspanningen geleverd. Het nieuwe actieplan voor personen met een handicap bepaalt in totaal 24 werkpunten in verschillende domeinen, waaronder ook wonen. In het Noodplan voor huisvesting zouden er dus concrete acties moeten worden opgenomen.

Op de sociale huurmarkt moet er een kadaster van aangepaste woningen komen. Hoeveer staat dat? Met een kadaster zouden



we al een antwoord krijgen op een paar vragen van de heer Loewenstein.

We moeten ook toezien op de verplichte controles op de toegankelijkheid bij het krijgen van stedenbouwkundige vergunningen. Daarvoor moet u samenwerken met de andere ministers.

De Open Vld-fractie heeft al vaker opgemerkt dat een datagestuurd beleid voor personen met een beperkte mobiliteit belangrijk is. Tegen 2025 moeten de Brusselse overheidswebsites en -apps volledig toegankelijk zijn voor personen met een handicap. Vandaag bestaat de website handy.brussels al waarop gecommuniceerd wordt welke publieke en privéplaatsen toegankelijk zijn. Ook de privésector is daarmee bezig.

Als we al die informatie van verschillende bronnen samenvoegen en beschikbaar stellen op een gemakkelijk te downloaden app, zou dat al een wereld van verschil maken voor mensen met een handicap. Hebt u daarover contact met staatssecretaris Smet? Wordt een datagestuurd beleid voor personen met een beperkte mobiliteit al toegepast voor openbare gebouwen of zal dat gebeuren?

**De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Toen de Brusselse Burgerassemblee zich over het thema huisvesting heeft gebogen, stelde ze vast dat het gewest een bijzondere rol te vervullen heeft in het waarborgen van het grondwettelijk recht op wonen voor iedereen, ook voor personen met een handicap.

In een reactie op een tekst over de toegankelijkheid van openbare gebouwen stelt de Brusselse Burgerassemblee bovendien dat de openbare ruimte niet alleen toegankelijk moet zijn voor personen met een beperkte mobiliteit, maar voor alle personen met een handicap.

Onder de term handicap valt immers meer dan louter een beperkte mobiliteit. Het kan bijvoorbeeld ook om visuele of andere vormen van handicaps gaan. Hoe houdt u daar in uw beleid in brede zin rekening mee? Hoe worden de ter beschikking gestelde woningen aangepast?

De Brusselse Burgerassemblee vraagt bovendien om de personen met een handicap zelf te betrekken bij het bepalen van de prioriteiten en de evaluatie van het beleid. Wat doet u op dat vlak? Het is belangrijk dat zij inspraak hebben, zeker als het over controle gaat. Als u alles toegankelijker tracht te maken zonder dat er enige controle wordt uitgevoerd door ervaringsdeskundigen, loopt u het risico dat het allemaal een maat voor niets is.

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het Noodplan voor huisvesting bevat geen specifieke maatregelen voor personen met een beperkte mobiliteit, maar de diverse acties komen ook hun ten goede.*

<sup>1143</sup> **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *Pour l'assemblée citoyenne bruxelloise, les espaces publics devraient être accessibles à toutes les personnes en situation de handicap, quel qu'il soit. Les logements mis à disposition sont-ils adaptés à cette vision plus large du handicap ?*

*L'assemblée recommande également d'associer les personnes handicapées à la définition des priorités et à l'évaluation des actions entreprises. Il est important qu'elles aient leur mot à dire, notamment en matière de contrôle.*

<sup>1145</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- *Comme son nom l'indique, le plan d'urgence logement (PUL) vise à trouver une solution pour les 15.000 personnes en attente d'un logement social. Bien qu'il n'y ait pas d'action spécifique pour les*

personnes à mobilité réduite (PMR), ces personnes sont bel et bien incluses au travers de différentes actions.

Ainsi, je vous rappelle que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) est dans l'obligation de produire 5 % de logements adaptés aux PMR. En accélérant la production et la rénovation des logements sociaux dans le cadre des actions 1, 2 et 5 du PUL, on augmente de facto le nombre de logements pour les PMR.

D'autre part, l'action 18 du PUL portant sur l'allocation loyer a été réformée en prêtant, à ma demande, une attention particulière aux bénéficiaires porteurs d'un handicap ou âgés de 65 ans et plus. En effet, ces personnes peuvent bénéficier d'un nombre indéterminé de renouvellements de l'allocation, normalement limité à deux fois cinq ans, tant que les conditions d'octroi continuent d'être réunies.

Parallèlement au PUL, le plan d'approche intégrée du handicap (handistreaming) dans les politiques publiques ne manquera pas de vous intéresser. Développé à mon initiative, il a été adopté le 1er décembre 2022 par le gouvernement. Ce plan comporte 44 actions concrètes ayant pour but de rendre la Région bruxelloise plus accessible et plus inclusive pour les personnes en situation de handicap. Son deuxième chapitre est entièrement consacré au logement.

Ainsi, l'action 9 de ce plan visera à intégrer de manière transversale l'approche intégrée du handicap dans les différentes missions de la SLRB. En effet, le nouveau contrat de gestion qui lie la SLRB aux SISP prendra en considération, de manière transversale, les personnes en situation de handicap dans les missions des SISP.

Le secteur sera également consulté sur la problématique de la recherche de logements adaptés aux PMR. Le formulaire d'inscription sur la liste d'attente pour un logement social intégrera des questions plus précises pour mieux tenir compte de la réalité et ses besoins des PMR en matière de logement.

<sup>1147</sup> Enfin, les informations relatives aux logements adaptés seront publiées sous la forme d'un cadastre spécifique sur le site de la SLRB. Celui-ci sera extrait du cadastre des logements sociaux gérés par la SLRB, qui sera aussi mis à jour.

L'action 10 du plan d'approche intégrée du handicap visera, via Bruxelles Logement, à adopter un référentiel commun du logement adapté en Région bruxelloise.

L'action 11 veillera à intégrer la prise en considération du handicap dans l'accompagnement social proposé par les SISP. La SLRB pilotera cette action qui visera à sensibiliser les assistants sociaux détachés par le Service d'accompagnement social aux locataires sociaux à la question du handicap. Un référent handistreaming sera également désigné au sein de chaque SISP pour accueillir au mieux les candidats et les locataires à besoins spécifiques.

*Zo is de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) verplicht 5% aangepaste woningen te produceren. Door de productie en renovatie van sociale woningen te versnellen, vergroten wij de facto het aantal woningen voor personen met een beperkte mobiliteit.*

*Bovendien kan de huurtoelage, die normaal beperkt is tot twee keer vijf jaar, een onbeperkt aantal keren worden verlengd voor begunstigen met een handicap of ouder dan 65 jaar.*

*Naast het Noodplan voor huisvesting is er ook nog het plan Handistreaming, waarvan het tweede hoofdstuk volledig gewijd is aan huisvesting. Actie 9 beoogt de integratie van de handicapdimensie in de opdrachten van de BGHM en de openbare vastgoedmaatschappijen.*

*Daarnaast zal de sector worden geraadpleegd over het vinden van aangepaste woningen. Het inschrijvingsformulier voor een sociale woning zal preciezere vragen bevatten om beter rekening te houden met de behoeften van personen met een beperkte mobiliteit.*

*Tot slot zal informatie over aangepaste woningen worden gepubliceerd in een specifiek kadaster op de website van de BGHM.*

*Actie 10 beoogt de ontwikkeling van een gemeenschappelijk referentiekader voor aangepaste woningen.*

*Actie 11 heeft tot doel de maatschappelijk werkers in de openbare vastgoedmaatschappijen meer bewust te maken van de handicapproblematiek. Binnen elke maatschappij zal ook een referentiepersoon worden aangesteld.*

*Actie 12 betreft de ondersteuning van de renovatie en aanpassing van woningen door middel van specifieke premies. De medewerkers van homegrade.brussels zullen een specifieke opleiding krijgen en er zal een overzicht van de specifieke maatregelen in het kader van Renolution worden gepubliceerd.*

Enfin, l'action 12, qui concerne urban.brussels, a pour objectif de soutenir la rénovation et l'adaptation des logements par les propriétaires en situation de handicap via notamment des primes spécifiques. Les agents de homegrade.brussels seront également formés à la question du handicap et une fiche explicative des aides disponibles sera publiée dans le cadre du programme Révolution.

Concernant le nombre de logements adaptés, adaptables et accessibles aux PMR, j'ai transmis au secrétariat de la commission un tableau du nombre de ceux recensés actuellement dans le parc locatif par SISP. Au niveau du logement social, il existe au total 2.369 logements accessibles, 399 logements adaptés, 325 logements PMR et 45 logements à la fois PMR et d'aide à la vie journalière (AVJ).

Pour rappel, les services AVJ offrent aux personnes adultes en situation de handicap physique grave la possibilité de vivre de manière autonome dans un logement social adapté. Trois SISP - Everecity, le Logement molenbeekois et En bord de Soignes - disposent de tels services et hébergent au sein de leur parc des personnes en situation de handicap ayant besoin d'infrastructures engendrant des surcoûts : entretien des motorisations des portes automatiques, contrats d'intervention d'urgence pour les ascenseurs, entretien de la domotique. Dans ce cadre, la Région prend en charge un montant fixe de 1.250 euros par an et par logement AVJ.

<sup>1149</sup> Lors du dernier relevé au 30 septembre 2021, 110 logements au sein du parc de logements des agences immobilières sociales étaient destinés à des personnes porteuses de handicap. Concernant l'inventaire au 30 septembre 2022, comme le prévoit l'arrêté organisant les AIS, celles-ci avaient jusqu'au 31 octobre pour fournir les données requises. Bruxelles Logement finalise actuellement le contrôle de cet inventaire. Il n'est donc pas encore possible de vous transmettre les chiffres relatifs à la situation au 30 septembre 2022.

Pour le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le patrimoine de l'aide locative compte à ce jour 17 logements adaptés et 39 logements adaptables aux personnes à mobilité réduite.

Concernant votre question relative au nombre de logements adaptés, adaptables et accessibles qui ont pu être produits par les opérateurs immobiliers publics bruxellois depuis le début de la présente législature :

- 28 logements sont adaptés et 773 logements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite pour la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

- 4 logements sont adaptés et 2 logements sont adaptables aux personnes à mobilité réduite pour le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

*Momenteel hebben de openbare vastgoedmaatschappijen 2.369 toegankelijke woningen in beheer, 399 aanpasbare woningen, 325 aangepaste woningen en 45 aangepaste woningen met hulp bij activiteiten in het dagelijks leven (ADL-woningen).*

*Drie openbare vastgoedmaatschappijen (Everecity, Le Logement molenbeekois en En bord de Soignes) hebben ADL-woningen. Het gewest betaalt een vast bedrag van 1.250 euro per jaar per ADL-woning.*

*Op 30 september 2021 beheerden de sociale verhuurkantoren 110 woningen voor mensen met een handicap. De inventaris van 30 september 2022 is nog niet beschikbaar, aangezien de verhuurkantoren tot 31 oktober de tijd hadden om hun gegevens mee te delen.*

*Het Brussels Woningfonds heeft momenteel 17 aangepaste en 39 aanpasbare woningen in beheer.*

*Sinds het begin van de regeerperiode heeft de BGHM 28 aangepaste en 773 toegankelijke woningen geproduceerd. Het Woningfonds creëerde 4 aangepaste en 2 aanpasbare woningen.*

*Voor de initiatieven van de regering verwijs ik naar het antwoord op uw eerste vraag.*

*Het gewest verstrekt de openbare vastgoedmaatschappijen, via de BGHM, de nodige middelen om de aanbevelingen uit 2018 uit te voeren, zoals het toekennen van huurverlagingen aan personen met een handicap, het aanbieden van ADL-diensten enzovoort.*

*Bovendien zorgt de BGHM ervoor dat de bouw- en renovatieprojecten meer aangepaste woningen bevatten.*

En ce qui concerne les initiatives prises par le gouvernement bruxellois à ce sujet, je me permets de vous renvoyer à la réponse que j'ai formulée à votre première question.

Concernant votre question relative aux recommandations émises en 2018, comme vous le savez, la Région bruxelloise garantit à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale un financement pour toutes les mesures nécessaires au fonctionnement du secteur. Ensuite, elle assure la mise à disposition de ces moyens au secteur, notamment par les réductions de loyer pour les personnes porteuses de handicap et le subventionnement pour les aides à la vie journalière.

En outre, la SLRB renforce le développement de la mixité fonctionnelle adaptée aux besoins réels des habitants, au sein des projets de construction et de rénovation.

<sup>1151</sup> Enfin, les cahiers des charges types de la SLRB ont intégré les prescriptions pour les logements adaptés, avec l'aide, notamment, de l'association AccessAndGo-ABP. Il n'y a pas de budget spécifique : elles s'intègrent simplement dans l'enveloppe prévue. Les projets de rénovations complètes et de construction de nouveaux logements imposent, comme je l'ai déjà dit, un quota de 5 % de logements adaptés aux PMR.

Quant à savoir quelles sont les mesures adoptées par le gouvernement afin d'aider les AIS à capter davantage de logements destinés aux personnes en situation de handicap, il n'y a pas eu de mesures spécifiques adoptées. En effet, le taux de prise en gestion par les AIS semble s'expliquer essentiellement par l'offre de logements adaptés sur le marché privé. Les AIS ont pour but de socialiser des logements issus du marché privé. Dès lors, si nous observons un manque de logements adaptés sur le marché privé, celui-ci va nécessairement affecter la proportion de logements adaptés dans le parc des AIS.

À ce titre, je tiens à mentionner d'une part, que les AIS sont libres de déterminer leur politique de prise en gestion de logements et de prospection, et d'autre part, qu'elles ne nous ont jamais communiqué de besoins ou de demandes spécifiques concernant les logements adaptés.

Il n'est pour l'instant pas prévu de créer un cadastre recensant les logements privés adaptés ou adaptables aux besoins des PMR.

Différentes associations d'insertion par le logement (AIPL) subsidiées mènent des missions spécifiquement pour les personnes porteuses d'un handicap. Il s'agit de Cap Habitat, La Vague, le centre néerlandophone de services ambulatoires (CAD) De Boei, L'autre lieu et Lhiving. Ces missions consistent principalement en :

- une offre de logements ;
- un soutien et/ou accompagnement administratif ;
- un soutien et/ou accompagnement psychologique et médical ;

*Voorts is er een quotum voor aangepaste woningen opgenomen in de standaardbestekken van de BGHM. Alle totaalrenovatie- en nieuwbouwprojecten moeten minstens 5% aangepaste woningen omvatten.*

*De regering heeft geen specifieke maatregelen genomen om de sociale verhuurkantoren te helpen meer aangepaste woningen in beheer te nemen. Het doel van de sociale verhuurkantoren is om woningen op de privémarkt te socialiseren. Als er een gebrek aan aangepaste woningen op de privémarkt is, heeft dat gevolgen voor het aantal aangepaste woningen bij de openbare verhuurkantoren. Die hebben ons overigens nooit specifieke verzoeken inzake aangepaste huisvesting meegedeeld.*

*Momenteel zijn er geen plannen om een register aan te leggen van aangepaste of aanpasbare privéwoningen.*

*De regering subsidieert voorts meerdere verenigingen die de integratie van mensen met een handicap via huisvesting bevorderen, namelijk Cap Habitat, La Vague, De Boei, L'autre lieu en Lhiving.*

- un soutien logistique et de déménagement ;
- une recherche de logement ;
- une recherche d'institutions adaptées aux personnes porteuses de handicap ;
- une recherche de partenaires de travail ;
- des actions ou animations de sensibilisation et d'information.

<sup>1153</sup> Concernant le nombre de plaintes, notez que depuis le 1er septembre 2019, la direction de l'inspection régionale du logement a reçu sept plaintes ou signalements faisant état d'une possible discrimination sur la base d'un handicap.

Enfin, je rappelle que l'allocation loyer est destinée à aider les ménages les plus précaires, en attente d'un logement social, qui sont locataires sur le marché locatif privé. Cette allocation est octroyée pour une période de cinq ans, renouvelable pour une même période, pour tous les bénéficiaires qui restent dans les conditions d'octroi.

Bien que les personnes porteuses d'un handicap ne soient pas le public visé par cette allocation, les bénéficiaires porteurs d'un handicap, ou âgés de 65 ans et plus, font l'objet d'une attention particulière, puisqu'ils peuvent bénéficier d'une allocation renouvelée systématiquement, tant qu'ils sont dans les conditions prévues.

<sup>1155</sup> **M. Marc Loewenstein (DéFI).**- La personne handicapée est d'abord et avant tout une personne. Le handicap est handicapant parce que le quai de gare n'est pas bien conçu, la salle de bains pas accessible en chaise roulante, ou l'accès au jardin d'un appartement situé au rez-de-chaussée impossible en chaise roulante, en l'absence d'un châssis au niveau du sol.

Il est essentiel que la chaîne d'accessibilité soit assurée et que les personnes en situation de handicap puissent vivre de manière autonome. Les pouvoirs publics doivent donner l'exemple en la matière.

Vous avez énuméré les actions menées, les bonnes intentions et les objectifs poursuivis. Il existe malheureusement encore trop peu de logements adaptés à Bruxelles. Seuls 399 logements sociaux sont accessibles au PMR, ce qui ne représente même pas 1 % du parc de 40.000 logements sociaux. Ce chiffre est de 110 logements sur 7.700 pour les AIS, soit 1,5 % du parc, et de 17 logements sur 1.500 pour le Fonds du logement, soit un peu plus de 1 %.

Si des actions sont prévues pour l'avenir, il reste à adapter l'offre existante. Certes, cela demande du temps et des moyens, mais les pouvoirs publics doivent se donner du temps et des moyens pour rendre nos logements plus inclusifs.

Dans un autre registre - parce qu'il est aussi nécessaire de travailler à différents niveaux -, j'ai eu l'occasion de vous

*De Gewestelijke Huisvestingsinspectie heeft sinds 1 september 2019 zeven klachten of meldingen van mogelijke discriminatie op grond van handicap ontvangen.*

*Op de huurtoelage ben ik daarnet al dieper ingegaan.*

**De heer Marc Loewenstein (DéFI)** (in het Frans).- *Iemand met een handicap verliest pas zijn autonomie als hij geen of maar uiterst moeilijk toegang heeft tot plaatsen in de private of openbare ruimte.*

*De overheid moet op dat vlak het voorbeeld geven. Jammer genoeg telt het gewest nog zeer veel onaangepaste woningen. Zo is slechts 1% van de sociale woningen geschikt voor personen met een fysieke beperking. Daar moeten dringend middelen worden voor vrijgemaakt.*

*Ik pleit ook al meer dan een jaar voor de oprichting van een centraal aanspreekpunt waar mensen met een handicap een aangepaste woning kunnen aanvragen. U meldde eerder dat een dergelijk centraal bestand al bestaat op het niveau van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's).*

*De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) koopt steeds meer kant-en-klare woningen van private projectontwikkelaars. Die beantwoorden echter niet aan de norm van minstens 5% aangepaste woningen. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat ook in dat segment de norm wordt gehaald?*

proposer il y a plus d'un an la création d'un bureau unique d'inscriptions destiné aux PMR pour l'obtention d'un logement adapté. Il s'agit de leur éviter les démarches dans les différentes sociétés de logement, régies et AIS, et de centraliser les offres et les demandes au même endroit. Ce bureau unique aurait pour but de rassembler les offres de tous les logements adaptés, qu'ils soient sociaux, communaux, gérés par des AIS ou mis en location sur une base volontaire, si des propriétaires privés sont prêts à en faire la publicité.

À l'époque, vous m'aviez répondu que cette centralisation existe au niveau des SISP et que l'administration dispose déjà d'une vue précise des logements destinés à des personnes handicapées, étant donné que ceux-ci bénéficient d'une majoration de subvention. Au-delà des investissements lourds dans la construction et la rénovation, il faut aussi faciliter au maximum la vie des personnes en situation de handicap et fédérer les différents partenaires publics. Il reste énormément de choses à entreprendre pour y parvenir.

Pour conclure, j'aimerais vous adresser une question complémentaire : la SLRB achète de plus en plus de logements clé sur porte, produits par des promoteurs privés. Ceux-ci ne répondent pas à l'exigence de 5 % de logements adaptés prévue dans le cahier spécial des charges standard de la SLRB, parce que ces promoteurs ne savent pas à l'avance que leurs logements seront vendus à la SLRB et loués comme logements sociaux. Comment faire en sorte que cette exigence de 5 % soit malgré tout rencontrée dans ce cas de figure ?

<sup>1157</sup> **Mme Carla Dejonghe (Open Vld)** (en néerlandais).- *Comme je l'ai souligné, un changement de mentalité est nécessaire pour que ce problème ne relève plus seulement de votre responsabilité mais devienne une préoccupation pour chacun d'entre nous. Je salue l'arrivée d'un cadastre des logements adaptés sur le site de la SLRB et le soutien de la Région aux services d'aide à la vie journalière.*

<sup>1159</sup> **M. Pepijn Kennis (Agora)** (en néerlandais).- *Sauf erreur de ma part, je n'ai pas obtenu de réponse sur la manière dont les personnes porteuses d'un handicap sont associées à la définition des priorités et au suivi de la mise en œuvre de la politique d'accessibilité des logements.*

**Mevrouw Carla Dejonghe (Open Vld)**.- Ik zei al dat het niet alleen om uw verantwoordelijkheid gaat, maar dat er een mentaliteitswijziging nodig is. Dit moet een bezorgdheid van iedereen zijn. Het is goed dat er een kadaster van aangepaste woningen op de website komt. Dat is echt nodig. Ik zal niet herhalen wat de heer Loewenstein heeft gezegd over het aantal.

Het is heel goed dat er aandacht is voor die aide à la vie journalière-diensten. We gebruiken die term altijd in het Frans en ik ken zelfs de Nederlandstalige benaming niet. U hebt gesproken over 'En bord de Soignes'. Een van onze olympische kampioenen woont in een sociale woning van De Vriendschapswijk, met geautomatiseerde deuren en alle daarbij behorende hulp. Dat is een mooi project.

**De heer Pepijn Kennis (Agora)**.- U neemt het probleem duidelijk ernstig, maar er is nog veel werk aan de winkel. Het project aan de rand van het Zoniënwoud is daar een mooi voorbeeld van. De structurele aanpak is in elk geval het belangrijkste.

Tenzij ik mij vergis, heb ik geen antwoord gekregen op de vraag hoe personen met een handicap betrokken worden bij het stellen van prioriteiten en de controle op de uitvoering van het beleid inzake het toegankelijk maken van de woningen. Kunt u daar nog wat over zeggen?

1161 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Monsieur Loewenstein, de nouveaux partenariats ont effectivement été noués avec des promoteurs privés pour la construction de logements sociaux.

En cas d'absence de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite dans un bâtiment déjà construit, la SLRB se charge des modifications nécessaires. Dans le cas de logements en projet, nous demandons aux promoteurs d'y intégrer des logements adaptés aux personnes porteuses d'un handicap.

Les logements accessibles aux personnes à mobilité réduite sont au nombre de 3.138, soit 7,7 % du parc de la SLRB. Vous trouverez tous les détails dans les tableaux de 2021 qui ont été communiqués au secrétariat de la commission.

- *L'incident est clos.*

1165 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1165 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1165 **concernant la mauvaise gestion des listes d'attente des SISP.**

1167 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Le 10 octobre dernier, M. Aziz Sopi, directeur général de la société immobilière de service public En bord de Soignes, a déclaré ceci dans La Libre : « Si on nettoie la liste d'attente, on en serait en réalité à entre 20 et 30 % des candidats locataires qui, si on leur donne la clé du logement, ne l'acceptent pas. Cette liste d'attente a un sens en théorie mais elle n'est pas mise à jour, il n'y a pas d'obligation pour les candidats locataires de le faire. Nous avons souvent la mauvaise surprise de proposer un logement à des personnes qui ne vivent plus à l'adresse renseignée, qui ont quitté Bruxelles, ou dont la composition familiale a fort changé, quand elles n'ont pas tout simplement déjà trouvé un logement par ailleurs, voire sont décédées. Parfois aussi, les candidats ne sont pas prêts à changer de quartier. »

Par ailleurs, l'article de presse nous informe que le taux de refus d'un logement avoisine les 50 %, un pourcentage non négligeable. Cet article rappelle en outre qu'il y a quelques mois, vous avez décidé de ne pas radier les candidats ne répondant pas aux propositions de logements et avez proposé de les contacter directement par SMS. Je vous en félicite, cette mesure aurait dû être prise il y a longtemps. Selon cet article, seulement 924 logements ont été attribués depuis le mois de janvier dans l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale. Je ne peux y croire. Le directeur général de Comensia, une société dont le patrimoine est réparti sur quasiment les dix-neuf communes, appelle à une refonte du système d'attribution.

Vous nous avez informés avoir lancé un groupe de travail dans ce cadre. Vous avez aussi répondu à une question de Mme Maison

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het is aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) om de nodige aanpassingen te doen aan gebouwen die er al staan. Als de bouw nog niet gestart is, vragen wij de projectontwikkelaar om in aangepaste woningen te voorzien.*

*De BGHM heeft 3.138 toegankelijke woningen, wat overeenstemt met 7,7% van haar woningbestand.*

- *Het incident is gesloten.*

**VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

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

**betreffende het slechte beheer van de wachtlijsten van de OVM's.**

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).**- *In oktober verklaarde een directeur-generaal van een openbare huisvestingsmaatschappij (OVM) dat 20 tot 30% van de kandidaat-huurders op een wachtlijst voor een sociale woning in werkelijkheid niet langer geïnteresseerd is. Daarnaast staat in het artikel dat bijna 50% van de aangeboden sociale woningen wordt geweigerd. Dat is behoorlijk veel.*

*Voorts wijst de auteur erop dat u enkele maanden geleden besliste om kandidaten die niet op een aanbod ingaan, niet van de lijst te schrappen. U stelde voor om ze via sms te contacteren. Dat is een goede zaak. Dat systeem had Brussel eerder moeten invoeren.*

*Nog in dat artikel las ik dat er sinds januari 2022 slechts 924 woningen zijn toegewezen in het gewest. Dat is moeilijk te geloven. De directeur-generaal van een andere OVM roept op om het systeem grondig te hervormen.*

*U richtte daartoe een werkgroep op. Daarnaast antwoordde u op een vraag van mevrouw Maison over het feit dat in het Noodplan voor huisvesting een herziening van de toekenningscriteria is opgenomen.*

qui s'inquiétait au sujet de l'action 8 du plan d'urgence logement, qui prévoyait une révision des critères d'attribution ayant une incidence sur le système en place.

