



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

Commissie voor de Huisvesting

**VERGADERING VAN
DONDERDAG 10 APRIL 2025**

ZITTING 2024-2025

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

Commission du Logement

**RÉUNION DU
JEUDI 10 AVRIL 2025**

SESSION 2024-2025

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

KMO - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

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

SPF - service public fédéral

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

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

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

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

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

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie Verslaggeving
Tel. 02 549 68 00
E-mail criv@parlement.brussels

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

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

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Direction des comptes rendus
Tél. : 02 549 68 00
E-mail : criv@parlement.brussels

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

INHOUD

Interpellatie van mevrouw Clémentine Barzin	6
tot mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende de balans van het huisvestingsbeleid en de weerslag ervan op het tekort aan huurwoningen.	
Bespreking – Sprekers:	
Mevrouw Clémentine Barzin (MR)	
De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	
De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar)	
De heer Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)	
Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	
Vraag om uitleg van de heer Fouad Ahidar	19
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,	
betreffende het onvoldoende budget voor de huurtoelagen.	
Bespreking – Sprekers:	
De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar)	
De heer Hennis Oflu (MR)	
Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)	
De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris	

SOMMAIRE

Interpellation de Mme Clémentine Barzin	6
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
concernant le bilan de la politique du logement et son impact sur la pénurie locative.	
Discussion – Orateurs :	
Mme Clémentine Barzin (MR)	
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar)	
M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo)	
Mme Marie Cruysmans (Les Engagés)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	
Demande d'explications de M. Fouad Ahidar	19
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 budget insuffisant pour les allocations loyer.	
Discussion – Orateurs :	
M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar)	
M. Hennis Oflu (MR)	
Mme Joëlle Maison (DéFI)	
M. Mathias Vanden Borre (N-VA)	
Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État	

Mondelinge vraag van mevrouw Clémentine Barzin	25	Question orale de Mme Clémentine Barzin	25
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de thesaurie van de BGHM.		concernant la trésorerie de la SLRB.	
Mondelinge vraag van de heer Kalvin Soiresse Njall	31	Question orale de M. Kalvin Soiresse Njall	31
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de energierenovatie van sociale woningen.		concernant la rénovation énergétique des logements sociaux.	
Mondelinge vraag van de heer Emile Luhahi	34	Question orale de M. Emile Luhahi	34
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de impact van betaalbaar wonen op verhuisbewegingen in het Brussels Gewest.		concernant l'impact du logement abordable sur les déménagements dans la Région bruxelloise.	
Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt	37	Question orale de Mme Françoise De Smedt	37
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de slechte werking van het SVK van Sint-Joost-ten-Node.		concernant le dysfonctionnement de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode.	
Mondelinge vraag van de heer Amin El Boujdaini	40	Question orale de M. Amin El Boujdaini	40
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de versterking van de bevoegdheden van de DGHI naar aanleiding		concernant le renforcement des compétences de la Dirl à la suite de l'ordonnance du	

van de ordonnantie van 4 april 2024 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode.		4 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du logement.	
Toegevoegde mondelinge vraag van de heer Sadik Köksal	40	Question orale jointe de M. Sadik Köksal	40
betreffende de termijn waarbinnen de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie optreedt.		concernant les délais d'intervention de la direction de l'Inspection régionale du logement.	
Mondelinge vraag van mevrouw Françoise Schepmans	44	Question orale de Mme Françoise Schepmans	44
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende de rol van de SVK's bij de huisvesting van ouderen.		concernant le rôle des AIS dans le logement des personnes âgées.	
Mondelinge vraag van de heer Hennan Oflu	47	Question orale de M. Hennan Oflu	47
aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,		à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,	
betreffende maatregelen om eigenaars te helpen in het licht van de uitdagingen op de Brusselse huurmarkt.		concernant les mesures pour soutenir les propriétaires face aux défis du marché locatif bruxellois.	

1103 Voorzitterschap: de heer Mehdi Talbi, voorzitter.

1105 **INTERPELLATIE VAN MEVROUW CLÉMENTINE BARZIN**

1105 **tot mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1105 **betreffende de balans van het huisvestingsbeleid en de weerslag ervan op het tekort aan huurwoningen.**

1107 **Mevrouw Clémentine Barzin (MR) (in het Frans).- De sterke daling van het aantal huurwoningen op de Brusselse markt heeft geleid tot 10% minder nieuwe huurcontracten in 2024.**

Politieke beslissingen creëren een steeds minder gunstig investeringsklimaat voor privé-investeerders. Het voorkeurrecht voor huurders, de verplichting om een contract tweemaal te registreren, het wintermoratorium op uithuiszettingen, het voorstel van ordonnantie om een bindend en niet-representatief huurprijzenrooster in te voeren: al die maatregelen hebben de perceptie van een onstabiele regelgeving bij eigenaars en projectontwikkelaars versterkt.

Het gevolg is dat steeds minder woningen worden verhuurd, en daarvan worden uiteindelijk ook huurders de dupe. De gemiddelde huurprijs in Brussel bedraagt volgens Federia nu 1.321 euro. Een evaluatie van het beleid van de afgelopen jaren dringt zich op.

Heeft de regering de impact van de voorgestelde maatregelen onderzocht?

Welk overleg was er met de bouw- en vastgoedsector en de eigenaarsverenigingen? Hoe kan het vertrouwen worden hersteld?

Hoe kunnen er snel betaalbare woningen bijgebouwd worden, rekening houdend met de budgettaire beperkingen van het gewest? Hoe staat het met de vereenvoudiging van de vergunningen?

Onderzoekt u stimulansen om het huuraanbod te vergroten, in plaats van het af te remmen met beperkende regelgeving?

De MR-fractie pleit voor een evenwichtige aanpak, die rekening houdt met huurders én met investeerders. De Brusselaars hebben nu in de eerste plaats een snelle en efficiënte uitbreiding van het woningaanbod nodig.

Présidence : M. Mehdi Talbi, président.

INTERPELLATION DE MME CLÉMENTINE BARZIN

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 bilan de la politique du logement et son impact sur la pénurie locative.

Mme Clémentine Barzin (MR).- Nous l'avons encore répété vendredi dernier en séance plénière, la Région bruxelloise enregistre un net recul de l'offre de logements locatifs. Les chiffres sont alarmants. Le nombre de logements neufs autorisés est au plus bas, avec une diminution de moitié en un an. Une telle rareté des biens disponibles a entraîné une baisse de 10 % du nombre de nouveaux contrats locatifs en 2024.

La situation est exacerbée par un climat d'investissement de plus en plus défavorable, marqué par des décisions politiques qui découragent les investisseurs privés, acteurs pourtant essentiels à la fluidification du marché locatif. Le droit de préférence des locataires, l'obligation d'enregistrer deux fois les baux - la Cour constitutionnelle vient de donner tort à la Région quant à son intention de supprimer l'enregistrement fédéral -, le moratoire hivernal sur les expulsions ou encore la proposition d'ordonnance, votée ce 4 avril avec les voix de l'extrême gauche, visant à instaurer une grille contraignante des loyers non représentative des prix pratiqués sur le marché, autant de mesures citées par plusieurs acteurs du secteur comme ayant renforcé la perception d'une instabilité réglementaire envers les propriétaires et le développement immobilier.

La conséquence en est claire : de moins en moins de biens sont mis en location, ce qui accentue la pression sur les prix et pénalise directement les locataires bruxellois. In fine, ce ne sont pas seulement les propriétaires, mais aussi les locataires qui en pâtissent.

Selon Federia, les loyers ont connu à Bruxelles une hausse de 15 % en à peine deux ans et s'élèvent désormais, en moyenne, à 1.321 euros. C'est la politique menée ces dernières années qui semble avoir des conséquences sur l'offre de logements, et donc le prix des loyers. C'est pourquoi je souhaite évaluer celle-ci avec vous à travers plusieurs questions.