<sup>1169</sup> Ceci demande plus de clarté. En effet, ce système est au cœur du dispositif d'équité en matière d'attribution de logements en Région bruxelloise.

Vous avez rédigé le plan d'urgence logement en communiquant des objectifs et un échéancier clairs, mais j'aimerais tout de même que vous nous fournissiez le détail des étapes, idées et modèles envisagés afin de réformer le système d'attribution des logements sociaux.

Le système actuel de la liste unique, en vigueur en Région bruxelloise depuis 2004, a-t-il fait l'objet d'une évaluation officielle depuis sa mise en place, qui a évité à Bruxelles des scandales tels que celui survenu au sein de la société de logements sociaux la Carolorégienne ? Si oui, par qui ? Quelles sont les conclusions de cette évaluation ?

Outre les affirmations de certains directeurs des sociétés immobilières de service public (SISP) qui souhaitent l'abolition de la banque de données régionale, disposez-vous de chiffres étayés qui justifieraient la remise en question du système actuel ?

Vous affirmez, à l'instar de ma collègue Mme Bertrand, que le système actuel ne facilite pas la gestion de l'urgence sociale. Pourquoi ne pas garder le dispositif actuel et augmenter le nombre de points de priorité des demandeurs se trouvant dans une urgence sociale ?

<sup>1171</sup> Le système actuel prévoit des dérogations dans la procédure d'attribution, et ce, jusqu'à 40 % pour les personnes pouvant justifier une urgence sociale vérifiée par des délégués sociaux, pour la plupart, très rigoureux. Pourquoi ne pas renforcer et rendre ce dispositif opérationnel ?

Vos propos semblent indiquer que le mécanisme de dérogation prévu à l'article 31 du Code bruxellois du logement ne fonctionne pas. Pouvez-vous nous démontrer l'inefficacité du système ?

J'ai, par ailleurs, appris que certains directeurs de SISP, et notamment ceux qui ont été interviewés, se vantent de s'asseoir sur le Code et de déroger aux règles de priorité. Pouvez-vous nous garantir que les dispositions du Code bruxellois du logement en vigueur, ainsi que les arrêtés régionaux y afférents, sont scrupuleusement respectés par l'ensemble des gestionnaires des SISP ?

Vous évoquez le renouvellement des candidatures par le biais d'un texto. Pourquoi ne pas expérimenter dans l'immédiat cette procédure qui permettrait en deux clics et en quelques heures d'avoir une base de données régionale ou une liste d'attente mise à jour automatiquement ?

*Dat alles roept vragen op, want het systeem moet zorgen voor een evenwicht bij de toekenning van woningen.*

*De doelstellingen en de deadlines van het Noodplan voor huisvesting gaf u al. Kunt u wat meer vertellen over de verschillende stappen en de mogelijke modellen voor de hervorming van het toekenningsstelsel?*

*Brussel kent sinds 2004 één wachtlijst. Is dat systeem geëvalueerd? Zo ja, door wie? Wat waren de conclusies?*

*Beschikt u over cijfers op basis waarvan de goede werking van het bestaande systeem in twijfel kan worden getrokken?*

*Waarom behoudt u het systeem niet terwijl u het aantal voorkeurrechten verhoogt voor aanvragers die dringend een woning nodig hebben?*

*Binnen het huidige systeem zijn afwijkingen mogelijk voor tot 40% van de kandidaat-huurders. Waarom bouwt u dat niet verder uit?*

*Eerdere uitspraken van u lijken erop te wijzen dat het uitzonderingsmechanisme in artikel 31 van de Brusselse Huisvestingscode niet werkt. Kunt u dat aantonen?*

*Het kwam mij overigens ter ore dat bepaalde directeurs van OVM's de voorrangregels niet altijd volgen. Kunt u garanderen dat alle beheerders van OVM's de bepalingen in de Brusselse Huisvestingscode altijd naleven?*

*U stelt voor om kandidaturen via een sms te laten verlengen. Waarom probeert u dat niet meteen uit? Met een dergelijk systeem is de databank in een mum van tijd bijgewerkt.*



Nous connaissons votre dynamisme, votre détermination et votre bonne foi à vouloir trouver des solutions. Peu importe que l'on soit dans la majorité ou l'opposition, nous avons tous la responsabilité de veiller au respect des droits des citoyens bruxellois.

<sup>1173</sup> **M. Mohamed Ouriaghli (PS).**- Il est de plus en plus difficile pour nombre de Bruxellois d'acquérir leur propre logement ou de trouver des biens décents à des prix raisonnables sur le marché privé. C'est pourquoi mon groupe soutient vos mesures adoptées afin d'augmenter le nombre de logements sociaux et d'améliorer leur qualité, que ce soit au niveau du confort ou de l'isolation thermique.

La flambée des prix de l'énergie et l'inflation galopante font que de nombreuses personnes ont des difficultés pour payer leurs charges, quand bien même elles disposeraient d'un logement social.

Je voudrais rappeler le travail important réalisé pour permettre aux candidats locataires de faire valoir leur droit à un logement social. En effet, pas plus tard que cette semaine, une manifestation du monde associatif s'est tenue pour dénoncer la numérisation des services et la difficulté d'accéder à des services ou des droits. Une partie importante de ces candidats locataires souffrent de la fracture numérique. L'envoi d'un SMS pour les prévenir de la nécessité de mettre leur dossier en ordre est donc un pas dans la bonne voie.

Or, la mise à jour du dossier de candidature est très importante, plus particulièrement quand l'ajout ou le retrait d'une personne dans une demande peut influencer le nombre de chambres attribuées. Les personnes n'ayant pas mis à jour leurs données se retrouveront dans une mauvaise liste et, lorsqu'elles seront convoquées pour un logement, elles risquent de passer à côté d'un logement ou d'être convoquées pour un logement ne correspondant pas à leur composition de ménage.

Il est dès lors essentiel de faciliter les procédures pour permettre à tous les candidats locataires de mettre à jour leur dossier.

Pourriez-vous indiquer quels sont les retours de l'administration sur ces envois par SMS ? Comment ce mode de communication est-il perçu par les candidats locataires ?

<sup>1175</sup> **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Confirmez-vous que 30 % des personnes inscrites sur la liste d'attente d'un logement social ne peuvent pas y prétendre ? Pourquoi ce pourcentage est-il si élevé ? Pour la N-VA, seules les familles ayant réellement droit à un logement social devraient être reprises sur cette liste et les autres devraient en être retirées. De même, les familles qui vivent dans un logement social sans y avoir droit devraient déménager au plus vite. Aucune mesure de lutte contre la fraude sociale n'est prévue, même dans le plan d'urgence logement.*

*Confirmez-vous qu'environ 50 % des personnes qui obtiennent un logement social le refusent à la dernière minute ? Si*

**De heer Mohamed Ouriaghli (PS)** (in het Frans).- *Heel wat Brusselaars kunnen geen woning kopen en vinden geen goede huurwoning op de privémarkt. Daarom staat de PS achter uw maatregelen om meer kwaliteitsvolle sociale woningen te creëren.*

*U hebt al heel wat gerealiseerd om ervoor te zorgen dat kandidaat-huurders hun recht op een sociale woning kunnen laten gelden. Deze week nog manifesteerden verenigingen tegen de verregaande digitalisering van de dienstverlening. Een groot deel van de kandidaat-huurders van een sociale woning kan niet goed met digitale middelen overweg. Hun via een sms vragen om hun dossier in orde te brengen, is dan ook geen goede oplossing. Voor een correcte toekenning van de woningen is het echter van groot belang dat de gegevens in de databank bijgewerkt blijven.*

*Welke feedback kreeg u van de OVM's over de sms-berichten? Hoe staan de kandidaat-huurders tegenover die communicatievorm?*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- De uitspraken van de heer Sopi vereisen een debat binnen deze commissie evenals een antwoord van de staatssecretaris. De aangehaalde percentages zijn opvallend: 30% van de kandidaat-huurders op de wachtlijst zou geen aanspraak kunnen maken op een sociale woning. Het is bijzonder dat de directeur van een sociale huisvestingsmaatschappij zoiets zegt. Hij zal wel weten waarover hij spreekt, maar kunt u dat bevestigen, mevrouw de staatssecretaris? Klopt het dat zo'n groot percentage geen recht heeft op een sociale woning? Zo ja, hoe komt dat? Ik kan me voorstellen dat een deel van die mensen al verhuisd is, maar zijn er nog andere redenen waarom dit percentage zo hoog is?

*oui, comment l'expliquez-vous ? La possibilité de refuser un logement social s'il est à plus de 5 km de son domicile complique les déménagements entre logements sociaux. De plus, les sociétés de logement social déploient peu d'efforts pour exiger un supplément des locataires dont le logement n'est plus adapté ou pour les inciter à déménager.*

Het uitgangspunt van de N-VA is dat alleen gezinnen die echt recht hebben op een sociale woning, er een mogen betrekken. De andere gezinnen moeten zo snel mogelijk van de wachtlijst worden geschrapt of, als ze al in een sociale woning wonen, zo snel mogelijk verhuizen zodat die woning vrijkomt voor gezinnen die er wel recht op hebben. Een beleid voor de aanpak van sociale fraude ontbreekt echter volledig. Het Noodplan voor huisvesting heeft geen enkele maatregel om sociale fraude aan te pakken.

Kunt u bevestigen of ontkennen dat ongeveer 50% van de mensen die een sociale woning krijgen, dat weigert op het laatste moment. Zo ja, hoe verklaart u dat heel hoge aantal? In de regelgeving staat dat mensen een sociale woning kunnen weigeren, omdat ze in een straal van 5 km rond hun woning willen blijven. Dat bemoeilijkt de flexibiliteit voor het verhuizen naar een andere sociale woning enorm. Verder zijn veel sociale woningen onaangepast en sociale huisvestingsmaatschappijen doen er bijzonder weinig aan om bewoners een toeslag te doen betalen of te doen verhuizen naar een andere sociale woning die wel geschikt is. Ook op dat vlak is er nagenoeg geen beleid in Brussel.

<sup>1177</sup> **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Cette affaire compliquée a fait beaucoup de bruit et connu, à l'époque, quelques échos dans la presse. Surtout, elle a créé une sorte de malaise parmi les SISP, notamment au sein des équipes qui avaient consacré beaucoup de temps et d'énergie à la mise à jour complète de ces listings. Celle-ci, nécessaire pour gagner du temps et éviter un grand pourcentage de refus, n'avait plus été effectuée depuis un certain temps. Pourtant, vous aviez décidé de la mettre entre parenthèses.

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** *(in het Frans).*- Deze ingewikkelde kwestie veroorzaakte een zekere malaise bij de medewerkers van OVM's, die veel tijd en energie besteed hebben aan het actualiseren van de wachtlijsten. Dat was nodig, maar u schoof dat terzijde.

*U moet de genomen beslissingen evalueren als u onterechte schrappingen wilt vermijden. Daarbij moet u rekening houden met de digitale kloof. Overlegde u met de OVM's over een evenwichtige aanpak?*

Il est donc important de dresser l'état des lieux des décisions prises pour éviter les radiations erronées ou involontaires. Il faut aussi tenir compte, dans certains cas, de la fracture numérique et de la difficulté de répondre aux différentes demandes. Des réflexions sont-elles menées avec les responsables de SISP pour trouver un équilibre ?

*Daarnaast zijn er de cijfers die in de pers zijn genoemd. Die zijn hoog, wat erop wijst dat een update van de wachtlijsten nodig is. Als daarbij die cijfers worden bevestigd, zijn er minder sociale woningen nodig. Het betekent echter een hoop werk voor de OVM's, waardoor de wachttijden voor een sociale woning nog zullen oplopen.*

Le deuxième volet concerne les chiffres. À tout le moins, ils sont étrangement élevés et doivent inciter à la réflexion et à la mise à jour des listes d'attente. Mais surtout, ils ont des conséquences. S'ils se confirment, cela signifie que l'on surestime la liste d'attente et, donc, les besoins en matière de logement social. Tout cela implique un surplus de travail énorme pour les SISP et augmente de facto les délais d'obtention d'un logement. C'est donc un défi majeur.

*Ik ben geen voorstander van uitzonderingen, ook al zijn die soms nodig. Het zorgt er immers voor dat sommigen tot twintig jaar op een sociale woning moeten wachten*

*Wat is uw mening over de bewering dat sommige OVM's de regelgeving omzeilen?*

Enfin, à titre personnel, je ne suis guère favorable aux dérogations, même si elles sont parfois nécessaires. En effet, elles modifient l'ordre chronologique et contribuent à atteindre des délais de parfois dix ou vingt ans. Il existe aussi des délégués sociaux. Même si j'ai quelque doute, je serais content d'entendre votre retour sur les constats de cet article concernant des règlements largement détournés par les SISP.

<sup>1179</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je me permets une petite rectification. En vertu de l'article 6 de l'arrêté

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans).*- Kandidaat-huurders van een sociale woning zijn

du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, les candidats locataires ont bien l'obligation d'avertir la société de référence de tout changement de domicile et de toute modification de leur composition de ménage, et cela, dans les deux mois suivant ce changement ou cette modification. Le même arrêté précise que le non-respect de cette procédure peut entraîner la radiation du registre.

En parallèle, tous les deux ans, la SISF de référence demande au candidat locataire de confirmer par écrit sa candidature.

S'agissant des étapes prévues pour la refonte du système d'attribution, le contrat de gestion de niveau 2 (2022-2026), qui vient d'être signé le 7 novembre 2022 entre les SISF et la SLRB, prévoit en son article 36 la constitution de groupes de travail SLRB-SISF, notamment pour ladite réforme. L'article 36 dispose ce qui suit :

« La SLRB et les SISF constituent des groupes de travail qui visent l'amélioration des procédures chronophages liées à la gestion des candidatures et à la gestion locative. Ces groupes de travail se pencheront utilement sur les procédures suivantes :

- la gestion des candidatures et leur renouvellement ;
- le système d'attribution ;
- la récolte des revenus dans le cadre de la révision des loyers (annuelle et intermédiaire).

D'autres procédures pourront s'y ajouter ultérieurement. »

Il est donc prématuré de vous communiquer les modèles envisagés.

Pour ce qui est des pistes de solution explorées pour les locataires qui souhaitent rester dans un même quartier, je peux vous répondre que cette question sera incluse dans celles que traiteront les groupes de travail. Ma première idée serait de créer une sorte d'Immoweb du logement social, c'est-à-dire une offre accessible aux candidats locataires en fonction de leurs points de priorité. Ils pourraient ainsi connaître les logements sociaux disponibles à Bruxelles, ce qui leur laisserait le choix du quartier, notamment. Pour le moment, la proposition d'attribution ne porte que sur un seul logement, qui est à prendre ou à laisser. Bien évidemment, tout cela doit encore être discuté avec le secteur.

*verplicht om een wijziging in hun adres of gezinssamenstelling binnen de twee maanden mee te delen. Wie dat niet doet, kan uit de wachtlijst worden geschrapt. De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) vragen tweejaarlijks aan de kandidaat-huurders om hun kandidatuur schriftelijk te bevestigen.*

*In verband met de hervorming van het toekenningsstelsel hebben de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de OVM's werkgroepen opgericht. Die moeten betere procedures uitwerken en het beheer van de kandidaturen stroomlijnen. Naast het toekenningsstelsel zelf en de inzameling van de inkomensgegevens zullen later ook andere procedures worden onderzocht. Het is te vroeg om u meer details te geven.*

*In de werkgroepen wordt ook gezocht naar een oplossing voor huurders die in dezelfde wijk willen blijven. Er zou bijvoorbeeld een website kunnen komen met een overzicht van de beschikbare sociale woningen waaruit kandidaat-huurders kunnen kiezen. Dat moet uiteraard eerst met de sector worden besproken.*

<sup>1181</sup> Le système actuel n'a pas fait l'objet d'une évaluation officielle proprement dite. Cependant, la personne chargée des inscriptions multiples à la SLRB, des délégués sociaux et des experts du registre, c'est-à-dire les travailleurs des SISF qui gèrent la banque de données régionale, se réunissent environ une fois par mois afin d'évaluer le système de la liste unique en continu et, si

*Het stelsel werd nog niet officieel geëvalueerd. De medewerkers van de BGHM die zich met de databank bezighouden, overleggen wel maandelijks over het centrale woningbestand en voeren de nodige verbeteringen door.*

*De OVM's vragen niet om de wachtlijst af te schaffen, maar om de gegevens van de kandidaat-huurders op een efficiëntere manier te bewaren, zodat er bij de toekenning van woningen*

nécessaire, de procéder aux améliorations permettant de mieux utiliser cet outil.

Pour l'heure, les SISP ne demandent pas l'abolition de la liste d'attente, mais certaines d'entre elles demandent l'étude et la mise en œuvre d'un moyen plus efficace pour maintenir les données des candidats à jour afin d'éviter de perdre du temps lors des attributions de logements. Bien entendu, cette question sera mise à l'ordre du jour des groupes de travail.

Concernant la gestion de l'urgence sociale, je rappelle que l'article 8 de l'arrêté de 1996 prévoit déjà des titres de priorité pour des personnes en situation d'urgence sociale. Je citerai à titre d'exemples :

- le candidat contraint de quitter son logement, soit par un arrêté d'insalubrité pris par le bourgmestre, soit par une décision du service d'inspection régionale instauré par l'ordonnance, bénéficie de cinq titres de priorité ;

- la personne dont le bailleur a mis fin anticipativement au bail, sans que cette rupture anticipée ne résulte d'une faute du locataire, bénéficie de deux titres de priorité. Il en va de même pour la victime d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure, d'une calamité naturelle ou sociale entraînant la perte inopinée de son logement ;

- la personne qui quitte un logement dont les caractéristiques mettent en péril le maintien de la cellule familiale bénéficie également de ces titres de priorité.

Les questions liées à l'augmentation du nombre de titres pour de telles situations ou à l'intégration de nouvelles situations d'urgence sociale pourront également être incluses dans les questions que traiteront les groupes de travail.

Je rappelle également que le système de dérogations pour circonstances urgentes et exceptionnelles applicable pour les logements sociaux gérés par les SISP se trouve à l'article 33 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996. Contrairement à ce que vous avancez, l'article 31 du Code bruxellois du logement ne s'applique pas aux SISP, mais bien l'article 24.

<sup>1183</sup> Comme j'ai déjà eu l'occasion d'en parler au sein de cette commission, les sociétés peuvent déroger aux listes d'attente par le biais des quatre dispositions suivantes de l'arrêt locatif de 1996 :

- l'article 33 : circonstances urgentes et exceptionnelles ;

- l'article 34 : pour augmentation de patrimoine ;

- l'article 35 : pour convention avec le CPAS ;

*geen tijd wordt verloren. Uiteraard wordt die kwestie aan de werkgroepen voorgelegd.*

*De toekenning van voorkeurrechten aan personen die dringend een woning nodig hebben, is volgens het besluit uit 1996 al mogelijk wanneer een kandidaat-huurder door de burgemeester of de gewestelijke inspectiedienst gedwongen wordt zijn woning te verlaten, of wanneer de verhuurder het huurcontract stopzet zonder dat de huurder een fout te verwijten valt. De werkgroepen zullen onderzoeken of er in dergelijke situaties meer voorkeurrechten kunnen worden toegekend en of er andere dringende situaties kunnen worden toegevoegd.*

*Op basis van artikelen 33, 34, 35 en 37 uit het besluit van 1996 kan er van de wachtlijsten worden afgeweken. Daar komt nog artikel 36 bij, dat de OVM's verplicht om met erkende opvanghuizen voor slachtoffers van partner- of familiaal geweld overeenkomsten voor een prioritaire toekenning van woningen te sluiten.*

*Overeenkomstig het besluit mag het gecumuleerde aandeel van de op basis van de artikelen 33, 35, 36 en 37 toegekende woningen niet meer dan 40% van het totale aantal toekenningen van het voorgaande jaar bedragen. In 2021 heeft geen enkele maatschappij die grens overschreden.*

- l'article 37 : pour convention avec la SLRB pour les sociétés dont le coefficient de revenus est inférieur à 1.

À ces quatre articles, il convient d'ajouter l'article 36, qui impose aux SISP de conclure des conventions d'attributions prioritaires de logements, portant sur 3 % minimum du total des attributions de l'année précédente, avec des maisons d'accueil agréées hébergeant des personnes du chef de faits de violences entre partenaires ou de violences intrafamiliales.

Conformément à l'arrêté, la part cumulée des logements attribués sur la base des articles 33, 35, 36 et 37 ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente pour la catégorie des logements sociaux.

Comme vous pourrez le constater dans le tableau que j'ai envoyé au secrétariat de la commission et qui reprend les attributions pour 2021, aucune société n'a approché la barre des 40 % de dérogations possibles par rapport au nombre des attributions de 2020. Par le cumul de toutes les attributions faites par le biais de ces articles, seule une société franchit la barre des 30 %, et seulement trois se situent entre 20 et 30 % de dérogations. Par ailleurs, sept SISP ont réalisé entre 10 et 20 % d'attributions par le biais de ces articles et cinq en ont réalisé moins de 10 %.

Toutes les SISP ne font donc pas appel aux différents dispositifs dans les mêmes proportions. À l'exception de l'article 36, les dérogations aux listes n'ont pas de caractère obligatoire. Leur utilisation relève par conséquent de l'autonomie des SISP. Je précise également que toutes les attributions sont vérifiées par les délégués sociaux. Par conséquent, toutes les dispositions de l'arrêté en la matière sont scrupuleusement respectées par toutes les SISP. Un renforcement des dispositifs existants ne semble dès lors pas nécessaire.

<sup>1185</sup> En raison du taux élevé d'absences de réponse au renouvellement des candidatures 2022, il a été décidé d'utiliser d'autres moyens de communication pour s'assurer que les candidats locataires soient informés qu'un renouvellement est en cours. L'envoi de SMS aux candidats pour lesquels les SISP disposent d'un numéro de téléphone portable est l'un de ces moyens. En effet, le secteur sait que peu de ménages vont chercher les envois recommandés à la poste.

La validation de la candidature ne se fait pas par SMS. Nous souhaitons surtout informer le futur locataire qu'il doit répondre à sa SISP de référence. L'analyse des résultats d'envoi de ces SMS est en cours. Pour votre information, 11.878 SMS ont été envoyés à des candidats locataires qui n'avaient pas répondu à la lettre de renouvellement. Le processus n'est pas encore terminé, mais nous comptabilisons déjà 820 réponses de candidats au message.

La SLRB va maintenant procéder à une analyse socioéconomique de ces candidats locataires afin d'avoir une meilleure idée de leur profil, pour pouvoir mieux les atteindre.

*Met uitzondering van die uit artikel 36, moet geen enkele afwijking verplicht worden toegepast. De OVM's beslissen dus zelf of ze er al dan niet rekening mee houden. Aangezien alle OVM's het besluit strikt naleven, hoeven de bestaande maatregelen mijns inziens niet te worden uitgebreid.*

*Omdat er weinig reactie is gekomen op de brief om de kandidaturen te bevestigen, hebben we beslist een andere aanpak te hanteren. Zo wordt er een sms verstuurd, waarin de kandidaat-huurder wordt gevraagd om contact op te nemen met zijn of haar OVM. We gaan momenteel na of die aanpak voldoende resultaat oplevert. Er zijn 11.878 sms-berichten verzonden, waarop reeds 820 personen hebben gereageerd. De antwoorden lopen nog binnen.*

*De BGHM zal een sociaal-economisch onderzoek voeren naar het profiel van de kandidaat-huurders. Daarnaast zal een academische partner worden opgedragen een representatieve steekproef te bevragen. Als de resultaten overtuigend zijn, zullen we ze aan de werkgroepen voorleggen.*

LA SLRB va également prendre un échantillon représentatif et le sonder à travers un partenaire académique. Ce processus ne fait que commencer et prendra du temps.

Si ces analyses s'avèrent probantes, elles pourraient également être incluses dans les questions que traiteront les groupes de travail en vertu de l'article 36 du contrat de gestion niveau 2 (2022-2026).

<sup>1187</sup> **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Concernant le groupe de travail, le plan d'urgence logement indiquait un échéancier. Quand disposerons-nous des conclusions dont le gouvernement pourra s'inspirer pour proposer des modifications d'arrêtés ?

Je suis, par ailleurs, très impressionné par les chiffres communiqués de plus de 11.000 SMS envoyés, pour seulement un peu plus de 800 réponses.

*(Remarques de Mme Ben Hamou, secrétaire d'État)*

En tout cas, il faut surseoir aux radiations automatiques.

<sup>1191</sup> **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais)*.- Vous n'avez pas parlé de fraude sociale.

*(Remarques de Mme Ben Hamou, secrétaire d'État)*

*Pourtant, pour pouvoir la combattre, vous devez lui réserver une place, tant dans votre plan d'urgence logement qu'au sein du groupe de travail.*

*Par ailleurs, de nombreuses sociétés de logement social semblent autoriser des écarts. Pouvez-vous donner leur ventilation par société ?*

*Enfin, pourriez-vous me transmettre l'étude socioéconomique sur les locataires de logements sociaux que vous avez citée ?*

<sup>1197</sup> **M. Pierre-Yves Lux (Ecolo)**.- M. Vanden Borre, je ne comprends pas votre acharnement, cette chasse aux pauvres que vous amenez dans la discussion. Nous parlons ici de personnes qui sont sur une liste d'attente pour un logement social. Elles ne commettent pas de fraude sociale et ne bénéficient pas d'avantages. Certes, ces personnes n'ont peut-être pas leur place sur la liste d'attente, mais des équipes au sein des SISP se chargent de vérifier ce point. Le délégué social se charge par ailleurs de vérifier que le travail réalisé par les équipes respecte le Code bruxellois du logement.

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans)*.- Wanneer verwacht u de conclusies van de werkgroepen?

*Ik vind het trouwens verbazingwekkend dat er meer dan 11.000 sms-berichten zijn verzonden, waarop maar iets meer dan 800 personen hebben gereageerd.*

*(Opmerkingen van mevrouw Ben Hamou, staatssecretaris)*

*De automatische schrappingen moeten in elk geval stoppen.*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- De werkgroep is momenteel hard aan het werk om de procedure aan te passen. U hebt dat toegelicht, maar het woord sociale fraude is daarbij niet gevallen.

*(Opmerkingen van staatssecretaris Ben Hamou)*

U moet rekening houden met sociale fraude, zodat u ze kunt aanpakken. Dat vergt een doorgedreven aanpak, maar ik heb de indruk dat u daar nog steeds niets van wilt weten. U moet daar in zowel uw Noodplan voor huisvesting als binnen de werkgroep de nodige aandacht aan besteden. U weigert echter manifest om dat te doen.

Daarnaast laten veel socialehuisvestingsmaatschappijen schijnbaar veel afwijkingen toe. U zegt dat dat bij sommige 10 tot 20% bedraagt en bij andere tot 30% oploopt. Kunt u mij een overzicht bezorgen van het aantal afwijkingen van de wachtlijsten per socialehuisvestingsmaatschappij ?

Ten slotte had u het over een sociaal-economische studie over de sociale huurders die momenteel loopt. Kunt u mij die bezorgen zodra ze klaar is?

**De heer Pierre-Yves Lux (Ecolo)** *(in het Frans)*.- Mijnheer Vanden Borre, ik begrijp niet waarom u zo verbeten achter de armen aan wilt gaan. Het gaat over personen die op een sociale woning wachten. Zij begaan geen sociale fraude en genieten geen voordelen. Slechts uiterst weinigen plegen sociale fraude door in een sociale woning te trekken waar ze geen recht op hebben.

*(Opmerkingen van de heer Bertin Mampaka Mankamba)*

La fraude ne concerne qu'une infime proportion de personnes qui n'ont pas leur place dans le logement social, pour une série de raisons.

Je ne peux donc pas souscrire à votre remarque. Vous êtes à côté du sujet.

*(Remarques de M. Bertin Mampaka Mankamba)*

1201 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais)*.- *Vous ne voulez pas comprendre ! Pour réduire les listes d'attente, demandez aux gens qui n'y ont pas droit de quitter les logements sociaux, comme en Flandre !*

- *L'incident est clos.*

1205 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1205 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1205 **concernant les prêts du Fonds du logement bruxellois.**

1207 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a pour but d'accorder aux ménages disposant d'un revenu faible, modéré ou moyen des prêts hypothécaires à des conditions beaucoup plus avantageuses que celles que proposent les banques.

Afin d'améliorer l'accès au Fonds du logement et d'accorder la chance à de nombreux Bruxellois de devenir propriétaires, le gouvernement bruxellois prévoit dans sa déclaration de politique générale que « la politique d'accès au crédit du Fonds du logement sera simplifiée et assouplie pour mieux répondre aux réalités du marché financier. Une politique de financement, à taux zéro, des frais d'actes et des droits d'enregistrement sera mise en œuvre ».

Le 19 septembre dernier, nous avons appris par la presse qu'en raison de la crise économique, le Fonds du logement a augmenté ses taux de crédit hypothécaire de 3 % à 4,5 %.

Où en est la réflexion du gouvernement régional à ce sujet ? Un calendrier pour la mise en œuvre de cette politique de financement à taux zéro est-il fixé ?

Au vu de l'augmentation du taux par le Fonds du logement, quelles sont les mesures préconisées afin d'éviter la baisse significative de la production de crédits hypothécaires du Fonds du logement, qui intéressent de très nombreux citoyens ?

Le gouvernement régional prévoit aussi l'attribution d'une prime à l'acquisition pour les ménages à bas revenu. Où en êtes-vous

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- U wilt me gewoon niet begrijpen. Ik heb al meermaals uitgelegd dat het erom gaat dat mensen die geen recht hebben op een sociale woning, die woning moeten vrijmaken. Dat maakt de wachtlijsten voor sociale woningen korter. Ik heb al meermaals verwezen naar Vlaanderen. Laten we dat ook in Brussel doen.

- *Het incident is gesloten.*

**VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

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

**betreffende de leningen van het Brussels Woningfonds.**

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans)*.- *Het Woningfonds moet gezinnen met een laag of gemiddeld inkomen woonkredieten verstrekken tegen voordeligere voorwaarden dan banken.*

*Meer Brusselaars moeten de kans krijgen om een eigen woning te kopen. Daarom staat in de algemene beleidsverklaring dat de Brusselse regering het eenvoudiger wil maken om een woonkrediet te verkrijgen, namelijk door renteloze leningen voor de financiering van de akte- en registratiekosten uit te werken.*

*Is er een concrete datum gepland voor de invoering van die renteloze leningen? Wat doet de regering om te voorkomen dat er veel minder woonkredieten worden toegekend nu het Woningfonds zijn tarief heeft opgetrokken van 3 naar 4,5%?*

*De regering wil ook een premie invoeren voor gezinnen met een laag inkomen die een woning willen kopen. Wat is de stand van zaken?*

*We horen vaak dat 90% van de potentiële kopers die aan de voorwaarden van het Woningfonds beantwoorden, niet op de hoogte zijn van de mogelijkheid om bij dat fonds aan te kloppen. Waarom verspreidt het Woningfonds geen folder om de doelgroep beter te informeren? Het zou goed zijn als sommige gezinnen dankzij het Woningfonds kunnen vertrekken uit een sociale huurwoning doordat ze een eigen woning kunnen kopen.*

dans cette réflexion ? Les modalités d'attribution sont-elles déjà fixées ? Dans l'affirmative, pouvez-vous nous les détailler ?

Par ailleurs, nous entendons fréquemment que 90 % des acquéreurs potentiels répondant aux conditions du Fonds du logement ne sont pas informés de cette possibilité. À l'instar de ce que vous avez réussi à faire avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour les candidats potentiellement bénéficiaires de l'allocation loyer, pourquoi le Fonds du logement n'adresserait-il pas systématiquement un dépliant au public cible pour faciliter et favoriser une politique d'acquisition en Région bruxelloise, Région qui compte 60 % de locataires contre 40 % en Flandre et en Wallonie ?

Le groupe MR est très sensible à cette politique d'acquisition. Le logement social est une solution transitoire. Si certains ménages peuvent cesser d'être dépendants d'un logement social en achetant un bien grâce au Fonds du logement, ce serait positif.

<sup>1209</sup> **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Entre 2019 et 2021, à Bruxelles, moins du cinquième des rénovations visées dans l'accord de gouvernement a été réalisé. Pour augmenter cette proportion, la N-VA préconise l'octroi de prêts sans intérêt pour rénovation aux propriétaires.*

*L'actuel prêt vert Écoreno, octroyé par le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale aux ménages à revenus modestes ou moyens, voit son maigre succès diminuer, malgré son taux d'intérêt faible. Quelles mesures prenez-vous pour rendre le Fonds du logement plus populaire ? Pourriez-vous le rendre accessible à un public plus large, comme les locataires ?*

*Enfin, la Cour des comptes a constaté que certaines exigences n'étaient pas respectées. Aucun compte de gestion n'a notamment été présenté pour les années 2015 à 2021 et le Fonds du logement ne possède pas service d'audit interne. Où en est sa création ?*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- In de jaren 2019-2021 werden er in het Brussels Gewest jaarlijks ongeveer 3.000 renovaties uitgevoerd, of ongeveer acht per dag. Dat is uiteraard lang niet voldoende om de doelstelling uit het regeerakkoord van vijftig renovaties per dag te halen.

Om het aantal renovaties op te drijven, zijn er meer middelen nodig. De N-VA pleit voor de invoering van een algemeen renteloos renovatiekrediet, waarbij eigenaars-bewoners, maar ook verhuurders een renteloze lening kunnen aanvragen tot bijvoorbeeld 60.000 euro voor de financiering van renovaties.

Uit cijfers blijkt dat het huidige Ecorenokrediet, waarmee gezinnen met een bescheiden of een gemiddeld inkomen een lening met een lage rente kunnen afsluiten, weinig succes kent. In 2020 verstrekten het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 207 dergelijke groene leningen en in 2021 slechts 243. Over het algemeen daalt de populariteit, want in 2015 en 2016 werden er nog respectievelijk 313 en 364 leningen toegekend. Bovendien bedraagt de gemiddelde rentevoet die het fonds toepast slechts 0,46%, wat bijzonder weinig is. Zelfs tegen een nulrente is het aantal leningen echter afgenomen. Dat is opmerkelijk.

Welke maatregelen neemt u om het woningfonds populairder te maken bij de Brusselaars? Kunt u bijvoorbeeld het Ecorenokrediet versoepelen om een groter publiek te bereiken? Of is het mogelijk om ook huurders een lening te laten aanvragen?

Ten slotte stelde het Rekenhof bij de begroting vast dat aan bepaalde wettelijke en reglementaire vereisten niet was voldaan. Zo werden er geen beheersrekeningen voorgelegd voor de jaren 2015-2021 en beschikt het Woningfonds niet over een interne auditdienst, zoals bepaald in artikel 80 van de organieke begrotingsordonnantie. Kunt u toelichten hoever het staat met de aanbevelingen van het Rekenhof en met de oprichting van een internet auditdienst?



<sup>1211</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je souhaite d'abord préciser que M. Vanden Borre a évoqué divers sujets supplémentaires à celui initialement abordé par M. Mampaka Mankamba dans sa demande d'explications. M. Vanden Borre réclame notamment des chiffres et des informations complémentaires, qui n'ont rien à voir avec la demande d'explications. Je ne pourrai donc pas fournir l'ensemble des éléments de réponse requis par M. Vanden Borre, mais je l'invite à formuler une question orale.

Dès le début de la législature, nous avons travaillé avec le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale sur l'hypothèse d'une politique de financement à taux zéro des frais d'acquisition. Comme j'ai déjà pu le dire en commission, il s'est avéré que la mise à taux nul de la partie du crédit couvrant les frais d'acquisition ne permettait qu'un abaissement de 10 à 30 euros de la mensualité de l'emprunteur. Il a donc été conclu que cette méthode ne contribuait que très peu à renforcer la capacité financière d'un ménage, tout en coûtant relativement cher en dotation d'investissement sur toute la durée du crédit.

Par conséquent, le Fonds du logement privilégie une autre piste pour renforcer la capacité financière des ménages en début de crédit. Les salaires et les prestations sociales étant indexés, le poids de la mensualité fixe tend à baisser dans le budget des ménages, année après année.

Vous exprimez votre inquiétude d'une potentielle baisse de la production de crédits hypothécaires du Fonds du logement à la suite de l'augmentation de ses taux. Malgré cette augmentation, qui s'est malheureusement imposée pour éviter une position de concurrence déloyale, le Fonds du logement demeure attractif par rapport au crédit bancaire. Aucune diminution des demandes de crédit par rapport aux années précédentes n'a été constatée, bien au contraire. En effet, le Fonds du logement pratique une large ouverture envers les ménages, y compris ceux disposant de ressources très limitées et peu ou pas de moyens propres. Il accorde des crédits d'une durée de 30 ans et finance une quotité jusqu'à 120 % de la valeur du bien.

<sup>1213</sup> Le taux n'est par ailleurs pas fixé en fonction de la durée et du risque, mais en fonction de la composition et des revenus du ménage. Il s'agit de conditions d'octroi inexistantes sur le marché privé.

Le Fonds du logement a en effet soumis une proposition de prime à l'acquisition pour un public à cibler. Le coût par crédit serait d'environ 3.600 euros et permettrait d'alléger, durant cinq ans et de manière dégressive, la mensualité de l'emprunteur pour rejoindre ensuite la mensualité constante du crédit. L'avantage de cette formule est de ne pas abaisser le taux, lequel est d'application pour toute la durée du crédit, tout en renforçant, en début de crédit, la capacité financière du ménage et donc sa capacité d'emprunt. Cette prime est toujours à l'étude actuellement en raison de contraintes budgétaires.

Enfin, le Fonds du logement a fortement travaillé ces deux dernières années sur sa visibilité afin de toucher le plus grand

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Mijnheer Vanden Borre, u vraagt aanvullende informatie die niets te maken heeft met de vraag om uitleg van de heer Mampaka Mankamba. Ik stel voor dat u een mondelinge vraag indient.*

*Sinds de start van de regeerperiode werk ik met het Woningfonds aan de invoering van renteloze leningen voor het financieren van de aankoopkosten van een woning. Na onderzoek is echter gebleken dat dat maandelijks slechts 10 tot 30 euro zou schelen op de afbetaling van kopers. We zijn tot de conclusie gekomen dat de maatregel niet veel zoden aan de dijk zou brengen.*

*Daarom verkiest het Woningfonds de financiële draagkracht bij de aanvang van het krediet te verhogen. Dankzij de indexering van lonen en uitkeringen nemen de afbetalingen na verloop van jaren een steeds kleinere hap uit het budget van de gezinnen.*

*Ondanks de stijging van de intrestvoet blijft het Woningfonds aantrekkelijk in vergelijking met banken. Er is dan ook geen sprake van een daling van het aantal aanvragen. Het fonds verstrekt kredieten met een looptijd van dertig jaar, ook aan mensen met zeer weinig eigen middelen, en financiert tot 120% van de waarde van de woning.*

*Het tarief wordt trouwens niet afgestemd op de looptijd van de lening en het risico, maar op de samenstelling en de inkomsten van het gezin.*

*Het Woningfonds heeft een voorstel gedaan om een aankoopprime beschikbaar te maken voor een bepaalde doelgroep. Die zou per krediet zo'n 3.600 euro bedragen en gedurende vijf jaar de maandelijks betaling draaglijker maken. Het voordeel is dat het tarief daardoor tijdens de hele periode hetzelfde blijft, terwijl de premie de financiële draagkracht van het gezin bij de start van het krediet laat toenemen.*

*Het Woningfonds heeft de voorbije twee jaar zijn bekendheid verbeterd door de inzet van sociale media en de vernieuwing van de website, waarmee je nu ook een simulatie van je terugbetalingscapaciteit kunt maken.*

public possible, notamment au travers d'une campagne de notoriété, de sa présence sur les réseaux sociaux et de la refonte de son site internet. Celui-ci propose maintenant un module de simulation en ligne qui permet aux ménages d'obtenir une indication quant à leur capacité de remboursement, ainsi qu'un premier avis sur les détails d'un projet spécifique.

Le Fonds du logement a constaté que ces nouveautés avaient eu un impact positif sur la demande de crédits hypothécaires. En effet, en 2021, il a permis à 998 ménages de conclure un crédit, soit une augmentation de 30 % par rapport à 2020. Ce nombre devrait encore augmenter pour 2022.

<sup>1215</sup> **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Lors de la présentation du budget, vous avez évoqué ce chiffre de 998 ménages et une augmentation de 30 % des prêts accordés par le Fonds du logement.

Nous revenons de loin en matière de capacité du Fonds du logement, puisque celui-ci a connu quelques années durant lesquelles il ne parvenait pas à épuiser toutes les capacités de crédits à sa disposition.

<sup>1215</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Ce problème n'existe plus aujourd'hui.

<sup>1215</sup> **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Le Fonds du logement a dû rattraper un retard important en la matière.

Il importe de poursuivre la sensibilisation des Bruxellois remplissant les conditions d'obtention d'un crédit hypothécaire auprès du Fonds.

Malgré l'augmentation des taux, ce dispositif reste vital pour de nombreuses personnes, qui n'ont pas d'autre possibilité que de recourir au Fonds pour sortir de la précarité en matière de logement.

<sup>1221</sup> **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Je constate qu'il s'agit principalement d'une question budgétaire.*

*L'approche centralisée de la Flandre, qui injecte près de 1 milliard d'euros dans les investissements écoénergétiques, est certes coûteuse, mais extrêmement efficace.*

*Bruxelles est à la traîne. Les instruments actuels sont insuffisants pour atteindre les objectifs de rénovation du patrimoine. Il faudrait améliorer le Fonds du logement, et procéder à des réformes et des simplifications.*

- *L'incident est clos.*

*Die vernieuwing heeft tot meer aanvragen geleid. In 2021 namen 998 gezinnen een krediet bij het Woningfonds. Dat was een stijging met 30% tegenover 2020. In 2022 zullen het er naar verwachting nog meer zijn.*

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Het Woningfonds heeft een hele weg afgelegd, want gedurende een aantal jaren slaagde het er zelfs niet om zijn volledige kredietcapaciteit aan te spreken.*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Dat is nu niet meer het geval.*

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Dat neemt niet weg dat we de Brusselaars die in aanmerking komen, moeten informeren.*

*Ondanks de stijgende interestvoeten blijft het Woningfonds een belangrijke uitweg voor mensen die niet bij een bank terecht kunnen.*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- U hebt een aantal antwoorden proberen te geven, maar ik stel vast dat het vooral gaat om een budgettaire kwestie. Ik verwijs naar de gecentraliseerde aanpak van Vlaanderen, die bedoeld is om het zo eenvoudig mogelijk te maken om een lening of premies te ontvangen voor de aankoop of voor een verbouwing om de energieprestatie van een woning te verbeteren. Dat kost bijzonder veel geld, maar dat wordt rechtstreeks geïnvesteerd in de verbetering van het patrimonium en dat levert positieve resultaten op. Ik ken de precieze cijfers niet, maar er is ruwweg 1 miljard euro voor uitgetrokken. Het systeem is bijzonder succesvol en de resultaten blijven niet uit. Bijzonder veel gezinnen doen er een beroep op.

Brussel blijft achter. De cijfers tonen dat aan. Er zijn doelstellingen om het patrimonium te renoveren, maar de huidige instrumenten schieten tekort. De regering moet dat herbekijken en nagaan hoe ze onder andere het Woningfonds kan verbeteren. U wilt een extra premie in het leven roepen, maar daarmee zult u het probleem niet oplossen. Er zijn hervormingen

1225 **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

1225 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1225 **concernant l'opinion défavorable de la Cour des comptes sur le compte 2021 de la SLRB.**

1227 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).**- *La Cour des comptes a récemment formulé une opinion défavorable sur le compte général de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour 2021.*

*Elle fonde son avis sur plusieurs constats, notamment une surestimation de certains montants relatifs aux allocations de base accordées aux sociétés de logement.*

*En outre, la Cour a constaté qu'aucun service d'audit interne n'avait été mis en place, alors que cet audit est prévu par l'ordonnance organique.*

*Quelle est votre réaction à l'avis défavorable de la Cour des comptes sur le compte général ?*

*Pourquoi les informations nécessaires n'ont-elles pas été fournies à la Cour des comptes ?*

*Quand un service d'audit interne sera-t-il mis en place au sein de la SRLB, comme prévu dans l'ordonnance précitée ?*

en vereenvoudigingen nodig: het bundelen van een aantal premies en fondsen om een gecentraliseerd instrumentarium te ontwikkelen.

- *Het incident is gesloten.*

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

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

**betreffende het afkeurend oordeel van het Rekenhof voor de rekening 2021 van de BGHM.**

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- In zijn 27ste Brusselboek formuleerde het Rekenhof een afkeurend oordeel over de algemene rekening voor 2021 van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Het Rekenhof meent dat die algemene rekening van de BGHM geen getrouw beeld geeft van het vermogen en de financiële toestand van de maatschappij.

Het baseert zich voor zijn oordeel op de volgende vaststellingen:

- de BGHM heeft niet het volledige subsidiebedrag voor het in 2021 opgeleverde project van de SFAR Chemin Vert aangerekend;

- het uitstaande bedrag van de vastleggingen op de basisallocaties Leningen en voorschotten toegestaan aan de huisvestingsmaatschappijen en Bouwkosten voor het huisvestingsplan is overgewaardeerd;

- de rechten opgenomen in de besluiten tot toekenning van een dotatie of een subsidie die op jaareinde nog niet als een vastgesteld recht werden geboekt, zijn eveneens overgewaardeerd;

- het uitstaande bedrag aan vastleggingen op de basisallocatie Afhalingen op eigen middelen van voorschotten kan niet worden beoordeeld bij gebrek aan voldoende inlichtingen.

Fundamenteel stelde het Rekenhof vast dat er geen interne auditdienst is georganiseerd, zoals bepaald in artikel 80 van de organieke begrotingsordonnantie.

Wat is uw reactie op het afkeurende oordeel van het Rekenhof over de algemene rekening?

Hoe verklaart u de overschatting van het begrotingsresultaat met 14 miljoen euro in het kader van het project SFAR Chemin Vert?

Hoe verklaart u de overschatting van het uitstaande bedrag van de vastleggingen met 51 miljoen euro?

<sup>1229</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).**- *La Cour des comptes formule chaque année un avis sur les comptes financiers généraux de toutes les institutions publiques. Depuis 2018, elle formule également une observation lors de l'approbation des comptes annuels de la SLRB.*

*Cette année, la SLRB a pris l'initiative de se conformer aux recommandations de comptabilisation de la Cour, mais cela a malgré tout conduit à une opinion défavorable sur les comptes de 2021.*

*Contrairement au secteur privé, les institutions publiques ne sont pas légalement autorisées à corriger les compensations comptables avant que la Cour des comptes n'ait procédé à son évaluation finale. La SLRB n'a pas pu corriger cette dépense budgétaire à temps et recevra donc un avis défavorable de la Cour des comptes pour son compte général.*

*La SLRB a proposé une correction du solde du financement SEC dans le tableau d'exécution du budget, sur la base duquel le déficit est calculé. Selon la Cour des comptes, il fallait faire de même dans le tableau au niveau du solde budgétaire.*

Hoe verklaart u de onderschatting van het uitstaande bedrag van de vastleggingen met 21,7 miljoen euro?

Hoe verklaart u dat het uitstaande bedrag aan vastleggingen van 156 miljoen euro op de basisallocatie Afhalingen op eigen middelen van voorschotten op lange termijn aan openbarehuisvestingsmaatschappijen niet wordt beoordeeld? Waarom werd de noodzakelijke informatie niet aan het Rekenhof bezorgd?

Wanneer komt er binnen de BGHM een interne auditdienst, zoals bepaald in artikel 80 van de organieke begrotingsordonnantie?

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Zoals ik al zei tijdens de begrotingscommissie van 24 november, formuleert het Rekenhof elk jaar een advies over de algemene financiële rekeningen van alle overheidsinstellingen. Sinds 2018 formuleert het elk jaar een opmerking tijdens de goedkeuring van de jaarrekeningen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Naast het advies van het Rekenhof gebeurt er ook nog een jaarlijkse controle van de jaarrekeningen door de bedrijfsrevisor, die een advies zonder commentaar heeft gegeven.

De terugkerende opmerking van het Rekenhof ging over de uitbetaling van subsidies door de BGHM aan SFAR voor de realisatie van vastgoedprojecten. Die projecten zijn gekoppeld aan een erfpachtovereenkomst van 27 jaar en tot nu toe heeft de BGHM de subsidies gespreid over de duur van die overeenkomst. Het Rekenhof was echter van mening dat de subsidie in een keer moest worden verrekend. Die opmerking heeft het Rekenhof er echter nooit van weerhouden om een advies uit te brengen over de jaarrekeningen van de BGHM.

De BGHM wilde dit jaar de opmerking van het Rekenhof vermijden en nam het initiatief om de subsidies in kwestie te boeken op de manier die het Rekenhof aanbeveelt. Die boeking gaf echter niet het resultaat dat het Rekenhof verwachtte en leidde tot een ongunstig advies over de rekeningen van het jaar 2021.

Anders dan in de privésector mogen overheidsinstellingen wettelijk gezien boekhoudkundige verrekeringen niet corrigeren voordat het Rekenhof zijn eindevaluatie heeft uitgevoerd. De BGHM kon die budgettaire uitgave niet tijdig corrigeren en zal dus van het Rekenhof een ongunstig advies krijgen voor zijn algemene rekening. Ze heeft echter al proactief en transparant over die situatie gecommuniceerd met de Brusselse besturen, waaronder het bevoegde kabinet.

De BGHM heeft daarop bij de goedkeuring van de rekeningen ook gewezen en heeft een correctie voorgesteld van het saldo van de financiering van het Europees stelsel van rekeningen in de tabel van de begrotingsuitvoering, op basis waarvan het tekort wordt berekend. Volgens het Rekenhof moest dat ook gebeuren in de tabel op het niveau van het begrotingssaldo.

<sup>1231</sup> *La principale raison de la surestimation évoquée concerne le mode de financement des projets clés en main.*

*En principe, les sociétés immobilières de service public (SISP) achètent ces projets et les financent en deux étapes. Lorsqu'il existe des possibilités budgétaires, en raison de la sous-utilisation ou du retard de certains projets, le coût du terrain est compensé dans la subvention, ce qui constitue une avance sur la subvention par le biais de la signature d'un avenant à la convention.*

*Des évaluations ont lieu à la fin de l'année et conduisent à une réduction ou une annulation des engagements de crédit, qui n'a pas été suivie d'effet fin 2021. Des corrections ont été apportées en 2022.*

*La SLRB inventorie les emprunts à long terme des SISP dans un logiciel appelé Chantier. Elle peut ainsi harmoniser les données dans les différentes bases et mettre à jour la plateforme SAP. La Cour des comptes s'est concentrée sur la plateforme SAP et non sur Chantier.*

*Depuis le passage à la plateforme SAP fin 2018, la SLRB a entamé l'inventaire des emprunts à long terme accordés aux SISP sur ses fonds propres. Cela a permis de créer un encours pour chaque emprunt accordé.*

*La mise en place d'un service d'audit interne est prévue, mais la priorité de la SLRB était de commencer par l'audit externe.*

De overschatting bedraagt 50.894.029 euro op een totaal uitstaand bedrag van 1.789.712.829 euro, wat een verschil is van 2,8%. De belangrijkste reden voor die overschatting zijn de sleutel-op-de-deurprojecten en de verschillende manieren waarop die worden gefinancierd.

In principe kopen de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) die projecten aan en financieren ze die in twee fasen. Eerst gebeurt dat op basis van een bulletkrediet (code 8), die wordt toegekend bij de ondertekening van de financieringsovereenkomst tussen de BGHM en de OVM. In een tweede fase, bij de oplevering van het project, wordt het bulletkrediet gedeeltelijk omgezet in een subsidie en het saldo wordt omgezet in een langlopende lening.