Le gouvernement régional a-t-il élaboré des études d'impact des mesures proposées en matière de politique du logement ? Dans l'affirmative, évoquaient-elles la possibilité de faire face à des effets indésirables, comme constaté par les acteurs économiques du secteur du logement, qui imputent la situation actuelle à des mesures contre-productives du gouvernement ?

Quelle a été la concertation avec les acteurs de la construction et de l'immobilier, ainsi qu'avec les représentants des propriétaires,

sur les différentes mesures prises ? C'est désormais la question de la confiance à restaurer avec ces acteurs qui est posée.

Quelle stratégie est étudiée pour accélérer la production de logements accessibles en tenant compte des contraintes budgétaires de la Région bruxelloise ? Où en est la simplification des permis ?

Plutôt qu'une multiplication des contraintes réglementaires freinant de manière visible le marché locatif, des incitants ont-ils été étudiés afin de libérer l'offre locative, lutter contre la pénurie et, ainsi, prévenir un gonflement des prix ?

Le groupe MR plaide pour une approche équilibrée qui tienne compte des besoins des locataires tout en permettant aux investisseurs de jouer pleinement leur rôle dans le développement du marché locatif. Il est essentiel que la Région cesse d'envoyer des signaux dissuasifs et s'oriente vers des solutions pragmatiques favorisant la construction et la mise à disposition de nouveaux logements, plutôt qu'alimenter une pénurie contre-productive.

Toute politique bruxelloise du logement qui ne viserait pas en priorité à augmenter l'offre de logements pour tous de la manière la plus rapide et efficiente possible sera murée dans l'échec face aux attentes concrètes des Bruxellois.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *La politique du logement bruxelloise, qui repose sur les mêmes recettes gauchistes depuis trente ans, a échoué. Chaque nouveau gouvernement, dont le vôtre, a proposé un nouveau plan, qui n'a fait qu'aggraver les dégâts.*

Plusieurs collègues et moi-même vous avons pourtant alertée il y a cinq ans, et il est douloureux de constater que chacune de nos prédictions s'est réalisée.

Durant votre mandat, le gouvernement bruxellois a pourtant investi plusieurs milliards d'euros dans le secteur du logement social et du logement en général, pour un résultat qui n'est toujours pas clair, et dont les Bruxellois ont en tout cas peu profité.

¹¹⁰⁹ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik heb u de voorbije zittingsperiode meermaals ondervraagd over deze materie. Samengevat komt het er voor mij op neer dat het Brusselse huisvestingsbeleid, dat al dertig jaar gevoerd wordt op basis van dezelfde linkse recepten, gefaald heeft. Elke nieuwe regering kwam met een nieuw plan, dat telkens de sector alleen maar meer schade toebrengt. U en de uittreedende regering voegden daar ook een nieuw plan aan toe, waaruit mevrouw Barzin een reeks maatregelen heeft opgesomd. Al bij aanvang van de regeerperiode hebben ik en een aantal collega's u gewaarschuwd voor de gevolgen die uw plan zou hebben voor de huisvestingssector in het algemeen.

Het is pijnlijk om vast te stellen dat die voorspellingen van ruim vijf jaar geleden stuk voor stuk uitkomen. De problemen zijn nog steeds gigantisch op het vlak van leegstand, krotverhuur, huisjesmelkerij, hoge huurprijzen en het gebrek aan sociale woningen, met wachtlijsten die almaar langer worden. De balans van uw beleid oogt dan ook weinig rooskleurig.

Toch had u als staatssecretaris een portefeuille gekregen met ongeziene middelen. Misschien kunt u in uw antwoord nogmaals samenvatten hoeveel middelen de Brusselse regering tijdens uw ambtstermijn heeft uitgegeven voor de sociale huisvestingssector en de huisvestingssector in het algemeen. Volgens mij gaat het om meerdere miljarden euro's. Het resultaat is echter nog steeds niet duidelijk. De Brusselaar heeft er alleszins weinig voordeel uit gehaald.

¹¹¹¹ Een laatste element, de kroon op het werk van de PS, is de ordonnantie tegen de buitensporige huurprijzen. Dat is een nieuw element in het dramatische verhaal dat nu wordt geschreven. De huidige situatie wordt onder andere veroorzaakt door een enorme krapte op de huisvestingsmarkt, die volledig stilvalt. Dat heeft rechtstreekse gevolgen voor elke huurder die op die krappe markt een woning zoekt.

We moeten het gewestelijke beleid helemaal omgooien. Er moet een gewestelijke gecoördineerde aanpak komen om deze huisvestingscrisis op te lossen. We hebben een echte paradigmaverschuiving nodig. We moeten weg van de gigantische versnippering in het Brussels Gewest met zijn 19 gemeenten, 19 OCMW's, 16 huisvestingsmaatschappijen, 24 sociale verhuurkantoren en ontelbare structuren die allemaal panden ter beschikking hebben, maar een echte oplossing in de weg staan.

Welke stappen hebt u gezet om de huisvestingssector te rationaliseren? Zijn er nog fusies gepland?

Er vond terwijl u staatssecretaris was een uitgaventoetsing plaats. Zijn daar elementen van uitgevoerd?

Ik vind het positief dat mevrouw Barzin een overzicht vraagt van de genomen maatregelen en de huidige situatie. Ik moet echter helaas ook vaststellen dat ik eerder al waarschuwde voor de problemen waar we nu mee te maken krijgen. Vandaag zijn we nog slechter af dan vijf jaar geleden.

¹¹¹³ **De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (in het Frans).**- Doet de trend van de krapte op de huurmarkt, het gebrek aan investeerders en de daling van het aantal vergunningsaanvragen zich in het hele land voor?

Remmen de jarenlange wachttijden voor een bouw- of renovatievergunning in sommige gemeenten niet veel initiatieven af?

Het probleem is niet dat er te weinig woningen zijn. Wie op het internet een appartement met twee of drie slaapkamers zoekt, zal er honderden vinden, maar tegen huurprijzen die voor velen onbetaalbaar zijn. Kunnen we daar iets aan doen?

Daarnaast staan veel woningen al jaren leeg, in erbarmelijke staat. Is er echt sprake van schaarste of eerder van speculatie?

800.000 m² kantoorruimte zou bovendien leegstaan en 8 tot 13% van de woningen is afgesloten of moet dringend gerenoveerd worden. Misschien gaat de procedure niet snel genoeg?

Wat zijn de echte redenen waarom eigenaars terughoudend zijn om in Brussel te investeren? Is het de administratieve rompslomp? Genieten ze elders misschien faciliteiten die ze in Brussel niet hebben?

La cerise sur le gâteau du PS est l'ordonnance contre les loyers abusifs, qui ne fera que renforcer la pénurie sur le marché du logement.

Nous avons besoin d'un vrai changement de paradigme, d'une approche coordonnée au niveau régional pour mettre fin à l'énorme fragmentation de la Région bruxelloise avec ses 19 communes, ses 19 CPAS, ses 16 sociétés de logement social, ses 24 agences immobilières sociales et ses innombrables autres structures.

Quelles mesures avez-vous prises pour rationaliser le secteur du logement ? D'autres fusions sont-elles prévues ?

Certains éléments qui sont ressortis de l'examen des dépenses ont-ils été mis en œuvre ?

M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).- J'aimerais poser quelques questions complémentaires à celles de Mme Barzin.

La pénurie de logements sur le marché locatif, le manque d'investisseurs et le recul du nombre de demandes de permis constituent-ils une tendance nationale ? En tout cas, je constate une tendance similaire en Flandre, par exemple.

Le fait que, dans certaines communes, la délivrance d'un permis d'urbanisme prend parfois quatre à sept ans, pour des travaux de rénovation ou de construction, ou entre douze et dix-huit mois pour des plus petits travaux ne freine-t-il pas nombre d'initiatives ?

Bien entendu, certains loyers sont excessifs. Lorsque je fais une recherche pour un appartement de deux ou trois chambres sur Immoweb, Immovlan ou d'autres sites similaires, je reçois des centaines de propositions de logements, mais à des prix exorbitants. Le problème n'est donc pas la pénurie de logements, mais le fait que les loyers sont impayables pour beaucoup de personnes. Est-il possible d'agir à ce niveau ?