Wanneer er echter budgettaire mogelijkheden zijn, door onderbenutting of vertragingen bij bepaalde projecten, wordt de kostprijs van de grond verrekend in de subsidie, wat een voorschot op de subsidie vormt via een ondertekend aanhangsel bij de overeenkomst. Die optie is enkel geldig voor sleutel-op-de-deurprojecten, omdat die binnen de twee jaar worden opgeleverd.

Die evaluaties/transacties vinden plaats op het einde van het jaar en leiden tot een vermindering of annulering van de vastleggingen van het bulletkrediet, wat niet is opgevolgd eind 2021, het topjaar voor sleutel-op-de-deurprojecten met een bulletkrediet.

De correcties werden in 2022 aangebracht. De onderschatting van 21,7 miljoen euro is een onderschatting met 2,2% en heeft betrekking op de subsidies die de OVM's moeten ontvangen van Beliris. Bij de afsluiting had de BGHM nog niet alle nodige documenten ontvangen. Zo zijn de ondertekende overeenkomsten pas op 26 juli 2022 aan de BGHM overgemaakt.

De BGHM volgt de langetermijnleningen van de OVM's perfect op en inventariseert ze in een softwarepakket met de naam Chantier, dat als basis dient voor het business intelligence-instrument van de BGHM, Power BI. Dankzij een inventarisatie die al in de gegevensbank is uitgevoerd en dankzij Power BI, is de BGHM nu in staat om gegevens in de verschillende databanken op elkaar af te stemmen en het SAP-platform bij te werken. Het Rekenhof heeft zich op het SAP-platform gericht en niet op Chantier.

Sinds de overschakeling naar het SAP-platform eind 2018 is de BGHM begonnen met een langdurige inventarisering van langetermijnleningen die uit de eigen middelen aan de OVM's worden verstrekt. Daardoor kon er voor elke verstrekte lening een uitstaand bedrag worden gecreëerd. Momenteel gaat de BGHM na of de leningen nog afgestemd zijn op de voortgang van de werkzaamheden. Ze zal de vastleggingen op basis daarvan aanpassen.

Wat de organisatie van een interne auditdienst binnen de BGHM betreft, was het de prioriteit van de BGHM om te beginnen met de externe audit. De versterking van de externe auditers

1233 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *J'espère qu'à l'avenir, la Cour des comptes n'aura plus à formuler d'avis défavorable sur les comptes de la SLRB.*

*Vous dites que la mise en place d'un service d'audit externe a été jugée prioritaire. Quelles sont les missions d'un tel service ? La N-VA plaide depuis longtemps pour la création d'un service d'audit central à Bruxelles, aux côtés du service d'audit interne, dont la création est une obligation légale. J'espère que la SLRB s'y conformera bientôt.*

- *L'incident est clos.*

1237 **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1237 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1237 **concernant la conclusion des contrats logement avec les communes.**

1239 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Nous apprenions dans la presse, le 4 octobre dernier, qu'une collaboration entre la commune de Saint-Josse-ten-Node, son CPAS et la Région de Bruxelles-Capitale sera mise en place, en vertu d'un protocole, afin de mener une politique sociale du logement. Selon cet article de presse, ce protocole prévoit la socialisation des loyers des logements communaux, la création de nouveaux logements sociaux ainsi que la lutte contre les hébergements touristiques illégaux, les biens inoccupés et l'insalubrité.

Vous prévoyez à l'action 11 de votre plan d'urgence logement, la conclusion de contrats logement avec les communes afin de proposer des logements abordables aux citoyens. En mai dernier, vous aviez informé notre commission que neuf communes avaient déjà signé un tel contrat logement.

À ce jour, d'autres communes ont-elles conclu un contrat logement avec la Région ? Pour quelles raisons certaines communes n'ont-elles pas encore fait de même ? Sont-ce toujours les mêmes communes qui ne veulent pas avoir trop de

is gepland voor 2023. Zodra die is gebeurd, zal de interne auditdienst worden georganiseerd.

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- U hebt hier inderdaad tijdens de begrotingsbesprekingen al een gedeeltelijke toelichting bij gegeven.

Ik hoop dat het Rekenhof in de toekomst geen afkeurende oordelen meer moet formuleren bij de rekeningen van de BGHM.

U zegt dat het opzetten van een externe auditdienst prioriteit kreeg. Hoe is die precies tot stand gekomen? Welke opdrachten heeft de externe auditdienst? Kunt u mij een overzicht bezorgen van de audits die hij uitvoerde?

De N-VA pleit al langer voor de oprichting van een centrale auditdienst in Brussel, die toezicht kan houden op alle Brusselse overheidsinstellingen. Dat neemt echter niet weg dat de diensten overeenkomstig de wetgeving moeten handelen en zelf een interne auditdienst moeten oprichten. Blijkbaar is dat nog niet gebeurd, maar u vermeldde wel dat dat binnen de BGHM zal gebeuren. Ik hoop dan ook dat de huisvestingsmaatschappij binnenkort aan die wettelijke verplichting voldoet.

- *Het incident is gesloten.*

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

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

**betreffende het sluiten van huisvestingscontracten met de gemeenten.**

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Op 4 oktober bleek dat de gemeente en het OCMW van Sint-Joost-ten-Node en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een gezamenlijk socialehuisvestingsbeleid gaan voeren. Volgens de media moet een protocol de huurprijzen van de gemeentelijke woningen betaalbaar houden, nieuwe sociale woningen opleveren en de strijd tegen illegale toeristenverblijven, leegstand en onbewoonbaarheid een impuls geven.*

*Volgens actie 11 van uw noodplan is het sluiten van huisvestingscontracten met gemeenten een manier om wonen betaalbaar te houden. In mei bleek dat al negen gemeenten een huisvestingscontract hebben afgesloten. Hebben intussen nog meer gemeenten dat gedaan? Zijn nog altijd dezelfde gemeenten terughoudend over sociale woningen op hun grondgebied?*

*In uw Noodplan voor huisvesting is ook sprake van de oprichting van een comité met de gemeenten en het gewest dat moet instaan voor de operationele follow-up van de huisvestingscontracten. Is dat comité er al?*

logements sociaux sur leur territoire ? Vous comprendrez à qui je veux faire allusion.

Vous prévoyez dans le plan d'urgence logement la mise en place d'un comité réunissant les communes et la Région, qui serait chargé d'assurer le suivi opérationnel des contrats logement. Ce comité existe-t-il déjà ? Comment est-il composé ?

Pouvez-vous nous faire un état des lieux de la socialisation des logements publics ? Je sais qu'à la Ville de Bruxelles, il y en a environ 1.300.

À ce jour, combien de demandes ont-elles déjà été introduites réellement ? Combien ont-elles été rejetées ? Des éventuelles plaintes ont-elles été introduites par les demandeurs ? Si oui, combien et pour quelles raisons ?

Je vous pose ces questions car, comme pour l'allocation loyer, la mise en œuvre de toutes ces dispositions pose souvent des problèmes pratiques auxquels il convient de remédier.

<sup>1241</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - À ce jour, treize communes ont conclu des contrats logement avec la Région : Saint-Gilles, Ixelles, la Ville de Bruxelles, Etterbeek, Evere, Berchem-Saint-Agathe, Koekelberg, Molenbeek-Saint-Jean, Ganshoren, Jette, Forest, Saint-Josse-ten-Noode et Auderghem. Les communes d'Anderlecht et Schaerbeek adopteront le leur lors de leur conseil communal de décembre. La commune d'Uccle adoptera le sien dans le courant du mois de janvier 2023. D'ici là, seize contrats seront donc signés.

Les trois dernières communes, à savoir Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Pierre et Woluwe-Saint-Lambert, n'ont pas encore fait part d'éventuels points bloquant l'adoption de leur contrat.

Quant au suivi opérationnel des contrats logement, des comités d'accompagnement commune/Région se réuniront annuellement ou à la demande d'un de leurs membres - des représentants communaux et régionaux. Ils ont pour but d'évaluer les objectifs fixés par ce protocole et de faire des propositions d'amélioration, tel que le prévoit le contrat logement. Les premiers comités ont été mis sur pied au mois de novembre.

En ce qui concerne votre demande d'obtenir un état des lieux de la socialisation des logements publics, je vous ai envoyé, par le biais du secrétariat de la commission, un tableau récapitulatif de la socialisation indiquant le résultat des croisements de données communales avec celles de la base de données régionale de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Il renseigne également le nombre de ménages déjà socialisés en décembre 2022, soit 88.

Seuls quelques dossiers de socialisation dont les ménages avaient vu leurs revenus augmenter entre leur candidature et le dépôt du dossier ont été rejetés. Les ménages en ont été informés.

*Hoe zit het met de sociale invulling van openbare woningen? Hoeveel aanvragen zijn er tot nu toe? Hoeveel aanvragen zijn verworpen? Hebben de aanvragers een klacht ingediend? Om welke redenen?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Vandaag hebben dertien gemeenten een huisvestingscontract ondertekend. Tegen eind januari zullen het er zestien zijn. De drie overblijvende gemeenten, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Pieters-Woluwe en Sint-Lambrechts-Woluwe, hebben nog niet meegedeeld dat er een kink in de kabel zou zijn.*

*Een begeleidingscomité met vertegenwoordigers van de gemeente en het gewest komt jaarlijks samen, of op vraag van een van de leden, om de doelstellingen te evalueren en verbeterpunten vast te leggen. In november zijn de eerste comités samengesteld.*

*Inzake de socialisering van openbare woningen heb ik u een overzichtstabel bezorgd met de gegevens van de gemeenten en het gewest. Tot december 2022 gaat het om 88 huishoudens.*

*De socialisering van de woningen van de gemeenten en van de OCMW's wordt opgevolgd door de coördinatrice van het Noodplan voor huisvesting. Er zijn opleidingen gepland in de gemeenten, die op hun beurt een inschatting hebben gemaakt van het aantal huishoudens dat in aanmerking komt. Alleen al in Brussel-Stad zou het om 1.660 huishoudens gaan.*

*Er is geen enkele klacht binnengekomen. De huurders zijn vrij om de herziening al dan niet te aanvaarden. Daarom worden er informatievergaderingen georganiseerd. De informatievergadering in Sint-Gillis van begin oktober heeft meteen haar nut bewezen. Veel bewoners weigeren immers een herziening, omdat ze vrezen dat er een addertje onder het gras zit. Het overleg met de bewoners is tijdrovend, maar essentieel om hen te overtuigen van onze aanpak.*

La socialisation des logements communaux et des CPAS fait l'objet d'un suivi intensif de la cellule de coordination du plan d'urgence logement.

Les formations à la socialisation ont été dispensées dans les communes. S'est ensuivi l'envoi des informations par les communes, ce qui a permis d'identifier le nombre de ménages socialisables par la SLRB.

En outre, la signature du contrat logement par la Ville de Bruxelles ouvre la perspective d'une socialisation de plus de 1.660 ménages et le travail de préparation est en cours avec les acteurs communaux.

Enfin, il n'y a eu aucune plainte de la part des demandeurs d'une socialisation. Je tiens à rappeler que celle-ci est proposée aux locataires et que ces derniers sont libres de l'accepter ou non. C'est la raison pour laquelle 100 % des locataires communaux n'ont pas adhéré à la socialisation. Cependant, pour nous assurer du bon fonctionnement de ce dispositif, nous avons décidé d'organiser des réunions publiques avec ces locataires, afin de répondre à leurs potentielles questions ou craintes. Une première réunion s'est d'ailleurs tenue à Saint-Gilles début octobre et a vraiment démontré l'efficacité de cette approche et le besoin d'être en contact avec les locataires.

En effet, pour la première fois, il est annoncé aux locataires que le montant de leur loyer sera révisé. Beaucoup n'y croient pas et se demandent s'il n'y a pas anguille sous roche. Il faut donc les convaincre que ce dispositif est bien mis en place et que, pour ce faire, nous disposons du budget nécessaire pour aider les communes au paiement du loyer. Ce contact permanent avec les locataires, sur le terrain, nous prendra beaucoup de temps, mais est vraiment nécessaire pour convaincre un maximum de locataires d'adhérer à ce modèle.

<sup>1243</sup> Nous poursuivons les rencontres avec les locataires. Des dates ont été fixées pour le mois de janvier avec la Ville de Bruxelles, qui possède un important parc locatif, et les courriers ont déjà été envoyés.

<sup>1243</sup> **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- L'objectif initial était-il bien de 2.800 ?

<sup>1243</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Nous avons recensé 1.750 loyers socialisables, mais comme je vous l'ai dit, les locataires ne sont pas obligés d'adhérer à cette socialisation. Il nous incombe de leur expliquer le mécanisme pour obtenir leur adhésion.

<sup>1243</sup> **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Les locataires craignent-ils d'être retirés de la liste d'attente de la société immobilière de service public au cas où ils adhéreraient à la socialisation ?

*In januari zijn er informatievergaderingen in Brussel-Stad.*

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).*- *Het oorspronkelijke doel was toch 2.800 huishoudens?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans).*- *Er kwamen 1.750 huishoudens in aanmerking, maar de huurders zijn niet verplicht om erop in te gaan.*

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).*- *Vrezen ze dat ze van de wachtlijst van de openbare huisvestingsmaatschappij worden geschrapt?*



1243 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Il y a beaucoup de craintes en ce sens, en effet, mais elles ne sont pas fondées. Il importe de balayer les rumeurs.

1243 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Vous me confirmez donc qu'ils ne seront pas retirés de la liste d'attente ?

1243 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Ils conserveront leurs points de priorité. Nous devons leur expliquer que nous nous sommes battus pour obtenir ce budget, que nous avons revu le système et qu'il leur est bénéfique. N'hésitez donc pas à nous soutenir.

1243 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Vous savez que je ne crois pas à la socialisation ! Vous y croyez, vous, Monsieur le Président ?

1243 **M. le président.**- Vous êtes membre du MR, vous travaillez pour le camp adverse.

*(Sourires)*

*- L'incident est clos.*

1263 **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

1263 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1263 **concernant la diminution des charges d'entretien des espaces verts attenants aux logements.**

1265 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- En ces temps de crise, il s'avère nécessaire de prendre des initiatives afin de diminuer les charges d'entretien des espaces verts attenants aux immeubles de logements sociaux. À l'époque, j'avais révélé que l'entretien du Foyer laekenois était réalisé par des employés municipaux, ce qui ne mettait pas tous les locataires dans la même situation. En effet, il y a une différence entre habiter au Foyer laekenois ou dans la société immobilière de service public (SISP) En bord de Soignes. Les charges d'entretien sont incluses ou non dans la gestion du coût du logement, ce qui crée une forme de discrimination entre des locataires de mêmes revenus.

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), ainsi que les SISP, mettent des espaces verts récréatifs à la disposition des locataires sociaux. L'entretien des abords se fait principalement par les SISP qui font appel à leurs jardiniers, à leurs concierges ou à des entreprises spécialisées dans l'entretien des abords.

L'entretien de ces espaces verts peut générer des charges relativement lourdes pour les ménages. Or, l'action 5 du plan d'urgence logement prévoit de réduire les charges d'entretien des

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ja, maar die geruchten missen elke grond.*

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).**- *U bevestigt dus dat ze niet van de wachtlijst zullen worden geschrapt?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ze behouden hun prioriteit. We moeten hen duidelijk maken dat het systeem herzien is in hun voordeel. Aarzel dus niet om ons daarbij te steunen.*

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).**- *U weet dat ik er niet in geloof. U wel, mijnheer de voorzitter?*

**De voorzitter.**- U bent lid van de MR, u verdedigt de tegenstanders.

*(Glimlachjes)*

*- Het incident is gesloten.*

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

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

**betreffende de verminderde onderhoudskosten van de groene ruimten die grenzen aan woningen.**

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).**- *In crisistijden als deze zijn initiatieven om de onderhoudskosten voor groene ruimten bij sociale woningen te beperken welkom. Dat groen wordt niet overal door dezelfde dienst onderhouden, wat een invloed heeft op de prijs. Daardoor ontstaat een vorm van discriminatie tussen sociale huurders.*

*In de meeste gevallen nemen de openbare huisvestingsmaatschappijen het groenonderhoud voor hun rekening. Zij doen daarvoor een beroep op hun eigen groendienst of op een gespecialiseerde firma. Voor de gezinnen kan dat onderhoud relatief hoge kosten met zich brengen. In het Noodplan voor huisvesting is echter opgenomen dat die kosten beperkt moeten worden. Daartoe zouden er vier proefprojecten komen.*

*De proefprojecten zouden eind december aflopen. Hoever staat u daarmee? Haalt u die deadline? Ondervond u moeilijkheden bij de uitvoering van de projecten? Kunt u meer zeggen over de inhoud en de voorwaarden?*

espaces verts attenants aux logements sociaux. Pour ce faire, quatre projets pilotes étaient prévus. La déclaration de politique générale stipule également que le gouvernement veillera à soutenir la mise à l'emploi des Bruxellois, en mobilisant les acteurs de l'économie sociale et solidaire.

La clôture des quatre projets pilotes est prévue pour la fin du mois de décembre, afin de pouvoir entamer les analyses approfondies de ceux-ci. Où en êtes-vous avec ces projets pilotes ? Les délais prévus seront-ils respectés ? Quelles sont les éventuelles difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de ces projets ? Pouvez-vous nous en fournir le détail au niveau du contenu et des modalités ?

Une convention a été signée entre Bruxelles Environnement et la SLRB, ayant pour objectif la gestion des espaces verts, afin de réduire les charges liées à leur entretien. Cette convention a-t-elle eu un impact significatif sur la réduction des charges ? Dans l'affirmative, que ressort-il des chiffres ?

<sup>1267</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Tout d'abord, je vous confirme que les projets pilotes sont bien en cours et que leurs délais sont bien respectés. Leur suivi est assuré tant par Bruxelles Environnement que par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). L'étape suivante sera l'évaluation de ces projets.

Les éventuelles difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de ces projets pilotes sont de deux ordres : il y a eu quelques problèmes de compréhension dans le chef des entreprises de jardin, qui ont eu des difficultés à rester dans le cadre des zones prédéfinies, et les équipes des sociétés immobilières de service public (SISP) n'avaient pas toujours la formation nécessaire pour maîtriser ce nouveau type d'entretien.

Pour le projet au Logis-Floréal, 1.503 logements sont concernés, la superficie est de 33 ares et les charges locatives mensuelles étaient de 40 euros par ménage en 2020. Il y a bien la présence d'un projet de cohésion sociale (PCS), mais peu d'intérêt des locataires pour l'environnement. Le projet vise la réduction des charges et la sensibilisation des habitants.

Le projet sur le site Verregat, à Laeken, avec la SISP Comensia, concerne une cité-jardin avec 214 appartements et 44 maisons. La superficie est de 2 ares et les charges locatives mensuelles étaient de 15 euros par ménage en 2020. L'objectif est de réduire les charges et d'explorer des projets participatifs.

Pour le projet de la SISP En bord de Soignes, deux sites sont concernés, à savoir celui de Transvaal, avec 224 appartements et 137 maisons, et celui du parc Lambin, avec 241 appartements. La superficie est de 3,8 ares et les charges locatives mensuelles étaient de 5,88 euros par ménage en 2020. Ce quartier de Transvaal, avec le parc Lambin, ne bénéficie que de peu d'accompagnement. L'objectif consiste à réduire les charges locatives et à apporter un soutien à la sensibilisation des habitants.

*Leefmilieu Brussel en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij sloten een overeenkomst om de kosten voor het groenonderhoud te beperken. Had die een duidelijke impact op de kosten? Zo ja, wat zeggen de cijfers?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Alle proefprojecten zijn nu aan de gang en de deadlines worden gehaald. Zij worden opgevolgd door Leefmilieu Brussel en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Later komt er nog een evaluatie.*

*De problemen waren tweërlei: er waren enkele misverstanden waardoor de tuinbedrijven niet altijd binnen de vooropgestelde zones gewerkt hebben en de teams van de openbare huisvestingsmaatschappijen hadden niet altijd de juiste opleiding voor die nieuwe vorm van groenonderhoud.*

*De kosten voor het groenonderhoud variëren in de vier sites: in 2020 van 40 euro per maand per huishouden in Le Logis-Floréal en 15 euro in de tuinwijk Verregat, tot 5,88 euro voor En bord de Soignes en 8 euro voor Everecity. De bedoeling van de proefprojecten was om die kosten te verlagen en de bewoners bewuster te maken.*

*Die nieuwe aanpak in het groenonderhoud is goed voor de biodiversiteit, maar de impact op de kosten is zeer beperkt. De kosten hangen namelijk af van het weer. De zomer was 2021 was heel vochtig en dus was er meer onderhoud nodig.*

Pour le projet d'Everecity, sur le site du Bas Evere, 351 appartements sont concernés. La superficie est de 1,7 are et les charges locatives mensuelles étaient de 8 euros par ménage en 2020. La SISP a déjà plusieurs expériences positives et négatives en agriculture urbaine et en biodiversité. L'objectif est de revoir son cahier des charges des espaces verts et de sensibiliser les habitants.

Enfin, concernant votre dernière question relative à l'incidence de la convention signée entre Bruxelles Environnement et la SLRB, sachez que l'impact de la gestion différenciée des espaces verts sur les charges locatives est très limité. En effet, si cette gestion différenciée est résolument positive pour la biodiversité, elle n'affecte presque pas le coût, et ce, pour deux raisons : d'une part, ce coût varie d'année en année en fonction de la situation météorologique, puisque le nombre de tontes varie en fonction du soleil et de la pluie. Ainsi, lors de l'été 2021, qui avait été très humide, les entretiens avaient été plus nombreux que prévus.

<sup>1269</sup> D'autre part, si la gestion différenciée engendre moins de travail sur le terrain, elle nécessite plus de planification et de coordination. L'effet est donc assez limité.

En chiffres, pour les charges de 2021, cela revient d'ailleurs :

- au montant de 37 euros par ménage pour le projet du Logis-Floréal, soit 3 euros de réduction par rapport aux charges 2020 ;

- au montant de 14 euros par ménage pour le projet de Comensia, soit seulement 1 euro de moins par rapport à 2020 ;

- au montant de 8,45 euros pour le projet d'Everecity, soit 45 cents de plus que l'année précédente ;

- au montant de 8 euros pour le projet d'En bord de Soignes, soit 2 euros de plus qu'en 2021.

<sup>1271</sup> **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Ma question portait du constat que certaines SISP bénéficient des services communaux pour l'entretien de leurs espaces verts et d'autres non, ce qui crée une réelle disparité. Votre réponse montre qu'il est nécessaire de continuer à réfléchir à ces pratiques, puisque le coût varie de 3 à 40 euros par ménage selon la SISP concernée.

Je ne préconise pas le même prestataire dans les seize SISP – certaines ont plusieurs sites –, mais une pratique similaire d'une SISP à l'autre pour que les locataires soient sur un pied d'égalité par rapport à ce coût spécifique. Nous n'avons pas fusionné les SISP pour le plaisir, mais pour une question de rationalisation. Il ne s'agit pas d'uniformiser les pratiques, mais de trouver les pratiques les moins coûteuses pour les locataires.

- *L'incident est clos.*

<sup>1275</sup> **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

*Bovendien vraagt dit type onderhoud minder werk op het terrein, maar wel meer planning en coördinatie.*

*De kosten voor 2021 werden als volgt aangepast: voor Le Logis-Floréal 37 euro of 3 euro minder dan in 2020; voor Verregat 14 euro of 1 euro minder; voor Everecity 8,45 euro, of 45 cent meer en voor En bord de Soignes 8 euro, of 2 euro meer dan een jaar eerder.*

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** *(in het Frans).*- *Mijn uitgangspunt was dat sommige openbare vastgoedmaatschappijen een beroep kunnen doen op de gemeentelijke groendienst en andere niet. Dat dat voor een discrepantie zorgt, blijkt ook uit uw antwoord, want de kostprijs varieert van 3 tot 40 euro.*

*Ik pleit voor meer samenhang tussen de praktijken in het voordeel van de huurders. Dat was overigens het doel van de fusie tussen de openbare vastgoedmaatschappijen.*

- *Het incident is gesloten.*

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

1275 à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,

1275 concernant la création d'une liste d'attente unique des AIS.

1277 M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).- Le secteur des agences immobilières sociales (AIS) est en plein essor. En une vingtaine d'années, le nombre de logements mis en location par leur intermédiaire est passé de 500 à 7.419.

Le secteur se félicite de la croissance des parcs locatifs. Elle contribue à apporter une solution à certains ménages bruxellois en attente d'un logement social.

L'extension du parc locatif des AIS se heurte toutefois à un défi de taille : le manque d'efficacité des procédures d'inscription en vigueur. Les candidats locataires désirant s'inscrire dans une AIS doivent prendre directement contact avec chacune des 23 AIS.

Bien que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales fixe les procédures auxquelles elles sont soumises, certaines AIS interprètent les dispositions différemment. Ainsi, alors que des AIS inscrivent directement les personnes qui entrent dans les conditions d'admission du logement social, d'autres les inscrivent indirectement, les candidats locataires étant présélectionnés par les services partenaires de ces AIS.

Vous soutenez, dans l'action 10 du plan d'urgence logement, qu'un meilleur encadrement du secteur des AIS est nécessaire en vue de la croissance du parc de logements. Pour ce faire, vous prévoyez diverses actions, notamment la mise en place d'un outil régional centralisant les différentes listes d'attente des AIS. Je suis entièrement d'accord avec vous sur ce point.

1279 Pouvez-vous dresser un état des lieux de la mise en place de cet outil centralisé ? Le délai de réalisation fixé en 2023 sera-t-il respecté ? Quels sont les éventuels obstacles rencontrés ?

En avril dernier, vous nous informiez en commission qu'une étude de faisabilité avait été lancée avec la Fédération des agences immobilières sociales, afin de déterminer au mieux la charge administrative que la centralisation représenterait et déceler les problèmes qui pourraient être rencontrés. Pouvez-vous nous exposer les conclusions de cette étude ?

À la suite de cette étude et des discussions menées, de nouvelles modalités ont-elles été retenues pour le contenu de ce dispositif ?

Cette liste d'attente unique pour les AIS est plus que nécessaire. Nous atteignons les 8.000 logements, soit l'équivalent de quatre petites SISP !

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

betreffende de invoering van een unieke wachtlijst van de SVK's.

De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).- De sociale verhuurkantoren (SVK's) verhuurden twintig jaar gelden nog 500 woningen, nu zijn dat er meer dan 7.000. Ze kampen met een grote uitdaging: de huidige inschrijvingsprocedure is allesbehalve efficiënt. Zo moet de kandidaat-huurder zich rechtstreeks tot elk van de 23 kantoren wenden. Die kantoren hanteren vaak een verschillende aanpak, ook al werd in het regeringsbesluit van 17 december 2015 een uniforme procedure vastgelegd.

Conform het Noodplan voor huisvesting wilt u de wachtlijsten bij de verschillende SVK's bundelen tot een centrale wachtlijst, wat een zeer goed idee is. Zal die zoals gepland in 2023 kunnen worden ingevoerd?

Een dergelijke centrale wachtlijst zou echter voor bijkomende administratieve last kunnen zorgen. Daarom werd een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Tot welk besluit kwam men in die studie? Zal men daar rekening mee houden voor de uitwerking van het instrument?

Verder getalm is uit den boze.

1281 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je vous confirme qu'avec les agences immobilières sociales (AIS), nous avons toujours la volonté d'aboutir à une centralisation des inscriptions des candidats locataires. Les modalités pratiques de cette centralisation sont toujours à l'étude. Une telle évolution marquerait en effet un changement radical dans la manière de fonctionner des AIS.

J'ai récemment démarré un travail de révision de l'arrêté de 2015 organisant les AIS. Ce chantier vise à adapter leur cadre de fonctionnement aux contingences actuelles et à faciliter, autant que faire se peut, le travail des AIS et de l'administration.

Une concertation avec les AIS sur cette révision de l'arrêté est prévue avant la fin de l'année. Néanmoins, j'ai déjà eu l'occasion de communiquer au secteur ma volonté d'y inscrire le principe de la centralisation des inscriptions.

Mon ambition est de voir cet arrêté entrer en vigueur au début du deuxième semestre 2023.

Cependant, pour que ce projet réussisse, il ne suffira pas de mettre en place un cadre réglementaire. C'est pourquoi, de son côté, la Fédération des agences immobilières sociales poursuit son examen des contraintes techniques, administratives et des modalités qui pourraient être mises en œuvre. Ce travail étant toujours en cours, je ne suis pas en mesure de vous donner de plus amples informations pour le moment.

1281 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Le groupe MR soutient fermement le système des AIS, la meilleure manière, selon nous, de socialiser le logement privé. Son développement ne pourra pas être poursuivi et soutenu en toute transparence si cette liste unique n'est pas établie. Je prends donc rendez-vous avec vous pour le deuxième semestre 2023.

- *L'incident est clos.*

1291 **QUESTION ORALE DE M. MATHIAS VANDEN BORRE**

1291 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1291 **concernant la rénovation du site Dubrucq à Molenbeek.**

1293 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Les logements sociaux de l'avenue Jean Dubrucq à Molenbeek-Saint-Jean sont parmi les plus mal entretenus de la Région et ne répondent plus du tout aux normes d'habitabilité actuelles. Le Logement molenbeekois, qui gère le complexe, a donc décidé en 2019 de le reconstruire entièrement à partir de 2020, mais la situation n'a guère évolué depuis lors.*

*Or, sur votre site internet, le site Dubrucq figure parmi les sept projets financés par Beliris pour la période 2020-2022. Selon*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *We streven naar een centraal inschrijvingsstelsel voor de sociale verhuurkantoren (SVK's), maar onderzoeken nog hoe we het zullen invoeren.*

*Daarnaast moeten we het besluit van 2015 over de organisatie van de SVK's herzien, omdat hun woningbestand veranderd is. Dit jaar nog zal ik de kwestie met de SVK's bespreken. Het nieuwe besluit moet in het tweede semester van 2023 van kracht worden.*

*Momenteel onderzoekt de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest de eventuele technische en administratieve hinderpalen bij de invoering van een centrale wachtlijst. Ik kan niet vooruitlopen op de bevindingen van dat onderzoek.*

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *De SVK's kunnen hun taak maar blijven vervullen als ze over een centrale wachtlijst beschikken. Ik zal hier in de tweede helft van 2023 op terugkomen.*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER MATHIAS VANDEN BORRE**

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

**betreffende de renovatie van de Dubrucq-site in Molenbeek.**

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- De sociale woningen aan de Jean Dubrucqlaan in Sint-Jans-Molenbeek behoren tot de meest verwaarloosde van het gewest. In 2020 schreef Le Logement molenbeekois samen met de bouwmeester een renovatieopdracht uit. Dat moest ertoe leiden dat het complex uit de jaren 1920 een grondige renovatiebeurt kreeg.

Er werd vastgesteld dat het complex erg in verval was, in die mate zelfs dat de woonkwaliteit niet langer aan de huidige normen voldeed. Uit getuigenissen van bewoners uit

*votre communiqué de presse, les bâtiments et les alentours du site Dubrucq devraient subir une rénovation lourde. Le budget estimé par Beliris pour l'étude de faisabilité de ce projet de rénovation est de 2.180.000 euros.*

*Est-il vrai que les travaux de rénovation du site Dubrucq n'ont pas encore commencé ? Qui est chargé des travaux ?*

*S'agit-il d'une démolition, d'une nouvelle construction ou d'une rénovation de grande envergure ? L'étude de faisabilité de Beliris est-elle déjà disponible ?*

*Quel est le calendrier et le budget total affecté à ce projet ?*

2019 bleek dat dat helaas een understatement was. Sociale huurders in de Cité Dubrucq krijgen af te rekenen met vocht, schimmelplekken, muizen en ratten en een gebrek aan warm water. Het complex dateert van 1924 en wordt beheerd door Le Logement molenbeekoïis.

Die laatste stelde reeds in 2019 dat het complex niet meer kon worden gerenoveerd en het best werd vervangen door nieuwbouw. Daarbij zouden alleen de art-decogevels behouden kunnen worden. De afbraakwerken zouden in de loop van 2020 van start gaan. Iedereen die aan het complex voorbijloopt, moet echter vaststellen dat er tot nu toe niets is veranderd. Er is niets afgebroken of gerenoveerd. Er is met andere woorden bijna drie jaar lang niets gebeurd.

Op uw website staat de Dubrucqsite nochtans vermeld als een van de zeven nieuwe projecten uit bijakte 14 van Beliris voor de periode 2020-2022. In die bijakte wordt 38 miljoen euro begroot voor de renovatie van meer dan achthonderd sociale woningen via die zeven nieuwe projecten.

Volgens uw persbericht zullen de gebouwen en de omgeving van de Dubrucqsite een zware en volledige renovatie moeten ondergaan. Het geraamde budget van Beliris voor de haalbaarheidsstudie voor dit renovatieproject bedraagt 2.180.000 euro.

Klopt het dat de renovatiewerken op de Dubrucqsite nog niet zijn begonnen?

Wat is het resultaat van de renovatieopdracht die Le Logement molenbeekoïis samen met de bouwmeester uitschreef in 2020? Wie zal de werken uitvoeren?

Wat is de precieze omschrijving van de renovatiewerken? Gaat het om afbraak, nieuwbouw of een ingrijpende renovatie?

Is de haalbaarheidsstudie van Beliris over het project al beschikbaar?

Wat is de verdere timing van het project? Wanneer gaan de werken van start?

Welke instantie coördineert het project? Is dat Beliris, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, Le Logement molenbeekoïis of nog een andere instelling?

Wat is het totaalbudget voor het project?

<sup>1295</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *La rénovation complète est encore à l'étude. La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et le maître-architecte ont lancé une étude de faisabilité, qui devrait être achevée d'ici la fin de l'année.*

*C'est Beliris qui financera la rénovation. Selon une estimation réaliste, les travaux commenceront au premier trimestre de*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Er zijn instandhoudingswerken uitgevoerd om verdere schade aan de gebouwen te voorkomen in afwachting van de volledige renovatie, die nog wordt bestudeerd.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de Brusselse bouwmeester hebben een haalbaarheidsstudie gestart om de mogelijkheden van de site te onderzoeken en de beste renovatiestrategie te bepalen. De studie heeft betrekking op

2026. Ce calendrier dépend évidemment des délais des marchés publics et de la délivrance des permis.

La SLRB collabore à ce projet aux côtés, notamment, du maître-architecte et de Beliris. Le coût du projet est actuellement estimé à 23.315.000 euros.

de volledige renovatie van het bestaande gebouw met een herindeling van de binnenruimten en een uitbreiding aan de achterzijde van het perceel. Zowel urban.brussels als de Brusselse brandweerdienst zijn bij de studie betrokken, die voor het einde van het jaar zou moeten zijn afgerond.

Beliris zal de renovatie financieren. Op basis van de haalbaarheidsstudie zal worden beslist of de ontwikkeling van de strategie en de uitvoering van de werken wordt toevertrouwd aan Beliris of de openbare vastgoedmaatschappij.

Volgens een realistische schatting zullen de werken in het eerste kwartaal van 2026 starten. Die timing is uiteraard afhankelijk van de termijnen van de overheidsopdrachten, die niet ingekort kunnen worden, en van de vergunningsprocedure.

Er werken verschillende organisaties samen aan dit project: de openbare vastgoedmaatschappij, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de bouwmeester en Beliris.

De kosten van het project worden momenteel op 23.315.000 euro geschat.

<sup>1297</sup> **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Votre réponse est plutôt décevante, notamment en ce qui concerne le calendrier. Certains logements ont à peine été rénovés depuis leur construction, c'est inimaginable.*

*Je vous invite, vous et les membres de la commission, à vous rendre sur place pour constater la gravité de la situation dans ces logements sociaux.*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Uw antwoord is nogal teleurstellend, mevrouw de staatssecretaris, vooral wat de timing van het project betreft. Die mensen moeten dus nog vier jaar wachten vooraleer er werken worden uitgevoerd. De problemen op de site zijn niet nieuw. Er waren al klachten in 2019 en wellicht voordien ook al. Sommige woningen zijn nauwelijks gerenoveerd sinds ze gebouwd zijn. Dat is onvoorstelbaar. U zegt nu dat er nog altijd haalbaarheidsstudies bezig zijn. Daar kunnen de bewoners niets mee aanvangen. Ik begrijp niet dat die renovatie geen prioriteit is. In uw persbericht schuift u dat als een van de prioriteiten van uw beleid naar voren en toch duurt het nog zeven jaar voordat de werken starten.

Er is iets mis met de aanpak van renovatieprojecten in het gewest. Ik stel voor dat de commissieleden de site eens bezoeken om vast te stellen hoe schrijnend de situatie in die sociale woningen is. Ik roep u op om mee te gaan, mevrouw de staatssecretaris, en met de bewoners van de sociale woningen te praten.

<sup>1297</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *C'est inutile, je suis une femme de terrain et je travaille sur ces dossiers depuis mon entrée en fonction.*

*Il s'agit de procédures obligatoires. Que proposez-vous pour les accélérer ?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Dat is niet nodig, ik doe dat sowieso. Ik volg elk project heel nauwkeurig en ik werk hieraan sinds mijn aantreden.

Er zijn verplichte procedures. Wat stelt u voor om die te versnellen? U bent volksvertegenwoordiger. U kunt voorstellen indienen.

<sup>1297</sup> **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** (en néerlandais).- *Je constate que vous vous tournez vers l'opposition pour faire des propositions.*

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Het is goed dat u kijkt naar de oppositie om voorstellen aan te reiken.

<sup>1297</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État** (en néerlandais).- *Si vous pensez que c'est si facile, je vous écoute. Je trouve moi aussi les procédures trop longues et je travaille à les assouplir.*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Als u denkt dat het zo gemakkelijk is en als u een goed voorstel hebt, dan luister ik. Ik vind ook dat de procedure te lang duurt en dat er een andere nodig is voor de sociale huisvesting. Ik werk eraan om de

1305 **M. Mathias Vanden Borre (N-VA)** *(en néerlandais)*.- *Je vous propose d'échanger nos places, afin que je puisse mettre en œuvre votre politique.*

*(Remarques de la secrétaire d'État Ben Hamou)*

*Je trouve votre politique inadéquate et inacceptable, et je ne pense pas que des situations aussi catastrophiques se produisent en Flandre, où la N-VA est au pouvoir.*

*- L'incident est clos.*

procedure te versoepelen en om vlugger te kunnen werken, maar dit is vandaag de realiteit.

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- Ik vermoed dat de andere commissieleden vinden dat ik te veel alternatieve voorstellen indien, maar ik stel voor dat we van plaats verwisselen. Als u hier komt zitten, kan ik uw beleid uitvoeren.

*(Opmerkingen van staatssecretaris Ben Hamou)*

Ik vind uw beleid ontoereikend. De PS is al decennialang op alle niveaus aan zet. U zegt dat u geen lessen te krijgen hebt van de N-VA, maar ik ben wel bereid om ze u te geven.

Ik vind dit immers onaanvaardbaar en ik denk niet dat dergelijke schrijnende situaties in Vlaanderen, waar de N-VA mee bestuurt, nog bestaan. Als de PS hier lessen komt geven over hoe het moet, dan moeten we misschien ook eens in de praktijk gaan kijken hoe de situatie werkelijk is. Daar zien we schimmel, tochtgaten, kortom ongezonde woningen. Als de betrokken sociale huurders klacht zouden indienen tegen uw beleid, kregen ze ongetwijfeld gelijk. Het gaat om onaanvaardbare toestanden.

U beweert dat dat de schuld is van de N-VA. Voor mij getuigt dat van een weinig doortastende aanpak. Het probleem is daarmee zeker niet opgelost.

*- Het incident is gesloten.*

1313 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1313 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1313 **concernant les zones à loyers majorés dans le secteur des agences immobilières sociales.**

1315 **Mme Joëlle Maison (DéFI)**.- Le dispositif des agences immobilières sociales (AIS) rencontre un succès indéniable en Région bruxelloise. Cependant, ces AIS peinent à socialiser des logements dans plusieurs quartiers prisés où les loyers pratiqués sur le marché locatif privé sont particulièrement élevés. Le différentiel entre les loyers proposés par les AIS et ceux du marché privé non conventionné s'y révèle dès lors très important, de l'ordre de 40 à 50 %.

Pour accroître le nombre de logements confiés en gestion aux AIS dans ces quartiers huppés, majoritairement situés dans les communes du sud et de l'est de notre Région, le gouvernement bruxellois a institué en 2016 le dispositif des zones à loyers majorés. Il permet aux AIS d'augmenter de 10 % les loyers versés aux propriétaires bailleurs pendant les trois premières années de la prise en gestion, pour l'ensemble des logements établis dans les zones géographiques où les loyers pratiqués sur le marché privés sont les plus élevés. Cette majoration permet

**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 zones met verhoogde huurprijs in de sector van de sociale verhuurkantoren.**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans)*.- *De sociale verhuurkantoren (SVK's) zijn ontegensprekelijk een succes. In sommige wijken liggen de huurprijzen op de privémarkt 40 tot 50% hoger dan die van de SVK's.*

*In 2016 werd het systeem van de zones met verhoogde huurprijs ingevoerd. Daardoor kunnen SVK's aan eigenaars een hogere prijs aanbieden tijdens de eerste drie jaar van het beheerscontract. Zo wordt de kloof met de huurprijs die de eigenaar op de privémarkt zou kunnen krijgen, kleiner.*

*Om die zones af te bakenen heeft de regering zich gebaseerd op twee parameters: de gemiddelde huurprijs op de niet-conventionele privémarkt (gemeten door het Observatorium van de Huurprijzen) en het aantal wooneenheden beheerd door een SVK. Dat resulteerde in een dertigtal wijken; de lijst staat in het ministerieel besluit van 5 december 2016.*



de réduire l'écart entre le loyer versé par l'AIS et celui que le bailleur pourrait percevoir sur le marché locatif privé classique.

Le gouvernement a défini le périmètre des zones à loyers majorés en s'appuyant sur les résultats d'une étude menée à l'échelle du quartier. Celle-ci se concentrait sur deux paramètres : le loyer moyen pratiqué sur le marché locatif privé non conventionnel (tel que mesuré par les enquêtes de l'Observatoire des loyers) et le nombre de logements gérés par les AIS. Le gouvernement a ainsi inclus dans ces zones une trentaine de quartiers caractérisés par des loyers élevés sur le marché privé et par une faible densité des logements confiés aux AIS. La liste de ces quartiers figure dans l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 portant exécution de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS.

Les statistiques officielles communiquées par le secteur révèlent un démarrage plutôt poussif du dispositif des zones à loyers majorés. Le nombre de logements des AIS bénéficiant d'une majoration de loyer en raison de leur localisation dans ces zones s'élevait à 18 au lancement en 2016. Il est ensuite passé à 47, puis à 74, 102, 117, et enfin à 162 en 2021. Ces chiffres ne reflètent toutefois pas nécessairement le nombre total de biens loués par les AIS dans ces quartiers, car le mécanisme de majoration du loyer est facultatif, limité aux trois premières années de la prise en gestion et ne s'applique pas aux logements qui avaient déjà été confiés à une AIS avant septembre 2016.

<sup>1317</sup> Sur la base des résultats du dernier inventaire du parc locatif des AIS bruxelloises établi au 30 septembre 2022, pourriez-vous nous indiquer le nombre d'habitations qui bénéficient actuellement du mécanisme des zones à loyers majorés ? Combien de logements localisés dans ces zones ont-ils été captés par les AIS entre le 30 septembre 2021 et le 30 septembre 2022 ? Pourriez-vous nous fournir des précisions au sujet du nombre de chambres à coucher que comptent les logements AIS profitant du dispositif des zones à loyers majorés ?

Quel est actuellement le loyer mensuel moyen - majoration comprise - versé par les AIS aux propriétaires des habitations situées dans ces quartiers prisés ?

Pourriez-vous également nous communiquer le coût annuel du mécanisme des zones à loyers majorés ?

Le consultant Impact Public Sector Advisors, qui a réalisé l'audit de performance des AIS, a-t-il bien procédé à une évaluation du dispositif des zones à loyers majorés ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter les conclusions ?

Quelles mesures le consultant recommande-t-il d'adopter en vue d'aider les AIS à capter davantage de logements situés dans les zones à loyers majorés ? Le gouvernement bruxellois a-t-il étudié la possibilité de revoir le périmètre desdites zones en y intégrant de nouveaux quartiers ?

*Het systeem heeft een trage start genomen. In 2016 werd de huurprijs verhoogd van 18 woningen. In 2021 ging het uiteindelijk om 162 woningen. Dat is echter geen correcte weerspiegeling van het aantal verhuurde woningen door een SVK, want het systeem is niet dwingend. Het is beperkt tot de eerste drie jaar van het beheerscontract en geldt niet voor woningen die al voor 2016 verhuurd werden via een SVK.*

*Hoeveel woningen komen op basis van de inventaris van 30 september 2022 in aanmerking voor het systeem? Hoeveel woningen zijn er in beheer genomen tussen 30 september 2021 en 30 september 2022? Hoeveel slaapkamers tellen die?*

*Wat is de gemiddelde maandelijkse huurprijs, verhoging inbegrepen, betaald door de SVK's in de populaire wijken?*

*Wat is de jaarlijkse kostprijs van het systeem?*

*Heeft consultant Impact Public Sector Advisors in zijn audit van de SVK's het systeem geëvalueerd? Wat zijn de conclusies?*

*Welke aanbevelingen heeft de consultant gedaan, opdat de SVK's meer woningen in beheer krijgen in zones met verhoogde huurprijs? Heeft de regering de mogelijkheid onderzocht om de straal van die zones te herbekijken?*

*Hebt u de mogelijkheid bekeken om de looptijd van een verhoging van de huurprijs te verlengen?*

Avez-vous aussi analysé l'opportunité d'allonger la durée de la majoration du loyer, laquelle est limitée aux trois premières années de la période de mise en gestion auprès de l'AIS ?

1319 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Comme vous le savez, les AIS doivent arrêter leur parc au 30 septembre pour le subside de l'année suivante. Elles ont ensuite jusqu'au 31 octobre pour le communiquer à l'administration avec le reste de leurs documents. L'analyse de ces données par Bruxelles Logement est en cours de finalisation. En effet, les demandes de plusieurs AIS ont dû faire l'objet de demandes de compléments d'information.

C'est pourquoi je ne dispose pas encore de données fiables et finalisées sur le parc des AIS en 2023 et sur ses caractéristiques. Je ne suis donc pas en mesure de vous transmettre des chiffres précis et définitifs relatifs à la situation du 30 septembre 2022, que ce soit sur les zones à loyer majoré ou sur d'autres aspects. Les seules informations dont je dispose sont des données encore susceptibles de changer.

À ce stade, l'administration a identifié 135 logements qui devraient bénéficier de cette majoration en 2023. Sur ces 135 logements, dix-huit seraient des nouveaux logements et les typologies les plus représentées seraient, dans l'ordre : les appartements avec deux chambres, les appartements avec une chambre et les studios. Le complément de subside est, quant à lui, évalué à 106.267,38 euros.

Concernant l'évaluation des zones à loyer majoré, celles-ci ont été mentionnées lors de certains entretiens durant l'audit d'Impact Public Sector Advisors. En effet, certaines AIS défendent l'idée d'une majoration de loyers en seconde couronne, de manière directe ou par le biais des zones à loyer majoré. Le consultant estime qu'une majoration des loyers des AIS pourrait être envisagée pour permettre « des barèmes plus adaptés à la réalité économique du logement dans notre Région ».

Néanmoins, cette recommandation a été formulée sans prendre en considération un élément pourtant fondamental : malgré les loyers réduits, l'écrasante majorité des locataires des AIS consacre plus du tiers de ses revenus à son logement, comme les AIS ont pu le déclarer lors de leur audition devant cette commission. Dans le contexte actuel, une telle piste ne me semble ni opportune ni équitable.

Un allongement de la durée de la majoration des zones à loyer majoré devra être évalué dans le contexte de la révision de l'arrêté organisant les AIS. Néanmoins, les AIS nous ont déjà communiqué le fait que ces zones ne figuraient pas dans leurs priorités et qu'aucune demande de révision du système actuel n'était à l'ordre du jour.

1321 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Si je comprends bien, moins de logements sont pris en gestion par des AIS en zones à loyer

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De sociale verhuurkantoren (SVK's) moeten voor 30 september een staat opmaken van hun woningenpark en die samen met de benodigde documenten tegen 31 oktober aan Brussel Huisvesting bezorgen om het volgende jaar subsidies te kunnen krijgen. Brussel Huisvesting onderzoekt momenteel de gegevens.*

*Ik kan u dan ook geen betrouwbare cijfers geven over de woningen die de SVK's aanbieden.*

*Tot nu toe telde Brussel Huisvesting 135 woningen met een verhoogde huurprijs in 2023. Daarvan zijn er achttien nieuw. Het gaat om tweeslaapkamerappartementen, eenslaapkamerappartementen en studio's. Het totale subsidiebedrag komt uit op 106.267,38 euro.*

*De zones met een verhoogde huurprijs kwamen ter sprake tijdens de audit door Impact Public Sector Advisors. De consultant meent dat een verhoging van de huurprijzen van de SVK's kan leiden tot barema's die beter aan de Brusselse realiteit beantwoorden. Hij hield er echter geen rekening mee dat de meeste huurders bij een SVK meer dan een derde van hun inkomen aan huisvesting besteden. In de huidige context ben ik van oordeel dat verhoogde huurprijzen uitgesloten zijn.*

*Een verlenging van de duur van de zones met verhoogde huurprijs moet bij de herziening van het besluit betreffende de SVK's worden onderzocht. De SVK's lieten echter weten dat die zones niet prioritair zijn en dat een herziening van het systeem niet aan de orde is.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI) (in het Frans).**- *Er zijn nu dus minder woningen in zones met een verhoogde huurprijs dan in 2021.*

majoré qu'en 2021. C'est significatif, même si les chiffres sont provisoires.

Chez DéFI, nous estimons qu'il faut diversifier les outils pour donner accès aux locataires à un logement à loyer raisonnable. Les AIS jouent à cet égard un rôle très important.

Dans le rapport de la cellule de coordination du plan d'urgence logement, nous avons observé que Woluwe-Saint-Pierre, Woluwe-Saint-Lambert, Uccle et Ixelles stagnaient. Le nombre de logements pris en AIS avait même baissé à Etterbeek, commune où le rendement locatif est très intéressant.

Nous voyons là des possibilités d'augmentation du parc locatif des AIS, et partant, toutes les potentialités qui s'offriraient aux locataires. Bien que vous ne soyez pas d'accord avec la proposition du consultant Impact Public Sector Advisors, elle permet tout de même à un certain nombre de locataires d'avoir accès à un logement à un loyer plus intéressant que celui qu'ils devraient payer sur le marché locatif privé classique. Même s'il s'agit de 20 ou 25 % en moins, c'est toujours intéressant.

Il faut donc stimuler les propriétaires de logements situés dans des zones plus huppées à considérer la possibilité de confier leur bien à une AIS. Nous devons promouvoir le triptyque constitué par les pouvoirs publics, les locataires et les bailleurs.

- *L'incident est clos.*

1325 **QUESTION ORALE DE MME ARIANE DE LOBKOWICZ**

1325 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1325 **concernant l'augmentation des loyers comme potentiel problème pour les étudiants belges et Erasmus.**

1327 **Mme Ariane de Lobkowicz (DéFI).**- Bruxelles est la ville de Belgique où les loyers sont les plus élevés. Les chambres pour étudiants, ou kots, n'échappent pas à cette règle.

En réalité, l'augmentation de leurs loyers dépend de plusieurs facteurs. Premièrement, une étude de Stadim & Diggitt Studentlife montre que les loyers augmentent chaque année, car il n'y a tout simplement pas assez de kots à Bruxelles. Cette même étude estime que d'ici à 2030, notre capitale manquera de 20.000 à 50.000 chambres pour étudiants.

Le service de logement de l'ULB expliquait en septembre dernier qu'il est extrêmement rare de trouver un kot aux alentours de 450 euros, ce qui correspond au loyer moyen d'un kot en Belgique. Pire encore, à Ixelles, les loyers de ces logements pour étudiants varient entre 700 et 800 euros. Ces prix déraisonnables mettent les étudiants moins aisés dans des situations de détresse énorme.