Par ailleurs, beaucoup de logements sont inoccupés, des propriétaires véreux laissent leurs biens vides pendant de nombreuses années. À titre d'exemple, à cinquante mètres du Parlement bruxellois, dans la zone dite Unesco, quatre bâtiments sont complètement vides, soit vingt logements inoccupés depuis

¹¹¹⁷ **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)** (in het Frans).- *Er zijn veel oorzaken voor de woningcrisis en een van de oplossingen is zeker een uitbreiding van het aanbod. Dat mag echter niet in het voordeel van de vastgoedsspeculanten gebeuren, die aan de basis liggen van gentrificatie en huurinflatie.*

Er zijn evenwichtige, gemengde oplossingen nodig en de overheid moet blijven investeren in de bouw van openbare en sociale woningen.

Leegstand is inderdaad een probleem. Op mijn vraag over het openbaarbeheersrecht antwoordde u dat er een procedure loopt voor 55 dossiers. Waarom duurt dat zo lang? Is de stopzetting van de huisvestingscontracten een mogelijke verklaring?

¹¹¹⁹ **Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés)** (in het Frans).- *Ons gemeenschappelijke doel is dat elke burger toegang heeft tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning. De maatregelen die u tijdens de vorige regeerperiode hebt genomen, waren*

vingt ans et qui se trouvent dans un état invraisemblable. Peut-on vraiment parler de pénurie, ou s'agit-il plutôt de spéculation ?

Je pense également à tous ces bureaux inoccupés que les propriétaires souhaiteraient peut-être transformer en logements. Ces espaces représenteraient 800.000 mètres carrés, certains disent même 1 million de mètres carrés, ce qui est énorme. Par ailleurs, entre 8 et 13 % de logements sont fermés ou en attente de rénovation. Peut-être la procédure ne va-t-elle pas assez vite ?

Je souhaiterais que l'on aborde tous ces sujets, même si ma préoccupation première est le fait que les loyers soient impayables. J'aimerais connaître les véritables raisons pour lesquelles les propriétaires sont réticents à investir à Bruxelles, outre les tracas administratifs cités par Mme Barzin. Peut-être bénéficient-ils ailleurs de facilités qui ne leur sont pas offertes en Région bruxelloise ?

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- Les causes de la crise du logement sont multiples. L'amélioration de l'offre fait certainement partie des solutions. Toutefois, comme nous le pensons chez les écologistes, cela ne peut se faire n'importe comment. Sinon, dans quelques années, nous serons toujours confrontés à une hausse des loyers. En effet, l'augmentation de l'offre ne doit pas favoriser les spéculateurs immobiliers, qui sont à l'origine de la gentrification et provoquent une inflation des loyers sur les court et moyen termes.

Pour Ecolo, il n'est pas question d'arrêter totalement la construction des logements sociaux. Nous considérons qu'il faut des solutions équilibrées mixtes, qui passent par la rénovation et la construction de logements sociaux. Contrairement à ce que certains envisagent, nous ne devons pas abandonner toute politique publique de construction de logements publics ou sociaux.

Comme mon collègue M. Ahidar l'a dit, les logements vides sont un véritable problème. Madame la Secrétaire d'État, je vous avais adressé une question écrite concernant le droit de gestion publique, un sujet qui revient régulièrement dans nos débats. Dans votre réponse, vous indiquez que 55 dossiers font l'objet d'une procédure. Pourquoi celle-ci est-elle aussi lente ? L'arrêt des contrats logement, qui permettaient aux communes de détecter les logements vides et d'entamer cette procédure, peut-il expliquer la situation ?

Beaucoup de Bruxellois s'interrogent sur les raisons pour lesquelles ce droit, que nous avons voté au sein du Parlement et qui permet d'agir concrètement sur les logements vides afin de les mettre à disposition de la population, a si peu d'effets en réalité. Selon nous, son application est pourtant l'une des nombreuses solutions que nous devrions mettre en œuvre pour avancer plus vite.

Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).- Madame la Secrétaire d'État, je me joins à l'interpellation de Mme Barzin pour rappeler notre objectif prioritaire commun, lequel consiste à permettre à tout citoyen d'avoir accès à un logement abordable

in principe bedoeld om de huurders te helpen, maar hebben ongewenste neveneffecten gehad, namelijk minder aanbod en minder renovaties.

Ik denk bijvoorbeeld aan de verlenging van de proceduretermijnen, het wintermoratorium en de manier waarop de Gewestelijke Huisvestingsinspectie soms wordt ingezet, wat de kwaliteit ten goede komt, maar de procedures nog langer maakt. Voorts spelen onder meer het voorkeurrecht voor huurders, dat bepaalde initiatieven van de verhuurders bemoeilijkt, de lange termijnen voor de bouwvergunningen en de strenge technische normen van de gebouwen zelf.

Hebt u de betrokken professionals ontmoet, zoals advocaten en vrederechters, maar ook architecten en spelers uit de bouwsector? Hebt u de impact van de verschillende maatregelen op de sector en het huuraanbod geëvalueerd?

et de qualité. Bien entendu, nous sommes conscients que vous y travaillez, mais je voudrais m'associer aux craintes déjà exprimées quant à l'effet de certaines mesures prises durant la législature précédente.

A priori, celles-ci avaient pour objectif de répondre aux besoins des locataires, mais elles ont eu des effets collatéraux néfastes, notamment une baisse de l'offre et des rénovations. Parmi ces mesures figure l'allongement des délais de procédure, dont l'objectif était clairement d'aider les locataires en situation précaire, mais il convient tout de même de s'interroger sur les effets à long terme d'une telle décision. Je mentionnerai également le moratoire hivernal, ainsi que la manière dont la direction de l'inspection régionale du logement est parfois utilisée. En effet, son intervention induit aussi, parfois, un allongement des délais de procédure, même s'il faut reconnaître que ce service réalise un travail formidable pour la qualité des logements. Il y a aussi eu la suppression de la possibilité de demander une caution en marge de la garantie locative, les difficultés engendrées par le droit de préférence reconnu au locataire, qui freine certaines initiatives que pourraient prendre les propriétaires, la durée des délais de permis d'urbanisme et les normes techniques des bâtiments eux-mêmes, comme la taille des chambres, la taille des fenêtres, etc. Certains opérateurs du secteur de la construction affirment que ces normes peuvent engendrer des freins qui se retournent contre l'objectif poursuivi.

Dès lors, avez-vous rencontré les professionnels concernés ? Il s'agit notamment des praticiens du droit comme les avocats et les juges de paix, mais aussi des architectes et des acteurs du secteur de la construction pour ce qui concerne les normes techniques et les difficultés qui y sont liées. De manière plus générale, l'impact de ces diverses mesures sur ce secteur et sur l'offre de location a-t-il fait l'objet d'une évaluation ?

Quelles sont les pistes que vous avez envisagées pour augmenter l'offre de logements autres que les logements sociaux et pour inciter les propriétaires bailleurs ou les acquéreurs potentiels à mettre ou à maintenir leur bien sur le marché locatif ?

Quels signaux ont été donnés pour essayer de restaurer, le cas échéant, la confiance des propriétaires bailleurs ? Quelle est votre analyse des solutions développées par le secteur associatif, comme l'occupation temporaire de bâtiments ?

Comment envisagez-vous de tirer parti du nombre important de bâtiments inoccupés sur le territoire bruxellois ? En existe-t-il un cadastre ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Actuellement, aucun lien n'a pu être établi entre une diminution de l'offre locative, qui plus est dans une ampleur de 10 % en un an, et des mesures récentes comme le droit de préférence, le moratoire hivernal ou l'enregistrement régional. Je me demande d'ailleurs d'où vous tenez ce lien. Si vous disposez d'une analyse scientifique, je suis toute disposée à en prendre connaissance.