*DéFI is van mening dat huurders op verschillende manieren toegang moeten kunnen krijgen tot een betaalbare woning. De SVK's spelen daarbij een belangrijke rol.*

*In Sint-Pieters-Woluwe, Sint-Lambrechts-Woluwe, Ukkel en Elsene stagneert het aantal woningen dat de SVK's verhuren. Het daalt zelfs in Etterbeek, waar het huurrendement uitstekend is. Daar moeten de SVK's hun woningenpark kunnen uitbreiden.*

*U bent het niet eens met het voorstel van de consultant, maar nochtans kan dat ervoor zorgen dat een aantal personen tegen een interessante prijs kan huren. U moet eigenaars in rijkere buurten stimuleren om hun pand aan een SVK toe te vertrouwen.*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ARIANE DE LOBKOWICZ**

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

**betreffende de stijgende huurprijzen als mogelijk probleem voor Belgische studenten en Erasmusstudenten.**

**Mevrouw Ariane de Lobkowicz (DéFI)** (in het Frans).- Brussel is de duurste Belgische stad om te huren, en dat geldt ook voor studentenwoningen. De schaarste op de markt ligt mee aan de oorzaak. Tegen 2030 zouden er 20.000 tot 50.000 studentenkamers te weinig zijn.

*Als de huur van een studentenkamer 700 tot 800 euro per maand kost, zoals nu al in Elsene het geval is, wordt het voor veel studenten te duur. Zeker aan buitenlandse studenten worden studentenwoningen tegen exorbitante prijzen verhuurd. De stijgende energieprijzen maken het nog erger.*

*Welke maatregelen kunnen we nemen opdat studentenkamers betaalbaar blijven voor Belgische studenten en voor Erasmusstudenten? Moeten de beurzen niet stijgen voor Erasmusstudenten? Studeren in een vreemde stad of in het buitenland mag zeker niet ontmoedigd worden.*

La hausse des prix de l'énergie influence également les loyers. On constate, par ailleurs, que de plus en plus de kots haut de gamme sont proposés aux étudiants européens à des prix exorbitants.

Quelles mesures pouvons-nous prendre pour proposer des logements abordables aux étudiants belges et aux étudiants qui viennent étudier dans notre ville dans le cadre du programme Erasmus ?

Est-il envisageable de revoir à la hausse le montant de la bourse de tous les étudiants faisant partie du programme Erasmus ou Erasmus+ ?

Quelles autres mesures pouvons-nous prendre pour continuer à promouvoir l'éducation et inciter les étudiants étrangers à venir étudier dans notre capitale ? Les loyers de Bruxelles se rapprochent de ceux de Paris ou de Londres.

<sup>1329</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Votre question relève majoritairement de la compétence du ministre-président, qui m'a communiqué les éléments suivants.

Dans un premier temps, et comme il a déjà eu l'occasion de le dire en réponse à une question parlementaire précédente, le marché du logement étudiant en Région bruxelloise couvre un ensemble très varié de logements. La dernière enquête « Panorama de la vie étudiante : pratiques urbaines et rapport à la ville », réalisée par la cellule vie étudiante de perspective.brussels en 2019-2020, faisait état d'au moins dix catégories différentes de logements.

Ainsi, il est essentiel de pouvoir disposer d'une meilleure photographie de ce marché immobilier. Approuvé par le gouvernement le 6 février 2020, le plan d'action quinquennal (2020-2025) de la cellule vie étudiante prévoit donc la mise en place d'un monitoring relatif au logement étudiant à l'horizon 2024. À cet égard, une étude visant à déterminer les axes du monitoring sera lancée en 2023 par la cellule vie étudiante.

Notons qu'il est assez difficile pour l'administration de disposer de données suffisamment précises sur le logement étudiant. Il faudrait pour cela que les baux correspondants soient correctement enregistrés comme tels, alors que l'on sait que ce n'est pas toujours le cas.

Concernant les mesures prises par le gouvernement en vue d'augmenter l'offre du parc locatif étudiant, l'axe prioritaire de la politique que nous menons est d'accroître le parc locatif de l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE) par la prise en gestion, par cette dernière, de nouveaux logements privés.

Au 30 septembre 2022, les derniers chiffres attestaient d'ailleurs d'une prise en gestion de 306 logements par l'AISE, alors qu'ils n'étaient que de 162 en 2020. Cette augmentation importante - près du double -, bien qu'insuffisante à l'échelle des

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Uw vraag betreft hoofdzakelijk bevoegdheden van minister-president Vervoort. Ik deel u zijn antwoord mee.*

*Er zouden wel tien categorieën van studentenwoningen bestaan. Die markt moet dus dringend beter in kaart worden gebracht. Dat staat ook in het vijfjarenactieplan 2020-2025 van de cel Studentenleven van perspective.brussels.*

*Voor de administratie is het heel moeilijk om over precieze gegevens inzake studentenhuisvesting te beschikken omdat lang niet alle huurcontracten geregistreerd worden.*

*De regering deed al heel wat om het aanbod aan studentenkamers op te drijven. Het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) zal daarom meer privéwoningen onder zijn hoede nemen. In 2020 waren dat er nog 162, nu zijn dat er al 306. Maar dat volstaat natuurlijk nog lang niet.*

*Het SVKS kreeg in 2022 een subsidie van 770.000 euro. We overwegen momenteel een bijkomende subsidieaanvraag voor 318.000 euro. Studenten sluiten in 30% van de gevallen contracten voor slechts één jaar af, wat natuurlijk heel wat werk en kosten voor het SVKS met zich meebrengt.*

besoins, démontre néanmoins le soutien régional pour favoriser l'accessibilité financière de ce type de logements.

Je peux, par ailleurs, vous dire qu'en 2022, le soutien régional à l'AISE s'est traduit par une subvention initiale de près de 770.000 euros. Une demande de subvention complémentaire de 318.000 euros est en cours d'instruction. En effet, en raison de son public exclusivement étudiant, l'AISE connaît une rotation de ses locataires sensiblement plus importante : près de 30 % sur une base annuelle. Cette spécificité engendre des charges et un surcroît de travail qui ont une incidence sur les finances de l'AISE : remise en état plus fréquente, charges administratives plus lourdes, risque de vide locatif plus important, etc.

<sup>1331</sup> Ces moyens, et ceux qui sont en cours d'instruction pour 2023, permettront à l'AISE de continuer à mener à bien une série de projets qui permettront de fournir des logements de qualité aux étudiants ne pouvant pas avoir accès au parc locatif bruxellois privé. À titre d'exemples, je citerai les projets suivants :

- 20 studios neufs, rue des Commerçants ; dont la mise en location est en cours ;

- 44 studios neufs, quai de l'Industrie ; dont la mise en location est prévue en 2023 ;

- 15 studios neufs, rue de l'Angle ; dont la mise en location est prévue en 2024 ;

- 195 studios neufs, avenue de la Couronne, dont la mise en location est prévue en 2025, dans un cadre plus global de réaménagement de l'avenue de la Couronne et de l'accès à la gare d'Etterbeek.

Parmi les autres projets menés à l'initiative du ministre-président, il faut également citer la reconversion en cours des casernes d'Ixelles dont le marché public lancé par la Société d'aménagement urbain vise à construire près de 480 chambres pour étudiants à l'horizon 2028.

Ces projets de qualité permettront d'améliorer l'accès au logement à la frange la plus précarisée de notre jeunesse dont l'accès aux études est souvent freiné par des considérations financières, dont le logement constitue un aspect central.

Enfin, notons que le projet de nouveau règlement régional d'urbanisme, Good Living, adopté par le gouvernement en première lecture le 10 novembre 2022, renforcera les prescriptions réglementaires afférentes au logement étudiant. En effet, dans le titre « Habitabilité », des dispositions relatives aux logements étudiants, ainsi que des règles relatives à l'accès social au logement étudiant, ont été prévues.

J'en viens à votre question sur les étudiants étrangers qui font rayonner notre capitale dans la sphère internationale. À ce sujet, le ministre-président mentionne que perspective.brussels, en collaboration avec les principales communes bruxelloises concernées, travaille notamment à faciliter les démarches

*Met die bijkomende middelen moet het SVKS meer kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting kunnen aanbieden aan studenten die op de privémarkt niet aan de bak komen. Er staan heel wat projecten op stapel. Ook de verbouwing van de kazerne van Elsene, waar tegen 2028 tot 480 studentenkamers moeten komen, wil ik apart vermelden.*

*In Good Living, de nieuwe versie van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, die in november in eerste lezing door de regering werd goedgekeurd, zal een hoofdstuk over toegankelijke studentenhuisvesting staan.*

*Om het buitenlandse studenten wat gemakkelijker te maken, werkt perspective.brussels samen met de gemeenten aan een eenvoudiger en geharmoniseerde administratieve procedure.*

*Vergeleken met steden als Londen of Parijs is studentenhuisvesting in Brussel nog relatief betaalbaar. Maar we moeten waakzaam blijven en alles in het werk stellen opdat ook studenten met beperkte middelen in Brussel kunnen blijven studeren.*

administratives menées par les étudiants à l'étranger et à harmoniser les procédures auprès des communes. Ce projet de simplification des parcours administratifs est effectué en collaboration avec tous les acteurs concernés, en ce compris au niveau fédéral.

Pour conclure, et malgré l'inflation et la hausse du coût de la vie, les acteurs publics de la Région de Bruxelles-Capitale continuent de se mobiliser et mettent tout en œuvre, à leur échelle, pour que le coût du logement étudiant à Bruxelles reste relativement modéré, notamment au regard des autres grandes capitales européennes. Actuellement, nous ne sommes pas dans la même situation que Londres ou Paris, mais il est vrai qu'il nous faut être vigilants et maintenir des politiques publiques soutenant l'accès au logement pour les étudiants les plus précarisés est absolument nécessaire.

1331 **Mme Ariane de Lobkowicz (DéFI).**- Je ne pouvais attendre de réponse plus complète.

- *L'incident est clos.*

1337 **QUESTION ORALE DE MME ZOÉ GENOT**

1337 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1337 **concernant l'avancée des tests proactifs antidiscrimination en logement.**

1339 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Le 3 juin dernier en séance plénière, nous adoptons le texte de l'ordonnance relative à la lutte contre la discrimination, venu affiner le dispositif mis en place, via notamment les tests proactifs, que nous demandions déjà depuis quelques années. La direction de l'inspection régionale du logement peut donc engager des acteurs pour réaliser des tests et également permettre aux associations de les effectuer.

Concernant les plaintes et signalements pour discrimination, toute personne, association ou service peut introduire une plainte ou un signalement auprès de Bruxelles Logement. Il ne faut pas être soi-même une victime pour le faire.

Comment se déroule le traitement de la plainte par Bruxelles Logement ? L'administration vérifie si les faits sont susceptibles de constituer une infraction de discrimination. Ensuite, elle détermine si des éléments complémentaires sont nécessaires.

Bruxelles Logement peut réaliser un test de discrimination si les conditions légales sont réunies et si ce test est nécessaire pour établir l'existence de l'infraction.

Si une plainte ou un signalement est fondé, l'auteur de la discrimination pourra, après avoir été entendu, se voir imposer

**Mevrouw Ariane de Lobkowicz (DéFI)** *(in het Frans).*- Dank voor dit zeer volledige antwoord.

- *Het incident is gesloten.*

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

**betreffende de voortgang van proactieve praktijktests in de huisvestingsmarkt.**

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Op 3 juni heeft het parlement de ordonnantie over de strijd tegen discriminatie goedgekeurd, met daarin de invoering van proactieve praktijktests. Daarmee krijgt de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie heel wat bevoegdheden.*

*Iedere natuurlijke persoon, dienst of vereniging kan een klacht wegens vermeende discriminatie indienen, ook wie niet zelf slachtoffer is. Brussel Huisvesting kan dan verder onderzoek voeren, eventueel via een praktijktest als alle wettelijke voorwaarden daartoe zijn vervuld. Als de klacht gegrond blijkt, riskeert de aanstichter een fikse boete of zelfs strafrechtelijke vervolging.*

*Om dat werk goed te kunnen doen zijn voldoende mensen en middelen nodig. Met drie voltijdsequivalenten moest dat lukken volgens u. U kondigde ook een informatiecampagne gericht op eigenaars en huurders aan.*

*Hoe is die campagne verlopen? Hoe hebben de huurdersverenigingen gereageerd op het instrument van de praktijktests? Wat hebben de reeds uitgevoerde tests opgeleverd?*

*Zijn de drie voltijdsequivalenten ondertussen in dienst getreden?*

une amende de 125 à 6.200 euros. Dans certains cas, il pourra même se voir imposer des sanctions pénales.

Pour Ecolo, la question des moyens financiers et humains est essentielle afin de garantir un mécanisme efficace. Lors de notre discussion en juin dernier, vous aviez indiqué que trois équivalents temps plein seraient dédiés à cette tâche et qu'une campagne de communication serait prochainement lancée. Vous aviez ajouté qu'elle s'adressera aux propriétaires et aux locataires afin de les informer de leurs droits et de la nouvelle réglementation en vigueur. Cette campagne est essentielle pour regagner la confiance du citoyen en lui montrant que nous disposons désormais d'un outil plus efficace que par le passé.

Comment la campagne de communication vers les propriétaires et les locataires s'est-elle déroulée ?

Quel retour du secteur associatif avez-vous reçu concernant l'outil des tests proactifs ?

Pouvez-déjà nous faire un retour des tests proactifs réalisés ?

L'équipe compose des trois équivalents temps plein a-t-elle été effectivement engagée ? Quelle seront ses tâches précisément ?

Combien de signalements ont été réceptionnés pour discrimination auprès de Bruxelles Logement ? Combien de plaintes ont-elles été déclarées irrecevables et recevables ? S'agit-il principalement d'associations ou de citoyens ?

<sup>1341</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 9 juin 2022 modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination, l'existence d'une plainte ou d'un signalement n'est plus une condition sine qua non pour que la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) puisse réaliser un test de discrimination.

Désormais, la seule condition exigée est celle liée au caractère non provocant du test de discrimination. À cet égard, le test de discrimination doit se borner à créer l'occasion de mettre à jour une pratique discriminatoire en reproduisant, sans excès, un processus de transmission d'informations à de potentiels locataires, de sélection de locataires et de conclusion d'un contrat de bail.

Au niveau du traitement des plaintes, une fois la plainte ou le signalement effectué sur le site internet de Bruxelles Logement, la victime ou le signalant reçoit un accusé de réception détaillant les informations utiles à adresser à la DIRL pour assurer le traitement efficace de la plainte ou du signalement. Dans cet accusé de réception sont également reprises des informations sur la procédure ouverte.

Concrètement, après avoir reçu tous les éléments d'informations, la DIRL procède à l'analyse du dossier pour vérifier si elle est compétente ou si les faits sont susceptibles de constituer

*Hoeveel meldingen wegens discriminatie heeft Brussel Huisvesting ontvangen? Hoeveel daarvan waren er ontvankelijk? Zijn de meldingen voornamelijk afkomstig van verenigingen of van burgers?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Sinds de nieuwe ordonnantie van kracht werd, heeft de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) zelfs geen klacht meer nodig om tot een praktijktest over te gaan. De enige beperking is dat een test niet uitlokkend mag zijn.*

*Als iemand een overtreding meldt of een klacht indient - slachtoffer of niet - vraagt de DGHI bijkomende inlichtingen. Daarna analyseert de directie het dossier. Ze gaat na of een inbreuk werd gepleegd op de Brusselse huisvestingswetgeving. Daarbij kan een praktijktest een nuttig instrument zijn, maar dat moet behoedzaam worden aangewend.*

*Als de klacht ongegrond is of het dossier onvolledig is, worden die onontvankelijk verklaard. De indiener wordt daarvan op de hoogte gesteld.*

*Als daarentegen een inbreuk wordt vastgesteld, wordt de pleger uitgenodigd om zijn standpunt te komen verdedigen. Na dat verhoor beslist de DGHI of ze verdergaat met de procedure.*

*Sinds de inwerkingtreding van deze ordonnantie wordt er enkel een verslag opgesteld en doorgestuurd naar het parket wanneer er sprake is van mogelijke strafrechtelijke inbreuken. Daarmee eindigt dan de administratieve procedure.*

*Als de DGHI daarentegen geen strafrechtelijke inbreuken vaststelt en besluit de dader te vervolgen wegens discriminatie,*

une infraction de discrimination dans l'accès au logement sur le territoire de notre Région. Dans ce cadre, des éléments complémentaires peuvent être demandés à la personne qui a introduit la plainte ou le signalement.

Durant l'instruction du dossier, la DIRL peut réaliser un test de discrimination si les conditions légales sont réunies et si ce test est nécessaire pour établir l'existence de l'infraction.

Si les éléments fournis sont incomplets ou s'ils ne sont pas susceptibles de constituer une infraction relevant de la compétence de la DIRL, la plainte ou le signalement sera déclaré irrecevable. Dans ce cas, son auteur sera tenu informé de cette décision.

Si les éléments fournis sont complets et qu'une discrimination dans l'accès au logement est constatée, la DIRL invite le contrevenant mis en cause à une audition lui permettant de faire valoir ses arguments, et ce, dans le respect des droits de la défense. À la suite de l'audition, la DIRL peut décider de poursuivre ou non la procédure.

Depuis l'entrée en vigueur de cette ordonnance, la transmission d'un rapport au parquet de Bruxelles n'est plus automatique. Désormais, un rapport est dressé et il n'est transmis au procureur du Roi du parquet de Bruxelles que lorsque les faits peuvent constituer une infraction pénale. Dans ce cadre, la transmission du dossier au procureur du Roi met fin à la procédure administrative.

A contrario, si la DIRL ne constate pas l'existence d'une infraction pénale et décide de poursuivre le contrevenant pour des faits de discrimination relevant de sa compétence, la procédure suit son cours sans l'obligation de transmettre le dossier au procureur du Roi du parquet de Bruxelles. Cette modification législative permet à la DIRL d'agir plus rapidement et, le cas échéant, d'imposer plus vite une amende administrative.

<sup>1343</sup> À l'issue de la procédure, le contrevenant peut se voir imposer une amende administrative d'un montant de 125 à 6.200 euros, majoré des décimes additionnels. En cas de récidive de la part du contrevenant dans les cinq ans qui suivent une décision de la DIRL, les montants précités peuvent être doublés.

À ce jour, trois agents sont chargés de réaliser les tests de discrimination au sein de la DIRL. La mission de ces équivalents temps plein comprend des tâches diverses concernant tant le traitement des dossiers administratifs, en ce compris la réalisation de tests proactifs, que tout autre projet en lien avec la matière de la discrimination au logement.

Concernant la communication, comme vous le savez, une campagne de sensibilisation et d'information du public avait été lancée en mai 2021. Elle s'est déclinée en une large diffusion à travers les réseaux sociaux et s'est appuyée sur un site web « vitrine » qui présentait les mesures de lutte contre la discrimination au logement, site doté d'un formulaire de plainte mis à la disposition des victimes de discrimination au logement.

*zet ze de administratieve procedure voort zonder dat ze het dossier naar het parket moet sturen. Zo kan de DGHI sneller ingrijpen en een administratieve boete opleggen.*

*Die schommelt tussen 125 tot 6.200 euro. Bij recidive binnen de vijf jaar kunnen die bedragen worden verdubbeld.*

*Binnen de DGHI houden drie voltijdsequivalenten zich bezig met de praktijktests en alle andere taken die te maken hebben met de bestrijding van huisvestingsdiscriminatie.*

*Een bewustmakingscampagne werd opgestart in mei 2021 via de sociale media en aan de hand van een specifieke website. Op die laatste stond ook een klachtenformulier voor mensen die zich slachtoffer voelen. Een nieuwe campagne startte in september jongstleden en loopt nog steeds.*

*In de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toonden de vertegenwoordigers van de verenigingen zich verheugd over het wegvallen van voorafgaande voorwaarden voor praktijktests.*

*Aan elke praktijktest gaat heel wat onderzoek en administratief werk vooraf. Het is dus onmogelijk om er duizenden uit te voeren.*



Une campagne similaire, lancée en septembre 2022, est toujours en cours.

En ce qui concerne les retours du secteur associatif, à l'occasion de l'adoption de l'ordonnance du 9 juin 2022, ce dernier, consulté par le biais de ses représentants au Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, a indiqué dans une note conjointe que ses organisations signataires « se réjouissent de la suppression des conditions préalables aux tests antidiscrimination », sans autre précision sur ce point.

Concernant les tests déjà réalisés, sachez que derrière chaque test proactif qui se révélerait positif, il y a un dossier administratif à constituer et une audition à réaliser, parmi un ensemble d'autres étapes de procédure. Il ne s'agit donc pas de mener de façon industrielle des tests proactifs par milliers, sans disposer des ressources et moyens suffisants pour leur donner suite.

En outre, les tests de situation nécessitent de nombreux profils différents, pas toujours présents chez les agents de la DIRL. Le recours aux associations et aux acteurs permet de dépasser cet obstacle pour offrir une diversité de profils. C'est pour ces raisons que l'ordonnance du 9 juin 2022 ajoute la possibilité, pour les agents de la DIRL, de faire appel à des acteurs ou associations agréés œuvrant à l'insertion par le logement pour réaliser des tests de discrimination et couvrir plus de profils.

<sup>1345</sup> À cet égard, un projet d'arrêté déterminant les conditions d'agrément des acteurs et des associations agréées sera présenté au gouvernement dans le courant du premier trimestre.

Pour être agréés, les acteurs et les associations devront suivre une formation et être sensibilisés à la problématique du logement et de la discrimination. En outre, ils devront satisfaire à des conditions d'impartialité et d'indépendance afin que les tests de discrimination soient réalisés conformément aux dispositions du Code bruxellois du logement. Par conséquent, il faudra un certain temps avant d'atteindre l'effectivité de cet outil.

À la date du 7 novembre 2022, dix-sept tests de discrimination avaient été réalisés par la DIRL, dont treize ont abouti à un résultat négatif. Les raisons principales sont l'absence de réponse des bailleurs ou l'indisponibilité du logement concerné par le test. Ces résultats négatifs n'ont pas permis à la DIRL de constater des infractions de discrimination, faute d'éléments probants.

Par ailleurs, sept tests de discrimination ont été réalisés par les victimes elles-mêmes, aidées ou non par des personnes tierces. Trois tests de discrimination sont en attente de réalisation. À ce jour, aucun test de discrimination proactif n'a été réalisé par la DIRL.

Enfin, concernant les signalements réceptionnés, à la date du 7 novembre 2022, 167 plaintes avaient été réceptionnées par la DIRL, dont 24 ont été déclarées irrecevables, entre autres parce que le logement se situait en dehors du territoire de la Région de

*De DGHI beschikt ook niet altijd over voldoende medewerkers met het gepaste profiel om zulke tests uit te voeren. Daarom kan ze voortaan ook een beroep doen op externe personen uit de erkende verenigingen.*

*In het eerste trimester van 2023 zal een ontwerpbesluit inzake zulke erkenningen aan de regering worden voorgelegd.*

*Om erkend tester te worden moeten personen en verenigingen een opleiding volgen. Ze moeten zich bewust zijn van de heersende discriminatie in de huisvesting, maar ze moeten ook onafhankelijk en onpartijdig zijn, opdat de tests conform de Brusselse Huisvestingscode kunnen verlopen. Zoiets vergt tijd.*

*Op 7 november 2022 had de DGHI zeventien tests na een klacht uitgevoerd, waarvan dertien negatief bleken. Bij gebrek aan bewijs konden geen inbreuken worden vastgesteld.*

*Zeven tests werden uitgevoerd door de slachtoffers zelf, al dan niet met de hulp van derden. Nog drie andere zullen volgen. De DGHI heeft zelf nog geen enkele proactieve praktijktest uitgevoerd.*

*Op 7 november waren er 167 klachten binnengekomen bij de DGHI, waarvan er 24 onontvankelijk waren. Van de klachten werden er zeventien ingediend door Unia, eveneens zeventien door diensten van de DGHI en 133 door burgers.*

Bruxelles-Capitale ou que l'objet de la plainte ne relevait pas de la discrimination au logement.

Parmi ces plaintes, dix-sept ont été introduites auprès d'Unia, dix-sept ont été introduites par d'autres services internes ou externes à la DIRL et 133 ont été introduites par des citoyens, soit une proportion importante.

<sup>1347</sup> **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Vous évoquez 133 plaintes de la part de citoyens et une trentaine de la part des organismes, ce qui témoigne d'une volonté de faire fonctionner le mécanisme.

La première étape consistant à reprendre contact avec les personnes par courrier n'est peut-être pas l'outil le plus approprié pour tous les publics, comme nous avons pu le constater dans d'autres dossiers. Autant cela fonctionnera pour certains publics, autant pour d'autres, un contact oral me paraît plus pertinent. Afin de pouvoir varier les outils lorsque les réponses aux courriers se font attendre, il conviendrait de demander un numéro de téléphone dès le premier contact.

Il serait également intéressant de faire une évaluation des outils de campagne pour connaître leur incidence. Cela étant, le nombre important de plaintes signifie vraisemblablement que cela fonctionne.

S'agissant du partenariat avec les acteurs associatifs, j'entends bien qu'il manque l'arrêté royal d'agrément, et ensuite la formation, etc. Toutefois, le temps passe et j'espère que nous prendrons les devants en ce qui concerne la conception de la formation pour pouvoir la lancer dès que l'arrêté royal est approuvé. Il s'agit en effet d'un travail de longue haleine pour lequel nous souhaiterions obtenir des résultats. Pour ce faire, il faut déployer l'ensemble des moyens, car le signal de mettre fin aux discriminations n'est toujours pas envoyé clairement. Au vu des récits sur le terrain, la situation reste très compliquée et des personnes acceptent encore de louer à des prix trop élevés à défaut de trouver un logement à prix « normal ».

- *L'incident est clos.*

<sup>1351</sup> **QUESTION ORALE DE MME ZOÉ GENOT**

<sup>1351</sup> à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,

<sup>1351</sup> concernant le renouvellement de la direction de Bruxelles Logement.

<sup>1353</sup> **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- La direction de Bruxelles Logement est nommée pour un mandat de cinq ans.

Le futur statut prévoit que le conseil de direction rédige un rapport annuel à l'adresse du gouvernement, qui porte sur les

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Het is bemoedigend dat burgers hun rol willen spelen in deze strijd. De campagne lijkt dus vruchten af te werpen.*

*De eerste stap na de ontvangst van een klacht bestaat er blijkbaar in om de melders per brief te contacteren. Dat is echter niet het meest geschikte kanaal voor alle bevolkingsgroepen, dat weten we. Het lijkt me nuttig dat er ook telefonisch contact wordt opgenomen.*

*Om de verenigingen een actievere rol te kunnen toebedelen is het wachten op een besluit en daarna volgen dan de opleidingen. Ondertussen loopt de tijd, laten we dus niet talmen. De misbruiken op het terrein blijven immers bestaan en een duidelijk signaal dat discriminatie in de huisvesting niet kan, is dringend nodig.*

- *Het incident is gesloten.*

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

betreffende de vernieuwing van de directie van Brussel Huisvesting.

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *De directie van Brussel Huisvesting wordt telkens voor vijf jaar benoemd en moet jaarlijks verslag uitbrengen aan de regering.*

progrès réalisés en ce qui concerne les missions stratégiques du service public régional de Bruxelles.

Le mandat de la directrice actuelle arrivait à échéance le 30 mars 2022. Dès lors, nous souhaiterions savoir comment la succession est envisagée afin d'assurer la continuité de la bonne gestion de l'administration.

Quelle est la situation des mandats en cours à Bruxelles Logement ?

Quelle est la procédure d'évaluation des directeurs au sein de l'administration ? Avec quels résultats et quel suivi ?

Quel calendrier est-il prévu pour la nomination de la nouvelle direction ?

1355 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Cette question relève de la compétence de mon collègue Sven Gatz, ministre chargé de la Fonction publique en Région de Bruxelles-Capitale, qui me communique les informations suivantes : talent.brussels est chargé de recruter les titulaires de mandats en Région bruxelloise. Les objectifs à atteindre et la description du poste du nouveau directeur général ou de la nouvelle directrice générale de Bruxelles Logement étant à présent connus, le gouvernement lancera la semaine prochaine la procédure de nomination du nouveau ou de la nouvelle titulaire de ce poste.

1357 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- J'imagine que vous avez au moins été consultée pour la procédure d'évaluation. C'est vous qui pouvez constater le travail réalisé au sein de Bruxelles Logement. Avant d'engager une nouvelle personne, je présume qu'un bilan a été dressé.

1357 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Une évaluation externe a été réalisée, dans le cadre des compétences du ministre Gatz.

1357 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Si talent.brussels entame la procédure de recrutement la semaine prochaine, quand espérez-vous qu'elle s'achèvera ?

1357 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- La procédure devrait durer environ six mois, mais nous la suivons de très près. Nous avons en effet rapidement besoin d'une personne à la tête de Bruxelles Logement. Ces dossiers sont importants pour Bruxelles.

1357 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Le mandat est arrivé à échéance le 30 mars 2022 et il semble toujours régner un certain flou. C'est inquiétant.

1357 **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Je vous renvoie à mon collègue Sven Gatz, qui est compétent pour l'organisation du service.

*Het mandaat van de huidige directrice liep op 30 maart 2022 af. Welke evaluatieprocedure is op haar van toepassing? Hoe is haar opvolging geregeld?*

*Hoe staat het met de andere mandaten bij Brussel Huisvesting? Wanneer zal de nieuwe directie worden benoemd?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het antwoord van minister Gatz luidt als volgt. Talent.brussels staat in voor de wervingsprocedure. Nu de doelstellingen en de functiebeschrijving van de nieuwe directeur-generaal bekend zijn, kan de regering de procedure in gang zetten.*

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).**- *Ik hoop dat u op de hoogte werd gesteld van de evaluatie van de vorige directie.*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *In het kader van de bevoegdheden van minister Gatz vond een externe evaluatie plaats.*

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).**- *Wanneer zal de aanwervingsprocedure worden afgerond?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ze zal ongeveer zes maanden in beslag nemen.*

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo) (in het Frans).**- *Het is verontrustend dat er nog steeds geen duidelijkheid heerst.*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Verdere vragen kunt u aan minister Gatz stellen.*

1377 **Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Sachant à quel point talent.brussels est débordé et le dossier, important, je vous encourage à suivre cette procédure de près.

- *L'incident est clos.*

1377 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1377 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1377 **concernant l'évolution des coûts du logement social.**

1379 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Le « Monitoring des projets de logements publics » ainsi que le rapport du plan d'urgence logement (PUL) nous informent de l'évolution du plan régional du logement (PRL), lancé en 2005, et de l'alliance habitat, concrétisée en 2013. Il en va de même des réponses que vous apportez à nos demandes d'explications et questions orales ou écrites. Vous avez également fourni des précisions à ce sujet lors des récentes discussions budgétaires.

Ces deux plans ont pris beaucoup de retard et ne seront pas terminés à la fin de cette législature, en dépit des efforts importants consentis par l'actuelle majorité. Le temps n'a pas seulement une incidence sur le rythme auquel des réponses sont apportées à l'importante demande sociale de logements que connaît notre Région, mais il a aussi des répercussions sur leur coût réel, en décalage avec le coût estimé lors de leurs démarrages respectifs en 2005 et en 2013. De 2005, première année de mise en œuvre du PRL, à 2022, l'indice ABEX, qui mesure l'évolution du coût de la construction, a augmenté de 60 %. Entre 2013, première année de mise en œuvre de l'alliance habitat, et 2022, ce même indice a connu une croissance de 30,6 %.

C'est dire que les projets qui restent à construire - comme ceux produits ces dernières années - dans le cadre de ces deux plans régionaux ont connu et vont connaître des coûts nettement plus élevés que ceux envisagés initialement.

Selon le « Monitoring des projets de logements publics » de la mi-2021, qui faisait état de la situation au premier janvier 2021, sur un total de 11.720 logements envisagés par le PRL et l'alliance habitat, 3.971 avaient été réceptionnés et 1.546 étaient en cours de construction, soit un total de 5.537 logements. Le rapport du PUL évoque, quant à lui, à la page 10, que 3.185 logements issus de ces deux plans ont été réceptionnés avant juin 2019, que 3.572 logements seront provisoirement réceptionnés avant fin mai 2024 et que, pour 2.001 autres logements, un chantier sera entamé avant cette date. Cela représente un objectif de 5.573 logements « réalisés » supplémentaires, c'est-à-dire provisoirement réceptionnés ou en chantier, depuis juin 2019.

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *Aangezien Talent.brussels het erg druk heeft, raad ik u aan om de zaak nauwlettend te volgen.*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

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

**betreffende de ontwikkeling van de kosten van sociale huisvesting.**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Via de monitoring van de openbare huisvestingsprojecten en het Noodplan voor huisvesting blijft het parlement op de hoogte van de evolutie van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie wonen. We krijgen ook informatie door uw antwoorden op onze vragen.*

*Beide plannen liepen aanzienlijke vertraging op en zullen aan het einde van de regeerperiode nog niet klaar zijn. Dat heeft niet alleen invloed op het tempo waarmee de aanvragen voor sociale woningen worden afgehandeld, maar ook op de kosten. In vergelijking met 2005, toen het Gewestelijk Huisvestingsplan werd ingevoerd, is bijvoorbeeld de ABEX-index, die de evolutie van de bouwrijzen meet, met 60% gestegen.*

*Projecten in het kader van de twee plannen die nog moeten worden gerealiseerd, zijn dus een heel stuk duurder geworden dan aanvankelijk geraamd.*

*Uit de monitoring van de openbare huisvestingsprojecten van midden 2021 blijkt dat op 1 januari 2021 van de 11.720 geplande woningen er 3.971 waren opgeleverd en 1.546 in aanbouw waren. Voorts werden er 3.185 woningen voor juni 2019 opgeleverd en 3.572 woningen zullen tegen eind mei 2024 voorlopig worden opgeleverd. Voor 2.001 andere woningen zal de werf tegen die datum starten.*

*Uit een recentere monitoring komt echter een ander, minder positief beeld naar voren.*

Le sixième « Monitoring des projets de logements publics », publié très récemment, fait état, quant à lui, de prévisions différentes et moins optimistes.

<sup>1381</sup> Depuis près de deux ans, les coûts de certains matériaux connaissent une croissance importante au point que, dans certains cas, les opérateurs renoncent ou postposent la réalisation de certains projets. Cette croissance accentuée des coûts, eu égard aux chiffres repris ci-dessus, va porter sur la moitié du programme général de ces plans.

Les montants initialement engagés pour le PRL et l'alliance habitat pour couvrir la part de subsides à charge de la Région bruxelloise - respectivement estimée à 50 % et à 33 % - pour la production des logements sociaux et moyens locatifs l'ont été sur la base d'un coût de construction au mètre carré. Le coût envisagé en 2013 était de 1.550 euros, quel était le coût envisagé en 2005 ?

Pouvez-vous nous communiquer, au regard de ces coûts initiaux tels qu'envisagés à l'époque, et sur la base d'opérations récemment achevées portant sur une même année (2021), le prix moyen actuel au mètre carré pour un logement social neuf et un logement moyen neuf dans la procédure classique de construction ? Par rapport à ce coût moyen et au fait que les opérations d'achat clé sur porte se sont multipliées en 2021, à quel coût moyen au mètre carré aboutit-on pour les logements sociaux et moyens ?

La Région interviendra-t-elle de manière complémentaire pour assurer sa part de subsidiation dans ces deux plans, eu égard aux programmes à charge de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ? Avez-vous déjà mandaté la SLRB afin qu'elle réévalue à quelle hauteur devrait être cet apport complémentaire de subsides ? Si nécessaire, les crédits provisionnels prévus depuis 2020 au profit de la SLRB pourraient-ils être mobilisés ?

Est-il possible d'avoir, tant pour le PRL que pour l'alliance habitat, une vision du coût consolidé total - reprenant la part des subsides, mais aussi la part complémentaire des emprunts afférant à chaque projet - des programmes réceptionnés au 31 décembre 2021 par la SLRB, la SFAR, le Fonds du logement et le community land trust ?

Ces évolutions des coûts à la hausse ainsi que la situation générale des finances régionales plaident pour un monitoring financier transparent et fréquent du suivi de ces programmes. Avez-vous prévu de compléter en ce sens la mission dévolue au monitoring des logements publics afin de permettre aux parlementaires d'avoir une vision plus précise de l'exécution de ces programmes ? Comment expliquer les distorsions entre le rapport sur l'état d'avancement du PUL et le dernier « Monitoring des projets de logements publics » ?

<sup>1383</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Les montants initialement engagés pour le plan régional du logement et l'alliance habitat sont les suivants :

*Al twee jaar stijgen de prijzen van bepaalde bouwmaterialen zo sterk dat sommige instanties een deel van hun projecten uitstellen of schrappen. Die prijsstijgingen beïnvloeden de helft van het algemene programma van de betrokken plannen.*

*De oorspronkelijke bedragen waarmee rekening is gehouden voor de productie van sociale en middelgrote huurwoningen, zijn berekend op basis van een bouwkost per vierkante meter. In 2013 bedroeg die 1.550 euro. Hoeveel was dat in 2005?*

*Wat is de huidige gemiddelde prijs per vierkante meter voor een nieuwe sociale woning of woning voor middelgrote inkomens?*

*Zorgt het gewest voor bijkomende middelen om zijn aandeel in de subsidies in evenwicht te houden? Vroeg u de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) om dat bijkomende bedrag te bepalen? Kunnen de voorlopige kredieten die sinds 2020 voor de BGHM worden uitgetrokken, zo nodig worden aangewend?*

*Kunt u voor beide plannen de totale geconsolideerde kostprijs schetsen, met betrekking tot de programma's die de BGHM, SFAR, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de community land trust tot 31 december 2021 opleverden?*

*Ik pleit voor een transparante financiële monitoring en een regelmatige follow-up van de programma's nodig. Bent u van plan om die opdracht aan de monitoring van de openbare huisvesting toe te kennen, zodat het parlement een beter zicht krijgt op de uitvoering van die programma's? Hoe verklaart u het verschil tussen het voortgangsrapport van het Noodplan voor huisvesting en de recentste monitoring?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- Voor het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie wonen ging het oorspronkelijk om de volgende bedragen:

- 1.250 euros par mètre carré brut dédié au logement hors sol ;
- 600 euros par mètre carré brut pour le sous-sol ;
- 800 euros par mètre carré brut hors sol casco ;
- 870 euros par mètre carré brut hors sol casco+.

À cela s'ajoutent le montant pour les abords, les impétrants et frais divers, les honoraires des bureaux d'études et la TVA sur les logements et les équipements.

En 2018, les prix ont été mis à jour comme suit :

- 1.400 euros par mètre carré brut dédié au logement hors sol ;
- 670 euros par mètre carré brut pour le sous-sol ;
- 900 euros par mètre carré brut hors sol casco ;
- 975 euros par mètre carré brut hors sol casco+.

À cela s'ajoutent également les divers montants que je viens de mentionner.

Concernant les différences de coût entre les logements sociaux neufs et les logements sociaux moyens, je vous confirme tout d'abord qu'il n'y a pas de distinction tant au niveau de la conception qu'au niveau de la construction entre un logement social et un logement moyen. La distinction est faite au niveau de l'octroi de subsides.

Par ailleurs, comme j'ai pu le dire lors de la réunion de la commission relative aux débats budgétaires en réponse à une question posée par M. De Wolf, la comparaison des prix des logements clé sur porte et des logements développés par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) sur des terrains régionaux n'est pas possible. En effet, le prix d'un logement clé sur porte comprend, en plus de la construction même des logements, la partie du terrain. Or, comme vous le savez, le prix du foncier peut différer d'une localisation à l'autre.

Toutefois, sachez qu'en moyenne, le prix d'un logement en développement propre de la SLRB est de 220.000 euros, tandis que celui d'un logement clé sur porte est de 300.000 euros, foncier et honoraires compris.

J'en profite aussi pour rappeler que toute acquisition faite par la SLRB se fait sur la base d'un rapport remis par le comité d'acquisition d'immeubles régional.

Concernant la subsidiation de la Région, je répète ce que j'ai dit lors des débats budgétaires en commission : actuellement, le budget est suffisant. Si la tendance, notamment l'augmentation des coûts, persiste, une réévaluation du budget ou des objectifs sera bien entendu nécessaire.

- 1.250 euro per bruto vierkante meter voor bovengrondse woningen;

- 600 euro per bruto vierkante meter voor kelderverdiepingen;

- 800 euro per bruto vierkante meter voor de ruwbouw van bovengrondse woningen;

- 870 euro per bruto vierkante meter voor de ruwbouw met bijkomende afwerking van bovengrondse woningen.

*Daar komt nog de prijs voor de aanleg van de omgeving, de nutsvoorzieningen en diverse andere kosten bij, naast de btw op woningen en voorzieningen.*

*In 2018 betrof het de volgende prijzen:*

- 1.400 euro per bruto vierkante meter voor bovengrondse woningen;

- 670 euro per bruto vierkante meter voor kelderverdiepingen;

- 900 euro per bruto vierkante meter voor de ruwbouw van bovengrondse woningen;

- 975 euro per bruto vierkante meter voor de ruwbouw met bijkomende afwerking van bovengrondse woningen.

*Inzake ontwerp of bouw is er geen verschil tussen een sociale woning en een woning voor middelgrote inkomens. Het verschil schuilt in de toekenning van de subsidies.*

*Voorts is het onmogelijk om de prijzen voor instapklare woningen te vergelijken met de woningen die de BGHM op terreinen van het Brussels Gewest bouwt. De prijs van de bouwgrond speelt immers ook een rol. De prijs van een woning van de BGHM bedraagt gemiddeld 220.000 euro, tegenover 300.000 euro voor een instapklare woning.*

*Elke aankoop door de BGHM gebeurt overigens op basis van een rapport van het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen.*

*Momenteel volstaat het gewestelijke subsidiebudget. Mochten de kosten verder stijgen, dan moeten we het budget of de doelstellingen aanpassen.*

*De voorlopige kredieten sinds 2020 zijn voorschotten, dus leningen die geen aanvulling op een subsidie kunnen vormen.*

*Het antwoord op uw vraag over de geconsolideerde kosten vindt u in de tabel die ik u liet bezorgen.*

*Ten slotte wijs ik erop dat de financiële follow-up en die van de programma's al op verscheidene niveaus plaatsvindt.*

Les crédits provisionnels prévus depuis 2020 sont des avances, c'est-à-dire des prêts qui ne peuvent pas compléter les subsides. À défaut, la règle des 50 % de subsides ne serait plus respectée.

En ce qui concerne votre question relative au coût consolidé total des deux plans, un tableau a été envoyé au secrétariat de la commission.

Quant à votre dernière question, je rappelle que le suivi financier, comme le suivi des programmes, se fait déjà à différents niveaux :

- au niveau du conseil d'administration de la SLRB, qui inclut des représentants du gouvernement ;

- au niveau du comité de pilotage financier, où la SLRB procède à un état des dépenses sous le contrôle des commissaires du gouvernement.

Après vérification en interne, nous n'identifions pas de distorsions entre le rapport sur l'état d'avancement du plan d'urgence logement et le « Monitoring des projets de logements publics ». En effet, en toute logique, ce sont les mêmes chiffres et dans les deux cas, il s'agit d'une photographie de la situation au 1er janvier 2022.

Je tiens cependant à attirer votre attention sur le fait que, dans le « Monitoring des projets de logements publics » se trouvent également toutes les productions publiques qui se font en dehors du plan régional du logement et de l'alliance habitat, comme celles de citydev.brussels, mais aussi du Fonds du logement.

1385 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- J'examinerai avec attention le tableau qui nous sera communiqué par M. Offermann, secrétaire de la commission.

- *L'incident est clos.*

1389 **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

1389 **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

1389 **concernant la santé financière des agences immobilières sociales.**

1391 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- À la fin de 2020, le gouvernement régional bruxellois a examiné les demandes de renouvellement d'agrément introduites par les agences immobilières sociales (AIS). Seules 16 des 24 AIS bruxelloises ont obtenu une reconduction de leur agrément pour une durée normale de cinq ans. Huit autres ont vu, quant à elles, leur agrément renouvelé pour une durée limitée à deux ans, à savoir l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE), les AIS d'Anderlecht-Cureghem, de

*Na interne controle stel ik vast dat het Noodplan voor huisvesting en de monitoring van de projecten voor openbare woningen dezelfde cijfers opleveren voor de toestand op 1 januari 2022.*

*U moet er wel rekening mee houden dat in de monitoring ook alle realisaties van de overheid buiten het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie wonen zijn opgenomen, waaronder die van citydev.brussels.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Ik zal de tabel die u liet bezorgen, grondig doornemen.*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

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

**betreffende de financiële gezondheid van de sociale verhuurkantoren.**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- *Eind 2020 kregen slechts 16 van de 24 sociale verhuurkantoren (SVK) een vernieuwing van hun erkenning voor vijf jaar. Voor de overige SVK's verlengde de regering de erkenning voor slechts twee jaar en dat omdat ze financieel niet erg gezond leken.*

*De SVK's zijn echter belangrijke spelers geworden in het Brusselse huisvestingsbeleid. Ze moeten betrouwbaar en*

Forest, d'Uccle, de Molenbeek-Saint-Jean, mais aussi les AIS Comme Chez Toi, Hector Denis et Quartiers.

La décision du gouvernement bruxellois de ne renouveler l'agrément des AIS précitées que pour une durée de deux ans se justifiait principalement par le fait que leur santé financière paraissait relativement fragile. En effet, sept de ces entités présentaient alors des fonds propres négatifs. Pour sa part, l'AIS Quartiers disposait, certes, de fonds propres positifs, mais sa situation financière s'était considérablement détériorée en l'espace de quelques années, à tel point qu'elle affichait des niveaux de liquidité et d'endettement très préoccupants. Dans un avis rendu en décembre 2020 à propos de l'octroi des subventions au secteur des AIS pour l'année budgétaire 2021, l'Inspection des finances a aussi exprimé des réserves quant à l'état des finances de plusieurs AIS dont l'agrément n'a été renouvelé que pour une durée de deux ans.

Les AIS étant devenues des acteurs incontournables de la politique du logement en Région bruxelloise, il est primordial de garantir leur solidité et leur bonne santé financière afin qu'elles puissent conserver la confiance des propriétaires-bailleurs, poursuivre les prises en gestion de nouveaux logements et offrir un accompagnement social de qualité à leurs locataires. Ayant pris conscience de la nécessité de suivre de façon plus régulière et plus détaillée l'évolution de la situation financière des AIS, le gouvernement bruxellois a décidé de réaliser chaque année un monitoring financier de ce secteur. Au début de l'année 2021, il a chargé le bureau d'études Isis Consult de concevoir un outil ad hoc. Le consultant a veillé à intégrer dans cet outil d'analyse à la fois des indicateurs financiers classiques (ratios de liquidité, de solvabilité et de rentabilité), des indicateurs opérationnels (ayant trait aux métiers et aux modalités de fonctionnement des AIS) et des indicateurs contextuels (reflétant les spécificités et la réalité de terrain de chaque AIS).

Grâce à cet instrument, le gouvernement régional pourra non seulement analyser l'évolution de la situation financière des différentes AIS d'année en année, mais également comparer les performances de chaque AIS par rapport au secteur considéré dans son ensemble. En réponse à une question écrite que je vous ai posée en juillet dernier, vous nous avez informés que Bruxelles Logement devrait finaliser le premier contrôle financier des AIS à la fin de l'année 2022.

<sup>1393</sup> Comment la situation financière des huit AIS dont l'agrément n'avait été reconduit fin 2020 que pour une durée de deux ans a-t-elle évolué au cours des 24 derniers mois ? Le gouvernement bruxellois a-t-il accepté de renouveler l'agrément de ces AIS en fin d'année ? Dans l'affirmative, pour quelle durée ?

Votre administration a-t-elle bien achevé le premier monitoring financier annuel des AIS bruxelloises ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous en présenter les résultats en nous décrivant la situation financière du secteur dans son ensemble ?

Pourriez-vous nous fournir par le biais du secrétariat de la commission un tableau reprenant les données de chacune des

*financieel gezond blijven als ze het vertrouwen van de verhuurders willen behouden en nieuwe woningen in beheer willen krijgen. De regering is zich bewust van de noodzaak om de financiële situatie van de SVK's regelmatig en nauwlettender te volgen. Daarom besliste ze om jaarlijks een financiële monitoring van de sector uit te voeren.*

*Een consultant werkte daar een instrument voor uit, waarin zowel klassieke financiële indicatoren als operationele en contextuele indicatoren zijn opgenomen. Daarmee kan de regering niet alleen de evolutie van de financiële situatie van de SVK's in de gaten houden, maar ook de prestaties van de SVK's onderling vergelijken. Eerder antwoordde u op een schriftelijke vraag dat Brussel Huisvesting tegen eind 2022 met de eerste controle klaar zou zijn.*

*Hoe is de financiële situatie van de acht SVK's waarvan de erkenning maar voor twee jaar werd verlengd, de afgelopen 24 maanden geëvolueerd? Zal de regering hun erkenning aan het einde van het jaar verlengen en voor hoe lang?*

*Heeft uw administratie de eerste jaarlijkse financiële controle van de SVK's afgerond? Kunt u ons de resultaten presenteren en ons een tabel bezorgen met de details van de financiële, operationele en contextuele indicatoren?*



24 AIS bruxelloises agréées pour l'ensemble des indicateurs financiers, opérationnels et contextuels intégrés dans l'outil de monitoring élaboré par Isis Consult ?

Ce premier monitoring annuel a-t-il permis de déterminer les facteurs susceptibles d'expliquer les difficultés financières actuellement rencontrées par un certain nombre d'AIS bruxelloises ?

Sur la base des résultats du monitoring, chaque AIS a-t-elle bien reçu un rapport d'analyse personnalisé afin de pouvoir prendre connaissance des différents éléments ayant une incidence négative sur l'état de ses finances ?

Le gouvernement a-t-il invité certaines AIS à adopter des mesures devant leur permettre de restaurer leur santé financière ? Dans l'affirmative, pourriez-vous nous exposer la stratégie de redressement de leurs finances ?

Les conclusions du monitoring pourraient-elles conduire le gouvernement à adapter les modalités de financement de ce secteur ?

<sup>1395</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Dans le cadre des renouvellements d'agrément, il avait été demandé aux agences immobilières sociales (AIS) concernées de transmettre, en plus des documents requis, un récapitulatif de l'ensemble des mesures qu'elles avaient prises pour améliorer leur situation financière, ainsi que les résultats déjà obtenus grâce à ces mesures. Les huit AIS ont communiqué ces informations.

L'administration a pu constater que les AIS concernées ont toutes pris différentes mesures allant dans la bonne direction. Celles-ci varient d'une AIS à l'autre :

- amélioration de l'organisation du travail et des procédures internes ;
- réduction des risques financiers ;
- diversification des sources de financement ;
- attitude prudente et proactive vis-à-vis de l'inflation ;
- planification budgétaire à long terme ;
- renforcement et professionnalisation du personnel ;
- assainissement du parc de logements.

L'administration a également analysé l'évolution du fonds social et du résultat de chacune de ces AIS lors des exercices comptables 2019, 2020 et 2021. Des résultats notables ont été constatés pour les huit AIS. Les mesures prises par les AIS semblent donc déjà porter leurs fruits.