¹¹²¹ *Hoe bent u van plan het woningaanbod te verhogen en eigenaars of potentiële kopers te stimuleren om hun panden op de huurmarkt te brengen of te houden?*

Hoe probeert u het vertrouwen van de verhuurders te herstellen? Wat vindt u van de oplossingen die verenigingen voorstellen, zoals het tijdelijk gebruik van gebouwen?

Hoe zult u de leegstaande gebouwen benutten? Beschikt u over een lijst daarvan?

¹¹²³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Op dit moment is er geen verband aangetoond tussen een daling van het aanbod aan huurwoningen en de recente maatregelen.*

Die bewering is overigens heel twijfelachtig, ten eerste omdat de gegevens geen betrekking hebben op de huurmarkt in zijn geheel, maar alleen op de nieuwe contracten die via vastgoedmakelaars zijn ondertekend. Een daling van het aantal nieuwe contracten kan ook liggen aan het feit dat huurders langer in hun woning

blijven of dat meer mensen hun eigen woning bezitten, wat geen slecht nieuws zou zijn voor het gewest.

Ten tweede zou Federia volgens die analyse de impact van maatregelen te berekenen die nog maar luttele maanden of zelfs nog helemaal niet van kracht zijn. Federia had ons tijdens een eerder overleg nochtans laten weten geen gegevens te hebben over het gedrag of de verwachtingen van huurders. Bovendien zijn er momenteel geen gegevens beschikbaar om de impact van een maatregel zoals het voorkeurrecht te meten.

Het overheidsbeleid moet objectief en rationeel worden geëvalueerd, binnen een strikt wetenschappelijk kader en met behulp van nauwkeurige en betrouwbare gegevens. Dat geldt ook voor analyses van betrokkenen op het terrein.

Cette affirmation est d'ailleurs très nettement sujette à caution, et ce, pour de nombreuses raisons, notamment méthodologiques. Tout d'abord, les données mentionnées ne portent pas sur le marché locatif dans son ensemble, mais uniquement sur les nouveaux contrats passés via des agents immobiliers.

De la même manière, une durée plus longue d'occupation du logement engendrera une diminution du nombre de nouveaux contrats. Un tel comportement serait d'ailleurs parfaitement rationnel de la part des locataires bruxellois, au regard des nouveaux loyers pratiqués. Il en irait de même en cas d'augmentation de la part de propriétaires occupants en Région bruxelloise. À nombre de logements constant, cela engendrerait une baisse du nombre de logements en location. Ce ne serait pas pour autant une mauvaise nouvelle pour la Région, notamment sur le plan budgétaire.

Ensuite, on ne peut que constater un évident problème de calendrier dans cette présentation. À en croire cette analyse, Federia serait capable de chiffrer l'impact de mesures qui n'ont que quelques mois d'existence, telles que le droit de préférence, voire de mesures qui n'étaient pas encore entrées en vigueur, comme l'enregistrement régional des baux.

Je suis étonnée par de telles allégations, alors que Federia nous affirmait, lors d'une précédente concertation, ne pas disposer de données sur le comportement des bailleurs ou sur leurs attentes. D'ailleurs, comme cela a déjà été mentionné lors d'une question précédente, il n'existe actuellement aucune donnée permettant de mesurer l'impact d'une mesure comme le droit de préférence, que ce soit en matière de prix, de délai de transaction ou d'accès à la propriété.

Il est fondamental que les politiques publiques fassent l'objet d'évaluations objectives et rationnelles. Cependant, ces évaluations doivent être menées dans un cadre rigoureux, scientifique et alimenté par des données précises et fiables. Un tel degré d'exigence doit également valoir lorsque ces analyses sont issues des acteurs de terrain.

Je constate par ailleurs que l'ensemble des facteurs explicatifs mentionnés sont des éléments recensés comme étant contraires aux intérêts des agents immobiliers. D'ailleurs, Federia s'y oppose. En revanche, des éléments macroéconomiques de premier plan comme la hausse des taux d'intérêts ou l'inflation sont, étrangement, absents de l'équation.

Aucune étude n'a encore été entamée, car, pour pouvoir mesurer concrètement l'efficacité ou l'inefficacité de ces mesures, il faut attendre qu'elles aient été pleinement déployées. Il reviendra donc au prochain gouvernement de procéder à ces évaluations. Ainsi, les effets de l'enregistrement régional, par exemple, ne sont mesurés que depuis le 1er janvier 2025. Il n'est donc pas pertinent d'en mesurer l'incidence sur les baux signés en 2024.

Pour ce qui est de votre question relative à la concertation avec les acteurs du secteur, cette concertation est permanente. Elle est même instaurée depuis des années dans le Code

¹¹²⁵ *Voorts gaan alle factoren die als verklaring worden genoemd, in tegen de belangen van vastgoedmakelaars en van Federia. Belangrijke macro-economische factoren zoals de stijgende rente of de inflatie ontbreken dan weer in de vergelijking.*

Om de doeltreffendheid van maatregelen zoals de gewestelijke registratie te beoordelen, moeten ze eerst volledig doorgevoerd zijn. Dat is dus een taak voor de volgende regering.

Er is voortdurend overleg met spelers uit de sector. Vóór goedkeuring moet een besluit of ordonnantie in verband met huisvesting aan de Adviesraad voor Huisvesting worden voorgelegd, waarin verhuurders en vastgoedmakelaars vertegenwoordigd zijn. Een dergelijk overleg vindt ook plaats binnen Brupartners. Overleg is overigens niet alleen nodig met spelers die winst maken met huisvesting, maar ook met publieke

verhuurders, huurders, verenigingen enzovoort. Federia werd meermaals gehoord voor de genoemde projecten.

De bouw van betaalbare woningen botst op dezelfde beperkingen als die van klassieke woningen: bouwgrond is schaars, er is concurrentie met andere stedelijke functies en burgers verzetten zich vaak tegen verdichting.

bruxellois du logement. Comme vous le savez, le passage par le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale est une étape obligatoire pour l'adoption de tout arrêté ou ordonnance ayant trait au logement. Les représentants des bailleurs et des agents immobiliers y figurent depuis le début. Une telle concertation a également lieu au sein de Brupartners.

Je me permets d'attirer votre attention sur le fait que cette concertation est nécessaire non seulement avec les acteurs qui tirent un profit du logement - promoteurs, agents immobiliers et bailleurs -, mais aussi avec tous les acteurs concernés - bailleurs publics, locataires, associations de première ligne. Federia est d'ailleurs un opérateur qui a été entendu à de nombreuses reprises dans le cadre des projets mentionnés.

Par ailleurs, je vous rappelle que la production de logements accessibles est soumise aux mêmes contraintes que la production de logements classiques. La rareté du foncier, la concurrence accrue entre les différentes fonctions que doivent remplir les espaces urbains, la réticence à densifier notre ville sont autant de facteurs qui freinent la production de logements.

Si nous nous basons sur les derniers chiffres de Statbel, la Région de Bruxelles-Capitale est actuellement la Région du pays qui connaît le plus faible taux de logements existants par ménage. Si Bruxelles voulait rattraper la Flandre, qui dispose du taux le plus élevé, il lui faudrait produire plus de 60.000 logements supplémentaires, l'équivalent des communes d'Anderlecht et Etterbeek réunies !

Cependant, la mise en œuvre de telles solutions nécessite le concours de tous. Il est par exemple hautement regrettable de constater des blocages locaux, tels que ceux rencontrés par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour son projet Keyenbempt à Uccle. Dans le contexte budgétaire actuel, la mobilisation d'un terrain à bâtir déjà acquis par la Région dans une commune avec un important déficit de logements abordables pourrait sembler une évidence.

Malheureusement, le collège communal maintient son opposition à toute forme de construction. Ce cas de figure est d'ailleurs loin d'être unique en Région de Bruxelles-Capitale.