*Heeft die controle factoren aan het licht gebracht die de financiële moeilijkheden van een aantal SVK's kunnen verklaren?*

*Heeft elke SVK een individueel analyseverslag ontvangen?*

*Heeft de regering bepaalde SVK's gevraagd maatregelen te nemen om hun financiële gezondheid te herstellen?*

*Zal de regering de financieringsregels voor de sector aanpassen?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Als onderdeel van de verlengingsprocedure werd de betrokken sociale verhuurkantoren (SVK's) gevraagd om een overzicht in te dienen van alle maatregelen die zij hadden genomen om hun financiële situatie te verbeteren en van de resultaten die al met die maatregelen werden bereikt.*

*Alle SVK's hebben stappen in de goede richting gezet. Zij hebben bijvoorbeeld de interne procedures verbeterd, de financiële risico's verminderd, de financieringsbronnen gediversifieerd, langetermijnplanningen opgesteld, het personeel versterkt of het woningbestand gereorganiseerd.*

*Brussel Huisvesting analyseerde ook de evolutie van het sociaal fonds en het resultaat van de boekjaren 2019, 2020 en 2021. Voor alle acht SVK's werden aanzienlijke verbeteringen vastgesteld. De maatregelen lijken dus al vruchten af te werpen.*

*Voor 2021 tekenden alle SVK's een positief resultaat op. Twee SVK's hadden nog een negatief sociaal fonds, maar er was een aanzienlijke verbetering ten opzichte van 2019. Daarom is de erkenning van alle acht SVK's verlengd, weliswaar slechts met drie jaar, om alle SVK's op één lijn te brengen met het oog op een mogelijke herziening van de erkenningsvoorwaarden. Alle 24 erkende SVK's hebben nu een erkenning die geldig is tot 31 december 2025.*

*De financiële controle is niet altijd eenvoudig omdat de SVK's er verschillende boekhoudkundige praktijken op na houden. Zo is er geen eenduidige boekhoudkundige definitie van de huurkosten. Daarom heeft Brussel Huisvesting aan elke SVK gevraagd om tegen 15 oktober 2022 zelf een tabel in te vullen.*

*Brussel Huisvesting is deze week met de analyse van die tabellen gestart en zal indien nodig met de SVK's contact*

Pour l'exercice 2021, toutes ont présenté un résultat positif. Deux AIS avaient par contre toujours un fonds social négatif lors de l'exercice 2021. Néanmoins, ces AIS ont connu une amélioration importante de leur fonds social par rapport à l'exercice 2019. J'ai donc décidé de renouveler l'agrément de ces huit AIS.

Il a néanmoins été décidé de ne renouveler l'agrément que pour une durée de trois ans. Ce choix est motivé par la volonté d'aligner l'ensemble des AIS sur un calendrier unique, dans la perspective d'une prochaine révision de l'arrêté organisant les AIS et, dans ce cadre, d'une possible modification des conditions d'agréments. Les 24 AIS actuellement agréées en Région de Bruxelles-Capitale ont ainsi toutes leur agrément valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Vu les difficultés rencontrées par l'administration pour le mettre en œuvre et afin de ne pas pénaliser le secteur, il avait été décidé de ne pas lier le monitoring financier au contrôle opéré en vue de la liquidation de la troisième tranche des subventions pour l'année 2021. En effet, certaines pratiques en matière d'imputations comptables diffèrent d'une AIS à l'autre. Par exemple, il n'existe pas de définition comptable unanime de ce que recouvre la notion de charges locatives.

Aussi, étant donné les différences qui peuvent exister entre AIS quant à la manière de comptabiliser certains éléments, Bruxelles Logement avait également demandé à chaque AIS de remplir elle-même un tableau reprenant les comptes de référence. L'objectif était d'éviter d'éventuelles erreurs d'interprétation comptable. Les AIS avaient jusqu'au 15 octobre 2022 pour remplir ce tableau.

Les contributions des AIS ont été compilées par Bruxelles Logement et son travail d'analyse a démarré cette semaine. Des contacts seront ensuite pris avec chaque AIS en vue de lever les éventuels soucis d'interprétation. Les données finales pourront ensuite être intégrées au monitoring financier. Je ne suis donc pas en mesure, à l'heure actuelle, de vous fournir le tableau que vous demandez, mais ne manquerai pas de le faire ultérieurement.

<sup>1397</sup> **Mme Joëlle Maison (DéFI).** - Vos réponses me satisfont. Il me semble tout à fait logique et cohérent d'avoir aligné la durée d'agrément des huit AIS restantes sur les seize premières. Si les conditions d'agrément sont modifiées, elles pourront ainsi toucher les 24 AIS en même temps.

- *L'incident est clos.*

<sup>1401</sup> **QUESTION ORALE DE MME JOËLLE MAISON**

<sup>1401</sup> **à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,**

*opnemen om eventuele interpretatieproblemen op te lossen. Pas nadien kunnen de gegevens in de financiële controletool worden opgenomen. Ik zal u het overzicht bezorgen zodra het beschikbaar is.*

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** *(in het Frans).* - *Het is logisch om de erkenningsperiode van de betrokken acht SVK's af te stemmen op die van de andere SVK's. Op die manier zullen de eventuele nieuwe erkenningsvoorwaarden op alle SVK's tegelijk van toepassing worden.*

- *Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW JOËLLE MAISON**

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

1401 **concernant les observations émises par la Cour des comptes au sujet du compte général du Fonds du logement pour l'année 2021.**

1403 **Mme Joëlle Maison (DéFI).**- Le 26 octobre 2022, la Cour des comptes a adressé au Parlement son 27e cahier annuel portant sur la certification des comptes généraux de la Région de Bruxelles-Capitale et des organismes d'intérêt public (OIP) pararégionaux pour l'exercice 2021.

Dans ce rapport, la Cour des comptes émet une opinion avec réserves à propos du compte général 2021 du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Celles-ci s'expliquent principalement par le fait que le résultat budgétaire du Fonds du logement est sous-évalué à concurrence de 4.038.055 euros. La Cour des comptes relève en effet que dans le compte d'exécution du budget 2021, les remboursements anticipés des crédits hypothécaires intervenus en décembre n'ont pas fait l'objet d'une imputation budgétaire aux rubriques « remboursement de crédits par les ménages » et « perception d'intérêts d'autres secteurs que le secteur des administrations publiques », à raison de respectivement 4.021.154 euros et 16.901 euros.

En outre, la Cour des comptes émet quelques observations complémentaires, constatant tout d'abord que les dépenses effectuées par cet OIP dépassent largement les autorisations de dépenses de plusieurs programmes du budget 2021, qu'il s'agisse de la gestion générale, de l'octroi des crédits hypothécaires ou des opérations de l'aide locative.

Elle reproche également à l'organe de gestion du Fonds du logement de ne pas avoir encore désigné un comptable-trésorier titulaire, ni un comptable-trésorier suppléant, ce qui a pour conséquence qu'aucun compte de gestion n'a pu être soumis pour les exercices de 2015 à 2021.

Par ailleurs, elle observe que pour plusieurs commandes passées par le Fonds du logement en 2021 en vertu d'un contrat-cadre, l'engagement comptable n'est intervenu qu'après la notification. De telles pratiques contreviennent à l'article 53 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle (OOBCC), lequel dispose que « l'approbation des contrats et marchés publics de travaux, de fournitures et de services, ainsi que les arrêtés d'octroi de subventions, ne peuvent être notifiés avant que ces contrats, marchés publics et arrêtés n'aient fait l'objet d'un engagement comptable ».

S'agissant de la présentation des documents comptables, la Cour des comptes souligne que le compte général 2021 du Fonds du logement n'a pas été établi conformément aux règles d'évaluation énoncées par l'arrêté royal du 10 novembre 2009 fixant le plan comptable applicable à l'État fédéral et aux entités fédérées.

**betreffende de opmerkingen van het Rekenhof over de algemene rekening van het Woningfonds voor het jaar 2021.**

**Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- In zijn 27e boek maakt het Rekenhof voorbehoud bij de algemene rekening 2021 van het Brussels Woningfonds. Volgens het Rekenhof werd het begrotingsresultaat met ruim 4 miljoen euro onderschat omdat de vervroegde hypotheekaflossingen in december niet in de begroting werden opgenomen.

Daarnaast merkt het Rekenhof op dat de toegestane uitgaven in meerdere programma's werden overschreden.

Voorts is er geen titelvoerend en vervangend rekenplichtige aangesteld, waardoor er geen beheersrekeningen voor de jaren 2015 tot 2021 werden ingediend.

Bovendien gebeurde de boekhoudkundige vastlegging voor verschillende bestellingen pas na de kennisgeving, wat in strijd is met de ordonnantie van 23 februari 2006, en werd de algemene rekening niet opgemaakt overeenkomstig de waarderingsregels in het koninklijk besluit van 10 november 2009.

Tot slot heeft het Woningfonds nog steeds geen interne auditdienst georganiseerd.

Enfin, elle relève que le Fonds du logement n'a toujours pas organisé de service d'audit interne, méconnaissant ainsi le prescrit de l'article 80 de l'OOBCC.

<sup>1405</sup> Madame la Secrétaire d'État, que répondez-vous aux observations émises par la Cour des comptes à propos de ce compte général du Fonds du logement pour l'année 2021 ? Les dirigeants du Fonds du logement contestent-ils le bien-fondé de certaines critiques formulées par la Cour dans son 27e cahier ?

Pour quelle raison les remboursements anticipés de crédits hypothécaires effectués en décembre 2021 n'ont-ils pas été imputés au compte d'exécution du budget du Fonds du logement ? Comment expliquez-vous qu'un certain nombre d'erreurs et de manquements relevés par la Cour dans ses précédents cahiers se retrouvent dans le compte général 2021 ?

Quelles mesures le gouvernement a-t-il déjà adoptées en vue d'éviter que les différents manquements observés dans le compte général 2021 du Fonds du logement ne soient à nouveau constatés lors de la certification des prochains comptes du Fonds du logement ?

Quelles initiatives la direction du Fonds du logement a-t-elle prises en 2022 pour s'assurer que le compte général de cet organisme pourra dorénavant respecter scrupuleusement l'ensemble des dispositions de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle (OOBCC) et de l'arrêté royal du 10 novembre 2009 ?

Des comptables trésoriers titulaires et suppléants ont-ils pu être désignés dans le courant de l'année 2022 ? Enfin, quand le Fonds du logement pourra-t-il mettre en place un service d'audit interne ?

<sup>1407</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale poursuit son plan d'action pour répondre aux différentes observations de la Cour des comptes. Les dirigeants du Fonds du logement ne contestent pas le bien-fondé de certaines critiques formulées par la Cour dans son 27e cahier. Toutefois, sachez que les remboursements anticipés de décembre 2021 n'ont été comptabilisés qu'en janvier 2022 pour des raisons opérationnelles.

Cette situation a été corrigée plus tard dans la comptabilité générale, mais sur un compte qui n'était pas lié à l'exécution de la comptabilité budgétaire. Cette sous-estimation des recettes budgétaires est sans impact sur le solde du système européen des comptes nationaux et régionaux 2010 du Fonds du logement, car il s'agit d'un mouvement en classe 8. Elle n'a pas affecté non plus le résultat comptable du Fonds du logement en 2021.

J'en viens aux erreurs à nouveau commises lors de l'établissement du compte général 2021 du Fonds du logement. Rappelons que la consolidation du Fonds du logement en 2015 a confirmé l'application de deux normes comptables : la comptabilité d'entreprise, d'une part, et la comptabilité publique,

*Wat is uw reactie? Betwist het Woningfonds bepaalde opmerkingen?*

*Waarom zijn de vervroegde hypotheekaflossingen niet in de begroting van het Woningfonds opgenomen?*

*Hoe verklaart u dat een aantal fouten en gebreken die het Rekenhof in eerdere verslagen vaststelde, opnieuw terug te vinden zijn in de algemene rekening 2021? Hoe zullen die fouten en gebreken in toekomstige rekeningen worden voorkomen?*

*Welke initiatieven heeft het Woningfonds in 2022 genomen om ervoor te zorgen dat de algemene rekening voortaan alle bepalingen van de ordonnantie van 23 februari 2006 en van het koninklijk besluit van 10 november 2009 naleeft?*

*Heeft het Woningfonds in 2022 een titelvoerend en vervangend rekenplichtige aangesteld en een interne auditdienst opgezet?*

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het Woningfonds zet zijn actieplan voort om tegemoet te komen aan de verschillende opmerkingen van het Rekenhof.*

*De vervroegde hypotheekaflossingen in december 2021 werden om operationele redenen pas in januari 2022 geboekt. De situatie werd later gecorrigeerd in de algemene boekhouding, maar op een rekening die niets te maken heeft met de begrotingsboekhouding. De onderschatting van de begrotingsontvangsten heeft geen invloed op het saldo van het Europees stelsel van rekeningen 2010, aangezien het om een code 8-verrichting gaat, noch op het boekhoudkundig resultaat van het Woningfonds in 2021.*

*Met betrekking tot de fouten die opnieuw zijn gemaakt bij het opstellen van de algemene rekening 2021, herinner ik eraan dat het Woningfonds sinds zijn consolidatie in 2015 twee boekhoudkundige systemen moet toepassen: de vennootschapsboekhouding en de begrotingsboekhouding. Gezien de omvang en de middelen van het Woningfonds is het niet mogelijk om die twee boekhoudingen parallel te beheren. Daarom wordt voorrang gegeven aan*

d'autre part. Le Fonds du logement doit donc intégrer une comptabilité générale, analytique et budgétaire dans un même système. Par contre, vu la taille et les ressources de l'entreprise, il n'est pas possible de gérer deux plans comptables en parallèle, comme le font par exemple certaines sociétés multinationales. Ce sont donc les obligations de comptabilité d'entreprise qui priment dans ce cas, vu l'obligation de déposer les comptes standardisés à la centrale des bilans de la Banque nationale de Belgique.

S'agissant des initiatives prises en 2022 par le Fonds du logement pour s'assurer que son compte général respecte dorénavant l'ensemble des dispositions de l'OOBCC et de l'arrêté royal du 10 novembre 2009, plusieurs mesures ont été prises, d'où la résolution de plusieurs anciennes observations en 2022, notamment concernant la comptabilisation des engagements.

Par ailleurs, pour la procédure de comptabilisation des remboursements anticipés, le Fonds du logement met en place une communication plus structurée entre les services concernés pour éviter toute répétition.

En outre, le Fonds du logement garantit d'exploiter l'ensemble de ses ressources pour répondre le plus rapidement possible aux obligations de l'OOBCC, tout en précisant que cela s'étale sur plusieurs années, vu l'ampleur du projet et la nécessité d'un changement graduel dans les processus comptables et opérationnels.

Quant aux comptables-trésoriers, ils n'ont pas pu être désignés en 2022. Cependant, le service comptabilité et trésorerie, créé en 2020, est devenu plus indépendant en 2021 grâce à un statut spécifique instauré pour les pouvoirs de signature des paiements, séparés des pouvoirs d'ordonnateur. En outre, quand le service comptabilité et trésorerie sera totalement opérationnel selon les directives de l'OOBCC, le Fonds du logement pourra nommer les comptables-trésoriers.

Enfin, s'agissant de la mise en place d'un service d'audit interne au sein du Fonds du logement, il est à préciser que dans la pratique, le Fonds a fait l'objet de plusieurs audits ces dernières années, plus spécifiquement concernant les processus informatiques et les risques d'intrusion numérique. Le Fonds organisera un audit interne pour couvrir d'autres domaines lorsque les recommandations des audits informatiques seront suffisamment avancées.

*- L'incident est clos.*

**QUESTION ORALE DE M. DAVID LEISTERH**

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

*de vennootschapsboekhouding, aangezien het Woningfonds verplicht is om zijn rekeningen in te dienen bij de Nationale Bank van België.*

*Het Woningfonds heeft in 2022 verschillende maatregelen genomen om te voldoen aan de ordonnantie van 23 februari 2006 en het koninklijk besluit van 10 november 2009. Daardoor zijn verschillende oude opmerkingen weggewerkt, onder meer met betrekking tot de boeking van de vastleggingen. Het zal evenwel nog meerdere jaren duren om alle boekhoudkundige en operationele processen te herzien.*

*De rekenplichtigen konden nog niet worden benoemd in 2022. Daarvoor moet de boekhoudkundige dienst eerst volledig aan de voorschriften van de ordonnantie van 2006 voldoen.*

*Het Woningfonds is de afgelopen jaren al verschillende keren doorgelicht, onder meer op het vlak van de IT-processen en digitale veiligheidsrisico's. Het Woningfonds zal een interne audit organiseren voor de andere aspecten zodra de IT-audits ver genoeg gevorderd zijn.*

*- Het incident is gesloten.*

**MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER DAVID LEISTERH**

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

1415 **concernant la révision subjective de la grille d'Indexation des loyers à Bruxelles.**

1417 **M. le président.**- En l'absence de M. David Leisterh, sa question orale est lue par M. Bertin Mampaka Mankamba.

1417 **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- Madame la Secrétaire d'État, votre cabinet a commandé une étude au premier quadrimestre 2022 qui ambitionnait de produire une grille indicative des loyers en Région de Bruxelles-Capitale. Cependant, il apparaîtrait que, sans attendre les résultats de la nouvelle étude, la grille indicative aurait été modifiée par des arrêtés du gouvernement bruxellois publiés le 19 octobre 2022.

Cette révision de la grille indicative des loyers s'inscrirait dans l'article 9 paragraphe 1er de l'arrêté du 19 octobre 2017, qui dispose que « le ministre révisé la grille annuellement et au plus tard le 31 décembre précédant son année d'application. À défaut de révision dans ce délai, les loyers repris au sein de la grille sont indexés conformément à l'article 1728bis du Code civil ».

Selon M. Leisterh, la grille n'a jamais été révisée : les loyers mentionnés dans la grille indicative ont été simplement indexés aux 1er janvier 2019, 2020, 2021 et 2022. Une révision de cette grille, telle que réalisée en octobre 2022, empêche l'indexation automatique de celle-ci, comme indiqué dans l'article susmentionné. Sachant qu'en 2023, l'indexation risque d'être supérieure à 10 %, ladite révision bloque l'indexation automatique et permet dès lors de ne pas tenir compte de l'indexation.

1419 De plus, il apparaît que cette révision ne se base pas sur l'étude de 2022, mais bien sur celle de 2021. De même, la méthodologie de calcul semble très complexe et peu transparente. Mme Maison s'est d'ailleurs déjà préoccupée de cet aspect. Des éléments de nature à majorer le loyer ne semblent plus être autant pris en considération. Par exemple, un garage majorait le loyer à hauteur de 88 euros. Dorénavant, cette majoration se limite à environ 40 euros.

Qu'est-ce qui justifie la commande d'une étude en 2022 ? Pourquoi ne pas avoir attendu les résultats de celle-ci pour la modification de la grille indicative des loyers ? Au vu de ces éléments, quel sera l'objectif de l'étude de 2022 et à quoi servira-t-elle ? N'est-ce pas de l'argent perdu ?

Comment justifiez-vous la modification de la grille indicative en 2022 ? Cette modification a-t-elle pour objectif de rendre impossible toute indexation de celle-ci en 2023 ?

La grille indicative doit permettre au public d'avoir une vision réaliste des loyers actuels en Région de Bruxelles-Capitale. J'ai participé aux débats et confirme que c'était bien là l'esprit de l'ordonnance. Sa modification subjective et le non-respect de la révision annuelle soulèvent certaines questions, et principalement celle de la transparence. Comment expliquez-vous ce manquement à la fonction première de la grille

**betreffende de subjectieve herziening van het indicatief rooster van de huurprijzen in Brussel.**

**De voorzitter.**- Bij afwezigheid van de heer David Leisterh wordt de mondelinge vraag door de heer Bertin Mampaka Mankamba voorgelezen.

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR) (in het Frans).**- *In het eerste kwartaal van 2022 bestelde u een studie om een rooster van indicatieve huurprijzen op te stellen. De regering heeft evenwel niet op de resultaten van de nieuwe studie gewacht, aangezien het rooster werd herzien op 19 oktober 2022.*

*Het besluit van 19 oktober 2017 bepaalt dat de minister het rooster elk jaar ten laatste op 31 december kan herzien. Als dat niet gebeurt, worden de huurprijzen uit het rooster geïndexeerd op basis van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.*

*De voorbije jaren heeft de regering het rooster niet herzien en werden de huurprijzen geïndexeerd op 1 januari 2019, 2020, 2021 en 2022. De herziening van het rooster in oktober 2022 blokkeert de automatische indexering ervan, die in 2023 waarschijnlijk hoger zal zijn dan 10%.*

*De herziening lijkt niet gebaseerd te zijn op de studie van 2022, maar op die van 2021. Ook de berekeningsmethode is zeer complex en weinig transparant. Zo wordt er niet meer in dezelfde mate rekening gehouden met bepaalde elementen die de huur kunnen verhogen, zoals de aanwezigheid van een garage.*

*Waarom hebt u in 2022 een studie besteld? Waarom hebt u niet op de resultaten gewacht om het rooster te wijzigen? Is dat om een indexering in 2023 onmogelijk te maken?*

*Het rooster moet een realistisch beeld van de huurprijzen geven. De subjectieve wijziging ervan en de niet-naleving van de jaarlijkse herziening doen vragen rijzen, vooral over de transparantie. Kunt u in detail toelichten hoe de indicatieve huurprijzen worden berekend?*

indicative ? J'insiste sur le caractère indicatif de la grille, bien que les amis de M. Obolensky aient voulu la rendre contraignante. Pourriez-vous présenter, en détail, la méthode de calcul de l'outil ? Cette dernière a soulevé de nombreuses inquiétudes et suscité beaucoup d'observations au sein de cette commission.

<sup>1421</sup> **Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.**- Il semble qu'il y ait à tout le moins quelques malentendus concernant ce dossier. En effet, cette révision aura été tout sauf subjective. Quelques rétroactes vous permettront de mieux appréhender ce dossier.

En 2020, j'ai lancé un travail d'évaluation et de révision de la grille publiée en 2017. Cette révision visait deux objectifs :

- améliorer la représentativité en remplaçant l'échantillon initial de 8.700 baux qui dataient de 2012, 2013 et 2015 par un nouvel échantillon de 15.000 baux datant de 2017, 2018 et 2020-2021 ;
- améliorer le traitement statistique des données collectées.

Ce travail a abouti à un nouveau modèle, livré notamment par les chercheurs de l'ULB en août 2021. Cette nouvelle grille se basait non seulement sur ces données plus récentes et plus importantes, mais elle permettait également une prise en considération beaucoup plus fine de certaines variables affectant le loyer, en particulier la superficie et la localisation du bien.

J'ai donc décidé de proposer au gouvernement de remplacer l'ancienne grille par cette version révisée, sensiblement plus objective et qualitative. Ce travail a alors abouti à l'adoption de l'arrêté modificatif et la publication de la nouvelle grille.

<sup>1423</sup> Néanmoins, ce travail d'évaluation a également mis en évidence le besoin d'inscrire la révision de la grille indicative dans une perspective à long terme. En effet, même si la nouvelle grille a sensiblement amélioré l'information à disposition des Bruxellois et des Bruxelloises, il subsiste des marges d'amélioration. C'est pourquoi, outre la publication de la nouvelle grille, j'ai décidé de relancer un nouveau marché d'études en vue de doter la Région d'une vision méthodologique à plus long terme.

Cette mission est en cours et vise à revoir le mode de collecte de données, qu'il s'agisse des enquêtes de l'Observatoire des loyers, l'utilisation de données administratives ou le traitement des données collectées pour rendre la grille la plus fidèle possible et faciliter son actualisation par l'administration.

La modification de la grille indicative se justifie par un souci de transparence et d'efficacité. Elle a pour vocation d'être une photographie du marché. À partir du moment où nous disposons de données plus récentes, il m'a semblé approprié de faire évoluer le modèle sur cette base plutôt que de se contenter simplement d'indexer la grille précédente. Une telle approche aurait été malhonnête sur le plan intellectuel et contraire à la volonté du législateur.

L'arrêté du 19 octobre 2017 instaurant la grille indicative des loyers est clair quant au processus d'indexation. La

**Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *De herziening van het rooster van indicatieve huurprijzen, die in 2020 is gestart, was allesbehalve subjectief.*

*Zo werd de representativiteit verhoogd door de steekproef van 8.700 huurovereenkomsten uit 2012, 2013 en 2015 te vervangen door een steekproef van 15.000 huurovereenkomsten uit 2017, 2018 en 2020-2021. Ook de statistische verwerking van de verzamelde gegevens werd verbeterd.*

*Dat werk resulteerde in augustus 2021 in een nieuw model, dat niet alleen gebaseerd is op meer en recentere gegevens, maar ook beter rekening houdt met variabelen die de huurprijs beïnvloeden, zoals de oppervlakte en de ligging van het pand.*

*Daarom stelde ik de regering voor het oude rooster te vervangen door de herziene versie.*

*Uit de evaluatie is echter ook gebleken dat de herziening van het rooster in een langetermijnperspectief moet worden geplaatst. Het nieuwe rooster heeft de informatie aanzienlijk verbeterd, maar er blijft nog ruimte voor verbetering. Daarom heb ik een nieuwe studieopdracht uitgeschreven om de methode voor het verzamelen van gegevens te herzien en de bijwerking van het rooster door de administratie te vergemakkelijken.*

*Het rooster is bedoeld als een momentopname van de markt. Aangezien we meer recente gegevens hadden, vond ik het gepast om het rooster op basis daarvan te herzien in plaats van eenvoudigweg het vorige rooster te indexeren. Dat strookt ook met de wil van de wetgever. Het besluit van 19 oktober 2017 is duidelijk. Indexering is de standaardmethode. Het rooster wordt bij voorkeur herzien door de invoer van nieuwe gegevens.*

*De vergelijkingen die zijn gebruikt om de referentiehurprijzen te berekenen, kunt u raadplegen op huurprijzen.brussels.*

grille est prioritairement révisée par l'apport de nouvelles données. L'indexation est un mode de révision par défaut, dans l'hypothèse où aucune révision n'aurait été effectuée.

Enfin, il serait particulièrement indigeste de vous communiquer oralement l'ensemble des équations utilisées pour le calcul des loyers de référence. Toutefois, l'ensemble de ces informations sont disponibles publiquement sur le site de Bruxelles Logement, loyers.brussels.

<sup>1425</sup> **M. Bertin Mampaka Mankamba (MR)**.- Nous sommes impatients de revenir sur la méthodologie, car il serait intéressant de comprendre le processus qui a mené à la révision de cette grille. J'ai en effet le sentiment qu'elle avait été approuvée sur la base d'un compromis politique. C'est donc une question de transparence.

Madame la Secrétaire d'État parle d'une photographie. Pour qu'elle soit la plus utile possible dans notre Région, qui a besoin d'indicateurs pour gérer la crise du logement, il serait intéressant d'ouvrir le débat sur la manière dont les loyers indicatifs sont fixés dans certains quartiers.

- *L'incident est clos.*

**De heer Bertin Mampaka Mankamba (MR)** (in het Frans).- *Ik kijk ernaar uit om het proces te begrijpen dat tot de herziening van het rooster heeft geleid. Ik had de indruk dat het om een politiek compromis ging. Transparantie is dus van het grootste belang. We zijn benieuwd naar de nieuwe methodologie.*

- *Het incident is gesloten.*