La simplification des permis ne relève pas de mes compétences mais bien de celles de ma collègue Ans Persoons. Des propositions sont les bienvenues pour pouvoir les faciliter au niveau du logement social où nous sommes soumis aux mêmes contraintes que pour le logement privé. Lors de la prochaine législature, il faudra mettre tous les moyens en place pour alléger la charge administrative tant pour le privé que pour les acteurs publics, comme le Fonds du logement et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Quant à votre dernière question, il convient de rester prudent sur les notions mobilisées. Qu'entendez-vous par « libérer l'offre locative » ? Insinuez-vous que les propriétaires préfèrent laisser leur bien vide plutôt que de le louer ? Votre collègue Kalvin Soieresse Njall m'a justement interrogée sur l'avancée du droit

¹¹²⁷ *Brussel is momenteel het gewest met het laagste aantal woningen per gezin in ons land. Als het Vlaanderen wil inhalen, moet het meer dan 60.000 woningen bijbouwen.*

Iedereen moet samenwerken om tot oplossingen te komen. Zo is het jammer dat het project Keyenbempt in Ukkel op zoveel verzet stuitte, op een terrein waarvan het gewest al eigenaar is, in een gemeente met een groot tekort aan betaalbare woningen. Dat is helaas geen alleenstaand geval.

De vereenvoudiging van de vergunningen is niet mijn bevoegdheid, maar die van staatssecretaris Ans Persoons. In de volgende regeerperiode moeten we alles in het werk stellen om de administratieve rompslomp te verlichten, zowel voor private als voor publieke actoren.

Wat de strijd tegen leegstand en het proces van het openbaarbeheersrecht betreft, moeten we de eigenaar die we zijn eigendom ontnemen de tijd geven om te reageren. Het is een lang proces, maar ik volg alle projecten persoonlijk op. Ik hoop in de komende weken te kunnen aankondigen dat het openbaarbeheersrecht eindelijk wordt toegepast in ons gewest. Al was het maar als wake-upcall voor eigenaars dat de wetgeving veranderd is en dat ze zorg moeten dragen voor hun pand. Als ze dat niet kunnen, is er hulp beschikbaar of kunnen we het pand verkopen.

1129 *Het is belangrijk om leegstand aan te pakken en we hebben de werkwijze volledig herzien, maar dat zal de huisvestingscrisis niet oplossen.*

Als wetenschappelijk bewezen wordt dat de huisvestingscrisis in Brussel te wijten is aan mijn beleid, zal ik dat nederig aanvaarden, maar dat is vandaag niet het geval.

De huurprijzen stijgen al twintig jaar. De afgelopen vijf jaar hebben we er met bereidwillige fracties voor gezorgd dat huurders een betaalbare woning konden vinden, dankzij de meer dan 2.600 extra woningen van sociale verhuurkantoren, de huurtoelage en de socialisering van de huurprijzen.

De markt zijn gang laten gaan werkt niet. Voor het eerst grijpt de overheid in om de buitensporige huurprijzen aan te pakken in Brussel en daar ben ik trots op.

(Applaus van de heer Fouad Ahidar)

1133 **Mevrouw Clémentine Barzin (MR)** *(in het Frans).*- Ik sta versteld van de toon van uw antwoord. De cijfers zijn duidelijk. Het aantal vergunde nieuwe woningen is in een jaar tijd gehalveerd. Die schaarste aan woningen heeft geleid tot 10% minder nieuwe huurcontracten in 2024.

U moet op zijn minst luisteren naar de spelers in de sector. Zij gaven in de commissie aan dat de opeenstapeling van regels in de afgelopen jaren hen stigmatiseert en een negatief signaal afgeeft

de gestion publique et notre reprise des 55 bâtiments, toujours en cours. Comme nous privons un propriétaire de son bien, il est prévu de lui laisser du temps pour pouvoir répondre à nos sollicitations. Le processus est donc long, mais j'analyse et je suis tous les projets individuellement pour savoir où ils en sont.

Nous avons voulu que l'ordonnance soit équilibrée et que les propriétaires disposent d'un temps suffisant pour répondre. J'espère pouvoir vous annoncer dans les prochaines semaines qu'un droit de gestion publique sera enfin appliqué dans notre Région. Je ne veux pas qu'il soit appliqué partout, mais qu'il crée un électrochoc pour les propriétaires afin qu'ils se rendent compte que la législation a changé. Les propriétaires doivent agir en bon père de famille et donc prendre soin de leur bien. S'ils n'y arrivent pas, des aides sont disponibles. Si elles ne suffisent pas, nous pouvons revendre le bien.

Monsieur Ahidar, en matière de lutte contre les logements inoccupés, mon cabinet a totalement revu les procédures et corrigé les dysfonctionnements, mais cela ne suffira pas à résoudre la crise du logement. Il nous a longtemps été dit que plus de 1 million de mètres carrés et 50.000 logements étaient inoccupés. Nous avons demandé à des scientifiques de nous fournir des chiffres précis, lesquels montrent que nous sommes bien loin de la « vingtième commune » jadis évoquée.

Par ailleurs, affirmer que la crise du logement à Bruxelles est due à la politique menée par votre servante, qui a instauré un droit de préférence et un moratoire hivernal, soit, mais sur quelle base scientifique ? Si cela est scientifiquement prouvé un jour, je l'assumerai humblement, mais ce n'est pas le cas aujourd'hui.

Cela fait vingt ans que les loyers augmentent en Région bruxelloise et personne n'a jamais réagi. Au cours des cinq dernières années, avec des groupes politiques volontaires, nous avons permis à des locataires de se loger à un prix abordable, notamment grâce aux plus de 2.600 logements supplémentaires proposés par les agences immobilières sociales, à l'allocation loyer et à la socialisation des loyers. Nous devons poursuivre dans cette direction.

Laisser le marché agir à sa guise a abouti à des dysfonctionnements. Pour la première fois, un pouvoir politique se mêle des loyers pratiqués en Région bruxelloise. Il était temps ! Des Bruxellois qui payaient des loyers abusifs peuvent désormais faire valoir leurs droits, et j'en suis fière.

(Applaudissements de M. Fouad Ahidar)

Mme Clémentine Barzin (MR).- Madame la Secrétaire d'État, je suis estomaquée par le ton de votre réponse. La réalité est chiffrée : le nombre de logements neufs autorisés est au plus bas, et ce, nettement plus à Bruxelles qu'ailleurs. Il a diminué de moitié en un an. Cette rareté de biens disponibles a entraîné une diminution de 10 % du nombre de nouveaux contrats locatifs en 2024.

aan investeerders. Bovendien heeft de regering hen ondanks hun uitgestoken hand niet gehoord of geraadpleegd.

U zegt dat alles goed gaat en ontkent uw verantwoordelijkheid. Door investeerders te ontmoedigen zullen we de crisis echter niet oplossen. We moeten ze juist inzetten, ondersteunen en actief laten bijdragen.

Zoals u zelf ook zegt, is het nuttig om de impact van de verschillende maatregelen te evalueren. Dat is dan ook het eerste punt van de gemotiveerde motie die ik vandaag naar aanleiding van mijn interpellatie indien.

We wachten op een ommekeer naar een evenwichtiger huisvestingsbeleid in Brussel, een beleid op twee benen. Als we op één been gaan staan, dan struikelen zowel huurders als eigenaars.

Veillez au moins écouter les acteurs du secteur. Évaluez leurs méthodes, si vous voulez davantage de précision. Les acteurs des différents secteurs - immobilier, construction, propriétaires - ont déclaré, en commission, aux parlementaires qui souhaitent les entendre, que l'accumulation de règles au cours des dernières années les stigmatise et ces signaux sont négatifs pour les investissements.

Ces acteurs ont également signé des cartes blanches à l'occasion du dernier débat sur l'encadrement des loyers. Vous devez les entendre, car cela a un impact sur le marché. Ils nous ont aussi appris que, malgré leur main tendue pour apporter des solutions à la crise du logement, ils n'avaient été ni écoutés ni consultés par le gouvernement.

Or, vous dites que tout va bien. Vous niez toute responsabilité dans le découragement des investisseurs à Bruxelles. Il est pourtant intéressant de se remettre en cause, de critiquer les mesures et de les évaluer. Il est temps de sortir de cette logique du clivage. Nous ne résoudrons pas la crise en décourageant les investisseurs. Il faut au contraire les mobiliser, les accompagner et leur permettre de participer activement à la réponse au défi du logement.

Vous nous indiquez ne pas pouvoir fournir d'éléments intéressants sur les études préalables évaluant l'impact des différentes mesures, qui ont été nombreuses ces dernières années, mais vous dites qu'il sera utile de les évaluer. Cela fait partie des recommandations que nous voulons formuler aux gouvernements - l'actuel et le futur -, et c'est aussi le premier point de l'ordre du jour motivé que je dépose aujourd'hui en conclusion de mon interpellation.

Nous attendons un virage vers davantage d'équilibre dans la politique du logement à Bruxelles. Comme je l'ai déjà dit, c'est une politique à deux pieds et deux jambes, et quand on joue les unijambistes, ce sont tant les locataires que les propriétaires qui trébuchent.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- Je suis choqué par votre réaction. La bonne gouvernance voudrait que vous acceptiez les statistiques que le secteur nous a transmises lors d'auditions et que vous en tiriez les conclusions, au lieu de nier la réalité.

Par ailleurs, je me demande pourquoi personne ne soutient votre politique, alors que le logement était la priorité numéro un du précédent gouvernement, qui est actuellement en affaires courantes.

Le secteur se plaint de l'absence de concertation ces dernières années et des mesures aux effets dramatiques qui sont prises. Plus de 200 études se sont penchées sur les conséquences néfastes du plafonnement des loyers. Ce serait tout à votre honneur de simplement le reconnaître.

¹¹³⁷ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Uw antwoord choqueert mij, want u ontkent de realiteit en keert ze om. U vraagt ons welke wetenschappelijke basis wij hebben om onze vaststellingen hier te delen. Het gaat om objectieve statistieken die de sector ons zelf tijdens hoorzittingen in dit parlement meedeelde. Het zou van goed bestuur getuigen als u die cijfers op zijn minst zou aanvaarden en er de nodige conclusies uit zou trekken. Ik vind het ernstig dat u de werkelijkheid ontkent.

Voorts vraag ik mij af waar uw steun zit. Waar is de PS? Huisvesting was dé prioriteit van de vorige regering, die nu de regering in lopende zaken is. Waarom verdedigt niemand uw beleid?

De sector liet weten dat er de voorbije jaren geen overleg plaatsvond over welke maatregel dan ook. De sector zei voorts dat de maatregelen dramatisch zijn en dat de gevolgen binnenkort zichtbaar en voelbaar zullen worden. Tijdens de hoorzitting hoorden we overigens een professor die verwees

naar een studie die een overzicht biedt van meer dan 200 studies over de effecten van het instellen van een maximumplafond voor huurprijzen. We bespraken die effecten in de commissievergadering en tijdens de plenaire vergadering. Ze zijn dramatisch. Het zou u sieren als u dat gewoon zou erkennen.

Zelf hebt u geen enkele wetenschappelijke onderbouwing gebruikt in uw beleid, maar u komt ons nu wel verwijten dat wij dat niet doen. Dat is de wereld op zijn kop.

1141 **De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (in het Frans).**- *Ik begrijp de houding van de N-VA niet. Ze smeekt om samen met de PS een regering te vormen, maar bekritiseert de partij bij elke gelegenheid.*

1141 **Mevrouw Clémentine Barzin (MR) (in het Frans).**- *U doet hetzelfde met de MR.*

1141 **De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (in het Frans).**- *Ik vraag niets aan de MR, integendeel. De laatste oplossing die we vrijdag tijdens de plenaire vergadering hebben gevonden lijkt me de beste. Team Fouad Ahidar deelt een aantal standpunten met de MR, bijvoorbeeld over veiligheid, maar over andere onderwerpen zijn we het oneens. Wel zijn we bereid tot compromis, in het belang van de Brusselaars.*

1141 **Mevrouw Clémentine Barzin (MR) (in het Frans).**- *Dat komt goed uit.*

1141 **De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (in het Frans).**- *Met en is weten. Mevrouw Ben Hamou is een van de beste staatssecretarissen voor Huisvesting van de afgelopen twintig jaar en ze heeft maatregelen genomen die duizenden Brusselaars hebben geholpen een woning te vinden.*

1149 **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo) (in het Frans).**- *Het huisvestingsbeleid moet evenwichtig zijn: zowel verhuurders als huurders moeten in gelijke mate worden beschermd.*

We moesten maatregelen nemen om huurders beter te beschermen, want ze kampen al jaren met stijgende huurprijzen op een ongereguleerde huisvestingsmarkt. Natuurlijk moeten we ook overleggen met de eigenaars. We moeten zowel oplossingen bieden voor kleine eigenaars als voor huurders.

Ecolo staat volledig achter het verbod op uithuiszettingen in de winterperiode. Dat is een kwestie van mensenrechten. Alleenstaande moeders met kinderen op straat zetten in het midden van de winter is gewoon onaanvaardbaar.

Wat de verdichting van de bebouwing betreft, moeten we ons gezond verstand gebruiken en politieke keuzes maken. De afstemming tussen gemeenten en gewest moet veel beter. Het

Votre politique ne repose sur aucune base scientifique, or c'est justement le reproche que vous nous adressez !

M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).- Je ne comprends rien à la position de la N-VA : elle supplie pour travailler avec le PS dans cette Région, mais critique ce parti à tout bout de champ dans d'autres enceintes.

Mme Clémentine Barzin (MR).- Vous faites la même chose avec nous.

M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).- Je ne demande rien au MR, bien au contraire ! La dernière solution qui a été trouvée en séance plénière vendredi dernier est, à mon sens, la meilleure option. La Team Fouad Ahidar partage certains points communs très intéressants avec le MR, comme la sécurité, la propreté publique et l'esprit d'entreprise. Par contre, il y a des sujets sur lesquels nous ne parviendrons pas à nous entendre. Nous sommes prêts à trouver un terrain d'entente et à défendre quelque chose, dans l'intérêt des Bruxellois.

Mme Clémentine Barzin (MR).- Cela tombe très bien !

M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).- « Met en is weten », mesurer c'est savoir, et même si j'ai parfois critiqué la secrétaire d'État, elle est indéniablement l'une des meilleures secrétaires d'État au Logement de ces vingt dernières années. Elle a adopté des mesures qui ont permis à des milliers de Bruxellois de se loger. Il faut continuer à avancer en ce sens.

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- La politique qui est menée doit être équilibrée. Il faut en effet une politique d'incitation pour les propriétaires, surtout les petits propriétaires. Pour être équilibrée, la politique menée doit cependant reposer sur deux jambes de force similaire. Si une jambe est plus forte que l'autre, on entre dans le handicap !

Or, pendant des années, les locataires ont été affaiblis par des loyers en augmentation et par un marché auquel on a laissé libre cours. Il était important de prendre des mesures pour que cette jambe se renforce.

Faut-il pour autant une concertation avec le secteur des propriétaires ? Bien entendu et mon groupe n'y est pas opposé. Il faut en effet apporter des solutions, tant pour les petits propriétaires que pour les locataires.

Au sujet du moratoire hivernal, je considère qu'il s'agit d'une question de droits humains. Il n'est pas acceptable de mettre

Woningfonds moet immers oplossingen kunnen bieden voor de meest kansarme Brusselaars.

des mamans solos et leurs enfants à la rue en plein hiver. Le moratoire hivernal est donc simplement une question de respect des droits humains et de la dignité humaine. Le groupe Ecolo le soutient pleinement.

Vous avez répondu au sujet des logements vides, et nous verrons comment évaluer et améliorer les choses.

Concernant la densification et le cas de Woluwe-Saint-Lambert qui a été évoqué, il faut faire preuve de bon sens. Le Fonds du logement avait acquis un immeuble et la biodiversité n'était pas en péril. Des choix politiques ont été faits, et l'articulation entre les politiques communales et régionale doit être beaucoup plus performante, afin de trouver des solutions, car l'accès à la propriété pour les plus défavorisés, grâce à l'intervention du Fonds du logement, est une bonne chose.

¹¹⁵¹ **Mevrouw Marie Cruysmans (Les Engagés)** (in het Frans).- *Ik ben me bewust van uw intentie om oplossingen te vinden voor kwetsbare huurders. Toch is het jammer dat u zich defensief opstelt en geen oren hebt naar het standpunt van verhuurders, bouwondernemers en investeerders. Het debat is erg gepolariseerd. De zaken worden altijd voorgesteld alsof de meeste huurders kansarm zijn en vrijwel alle verhuurders er warmpjes bij zitten.*

Mme Marie Cruysmans (Les Engagés).- Madame la Secrétaire d'État, nous sommes conscients de votre volonté de trouver des solutions et d'aider les locataires en situation de grande précarité.

Je regrette néanmoins que vous soyez sur la défensive et que vous n'ayez pas envie d'entendre également le point de vue des bailleurs, des constructeurs et des investisseurs. Selon moi, le débat est extrêmement clivé, et j'ai l'impression qu'il oppose les locataires - qui, pour la plupart, sont en situation de vulnérabilité - aux propriétaires, qui, eux, se trouveraient dans une situation confortable. Ce clivage est vraiment regrettable, car, au-delà des mesures prises et de leurs effets, nous pourrions réfléchir aux moyens d'avancer et de trouver des incitants.

Hopelijk komen we tijdens deze regeerperiode tot een evenwichtiger beleid, dat rekening houdt met beide standpunten. We moeten naar de sector luisteren, naar verhuurders, maar ook naar vrederechters, die aangeven dat ze de wet soms nog moeilijk kunnen toepassen. Daarnaast moeten we natuurlijk ook huurders blijven helpen.

Personnellement, j'aimerais que, sous cette législature, nous parvenions à une politique plus équilibrée, qui tient compte des deux points de vue. Je pense qu'il faut également entendre les bailleurs et les juges de paix, qui nous signalent que cette législation est déséquilibrée. D'ailleurs, les juges de paix en arrivent à ne plus appliquer le droit à la lettre parce qu'une telle application est devenue extrêmement difficile.

Je ne dis pas que les uns ont raison ou tort, mais il nous faudra être à l'écoute de ce secteur, en plus des mesures que nous voulons prendre pour aider les locataires, ce qui reste bien évidemment une priorité.

¹¹⁵³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ik ben het helemaal met u eens. We hebben altijd een zo evenwichtig mogelijk beleid willen voeren en samengewerkt met de politieke partijen in dit parlement om ook oplossingen te vinden voor eigenaars, zoals een vergoeding voor het wintermoratorium. In Brussel waren huurders echter te weinig beschermd.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je suis tout à fait d'accord avec vous. Nous avons toujours voulu mener une politique la plus équilibrée possible, ce qu'illustre bien le dossier emblématique des expulsions hivernales. Nous avons toujours travaillé avec les partis politiques présents dans ce Parlement pour trouver aussi des solutions pour les propriétaires. Dans le cas du moratoire hivernal, nous avons donc décidé d'indemniser les propriétaires concernés. En somme, nous nous sommes toujours efforcés d'apporter des solutions à la fois aux propriétaires et aux locataires. Or, il se fait qu'en Région bruxelloise, la protection offerte aux locataires était insuffisante. C'est ce problème que nous avons tenté de résoudre, mais sans jamais oublier de protéger également les propriétaires.

U verwijt mij ten onrechte dat ik de sector niet heb geraadpleegd. Alle voorstellen die ik heb gedaan, zijn door de Adviesraad voor Huisvesting besproken en we hebben telkens geprobeerd het beleid aan te passen zodat het voor iedereen aanvaardbaar was.

Dat werkte bijvoorbeeld heel goed voor de partnerschappen met de privésector om nieuwe sociale woningen te bouwen.

Ik wil niet polariseren, maar ik krijg nu het verwijt dat ik de huisvestingssector heb gestigmatiseerd door het wintermoratorium in te voeren. Wat is er stigmatiserend aan een maatregel die bedoeld is om te vermijden dat kinderen in de winter op straat worden gezet? Volgens mij gaat het om gezond verstand en goed beleid. Misschien wordt er nu minder in woningen geïnvesteerd, maar dan moeten we andere oplossingen vinden, bijvoorbeeld met betrekking tot bouwvergunningen. Ik kan best met kritiek om, maar het houdt geen steek om te beweren dat de afname van investeringen in huisvesting het gevolg zou zijn van maatregelen die nog maar enkele maanden geleden zijn ingevoerd.

De extreem lange termijnen voor woningbouw zijn ook te wijten aan andere factoren, die net zo goed de bouw van sociale woningen treffen. Sommige projecten waarvoor ik het startschot gaf, waren al ruim twintig jaar lang in de maak. Dat is onaanvaardbaar voor burgers, net als de leegstand.

We hebben altijd getracht de werking van de huisvestingsmarkt te verbeteren zonder iemand met de vinger te wijzen, en daarbij een evenwicht te vinden tussen de bescherming van huurders en van eigenaars.

Vous me reprochez de ne jamais avoir consulté le secteur, mais comme je l'ai déjà dit, c'est faux. Il existe un Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, ainsi que Brupartners. De plus, toutes les décisions politiques émanent d'un accord de gouvernement et toutes les propositions que j'ai faites sont passées par le Conseil consultatif du logement, qui a émis des remarques négatives et positives en fonction desquelles nous avons toujours essayé d'ajuster au mieux les politiques pour qu'elles conviennent à tout le monde. Par exemple, pour la construction des logements sociaux, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a conclu de nombreux partenariats avec le secteur privé. Nous nous sommes alors mis autour de la table pour voir comment, ensemble, nous pouvions acquérir rapidement une grande quantité de logements et cela a très bien fonctionné.

Aujourd'hui, je ne cherche pas le clivage, mais je tiens à souligner qu'il m'est reproché d'avoir stigmatisé le secteur en instaurant le moratoire hivernal, ce qui aurait conduit à une diminution de la construction de logements. Mais en quoi est-ce stigmatisant de ne pas vouloir avoir des enfants à la rue en hiver ? En quoi est-ce stigmatisant de vouloir privilégier la possibilité, pour un locataire, de devenir propriétaire sans donner des sommes exorbitantes à un agent immobilier ? Ces mesures relèvent du bon sens et de la bonne politique ! Je peux entendre qu'il y a moins d'investissements, mais il faut trouver des solutions ailleurs. Nous avons notamment évoqué les permis d'urbanisme. Je peux accepter des critiques à cet égard, mais il est inacceptable de prétendre, quelques mois à peine après l'adoption de certaines mesures concernant le moratoire et l'enregistrement des baux, que celles-ci ont freiné l'investissement.

Par ailleurs, l'extrême longueur des délais au niveau de la construction est également due à d'autres facteurs qui affectent le logement social de la même manière, et j'aimerais que nous avançons plus rapidement dans ces dossiers. Certains des projets que j'ai lancés sont en cours depuis plus de vingt ans ! C'est inacceptable pour les citoyens, au même titre que la problématique des logements inoccupés.

À la lumière de tous ces éléments, nous avons voulu fonctionner autrement, mais sans jamais pointer quelqu'un du doigt en l'accusant de tous les maux. Nous avons toujours cherché un équilibre entre la protection des locataires et celle des propriétaires.

Mme Clémentine Barzin (MR). - Quant à la concertation, elle a été diffusée et elle fait partie des rapports. Les trois représentants que nous avons face à nous en commission nous ont dit qu'ils n'avaient pas été consultés.

Concernant le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, vous décidez qui en fait partie. Or, Federia n'a pas pu accéder à cet organe. Par conséquent, en matière de concertation, vous ne pouvez pas prétendre que tout est fait.

Quant aux incitants, permettez-moi de souligner qu'en ce qui concerne le moratoire hivernal, l'enveloppe relative aux

1157 **Mevrouw Clémentine Barzin (MR)** (in het Frans). - De vertegenwoordigers van de huisvestingssector hebben ons in de commissie gezegd dat ze niet geraadpleegd werden. Bovendien beslist u wie deel uitmaakt van de Adviesraad voor Huisvesting, en Federia werd daar niet bij betrokken. U kunt dus niet beweren dat u al het mogelijke hebt gedaan.

Vandaag krijgen eigenaars bij gebrek aan middelen niet de nodige vergoeding voor het wintermoratorium.

1157 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Waar haalt u dat vandaan?*

1157 **Mevrouw Clémentine Barzin (MR) (in het Frans).**- *Dat zijn gegevens waarover ik beschik.*

1157 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Dan verzoek ik u om uw document te tonen.*

1157 **Mevrouw Clémentine Barzin (MR) (in het Frans).**- *Ik heb mijn informatie van de eigenaars, die met de realiteit worden geconfronteerd.*

1157 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Ik wil dat uw onterechte bewering dat de middelen voor de vergoeding inzake het wintermoratorium niet zouden volstaan, in het verslag komt.*

1157 **Mevrouw Clémentine Barzin (MR) (in het Frans).**- *Ik zal mijn document aan de commissiesecretaris bezorgen.*

Wat de stedenbouwkundige vergunningen betreft, heeft uw regering vijf jaar lang geen antwoord gegeven. U bent bereid tot steunmaatregelen en staat achter een evenwichtige bescherming, maar dat volstaat niet.

(Opmerkingen van mevrouw Ben Hamou, staatssecretaris)

De MR-fractie reageert vandaag met een gemotiveerde motie. We blijven een evenwichtig huisvestingsbeleid verdedigen, want dat is de afgelopen jaren niet gevoerd.

1169 **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- *U doet alsof er geen alternatief is voor uw beleid, maar dat klopt helemaal niet. U herhaalt de fouten die uw voorgangers helaas gedurende jaren of zelfs decennia hebben gemaakt en voegt er nog een extra schadelijke laag aan toe. U doet alsof dat de enige manier is om uit de ellende te raken. Het is als een put graven en blijven graven in de hoop eruit te komen. Dat is niet de juiste manier om de huisvestingscrisis aan te pakken.*

Er werden meer dan genoeg alternatieven voorgesteld. Tijdens de vorige zittingsperiode hebben we talloze debatten gevoerd om u op andere gedachten te brengen. We hebben tientallen discussies gevoerd, met heel concrete en wetenschappelijke voorbeelden van oplossingen die wél werken, ook uit andere steden en regio's.

Wat er gebeurt in dit gewest, werkt maar al te vaak contraproductief. De neveneffecten zijn helaas veel groter dan

indemnisations des propriétaires n'est pas assez alimentée. Aujourd'hui, nous n'avons donc pas l'indemnisation nécessaire.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- *D'où sortez-vous que les budgets ne sont pas suffisants ?*

Mme Clémentine Barzin (MR).- *Ce sont des éléments qui sont à ma disposition.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- *J'aimerais bien savoir qui vous a dit cela. Aux yeux de tous, je demande que ce document soit transmis.*

Mme Clémentine Barzin (MR).- *Cela nous revient des propriétaires, puisqu'ils sont confrontés à une série de réalités.*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- *Vous dites que vous avez cette information. Je veux que l'on inscrive au compte rendu que d'aucuns affirment que le fonds n'est pas suffisant. Ce n'est pas correct.*

Mme Clémentine Barzin (MR).- *Très bien, je transmettrai le document au secrétariat de la commission.*

Quant aux permis d'urbanisme, le gouvernement n'a pas apporté de réponse à ce sujet pendant cinq ans. Par conséquent, à part votre bonne volonté concernant les incitants, votre soutien à un équilibre entre les deux, il n'y a rien aujourd'hui. Cela est totalement insuffisant.

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

Mon groupe proteste aujourd'hui au moyen d'un ordre du jour motivé. Cela ne sera pas la première fois. Nous continuons à défendre une politique que nous voulons équilibrée. Nous rappelons combien la politique était déséquilibrée ces dernières années. Les messages que j'ai relayés sont apparus partout, et notamment dans la presse. Il importe que personne n'y soit sourd.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- *Vous agissez comme s'il n'y avait pas d'autre solution et répétez les mêmes erreurs que vos prédécesseurs. Ce n'est pas ainsi que vous réglerez la crise du logement.*

Nous avons débattu à maintes reprises sur des exemples concrets de solutions qui fonctionnent dans d'autres villes et régions.

Les actions entreprises à Bruxelles sont trop souvent contre-productives : leurs effets secondaires l'emportent largement sur les effets positifs escomptés. Pourtant, vous continuez comme si c'était la seule voie possible. C'est une erreur fondamentale.

de bedoelde positieve effecten. Dat hebben we keer op keer vastgesteld met uw beleid. Toch blijft u dat herhalen alsof het de enige oplossing is. Dat is fundamenteel fout.

1171 **De voorzitter.-** Naar aanleiding van de interpellatie kondigen mevrouw Clémentine Barzin en de heer Louis de Clippele de indiening van een gemotiveerde motie aan, overeenkomstig artikel 119.2 van het reglement. Ze zal op de agenda van de plenaire vergadering van 30 april worden ingeschreven.

1173 **VRAAG OM UITLEG VAN DE HEER FOUAD AHIDAR**
1173 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1173 **betreffende het onvoldoende budget voor de huurtoelagen.**

1175 **De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).-** Veel noodlijdende gezinnen trekken aan de alarmbel. Sinds december 2024 ontvangen zij geen huurtoelage meer. Dat is inmiddels wel aangepast. Ik heb deze vraag in januari 2025 ingediend, waardoor mogelijk niet meer alle vragen relevant zijn, maar ik zal ze niettemin stellen.

Brussel Huisvesting erkent dat het budget voor 2024 opnieuw onvoldoende is om alle toelagen te betalen. Dat is al voor het derde opeenvolgende jaar het geval. Sinds 2021 wijzen parlementsleden in de commissie Huisvesting op dit tekort. Het oorspronkelijke doel was bijna 12.000 gezinnen te helpen, maar de gewestelijke databanken toonden in 2021 al aan dat bijna 20.000 gezinnen in aanmerking komen voor die toelage. Daarnaast is het budget tot eind 2023 niet geïndexeerd, ondanks sterke prijsstijgingen tussen 2021 en 2023. Dat maakt de situatie voor veel gezinnen nog schrijnender.

Hoeveel gezinnen hebben in december 2024 geen huurtoelage ontvangen door het ontoereikende budget? Hoeveel gezinnen lopen het risico hun toelage in januari 2025 mis te lopen als er niet snel wordt ingegrepen? Welke tijdelijke oplossing kunt u bieden voor de gezinnen die sinds december 2024 geen huurtoelage hebben ontvangen? Wat is uw plan voor januari 2025 of althans, aangezien we nu enkele maanden verder zijn, vanaf april 2025?

Kan een tijdelijke lening van andere administraties, zoals het Woningfonds of citydev.brussels, een oplossing bieden? Die organisaties beschikken mogelijk over ongebruikte middelen die tijdelijk ingezet kunnen worden.

Een structurele oplossing vereist een verdubbeling van het budget. Gewestelijke databanken tonen aan dat meer dan 30.000 gezinnen aan de voorwaarden voldoen om een huurtoelage te ontvangen. De regering voorziet echter slechts in middelen voor 12.000 gezinnen.

Waarom heeft de regering het budget niet aangepast aan de werkelijke noden? Waarom worden slechts 11.000 gezinnen

M. le président.- En conclusion de l'interpellation, Mme Clémentine Barzin et M. Louis de Clippele annoncent le dépôt d'un ordre du jour motivé, conformément à l'article 119.2 du règlement. Il sera inscrit à l'ordre du jour de la séance plénière du 30 avril.

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. FOUAD AHIDAR
à Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du Logement et de l'Égalité des chances,

concernant le budget insuffisant pour les allocations loyer.

M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (en néerlandais).- Cette demande d'explications a été déposée en janvier. Certaines questions ne sont donc peut-être plus d'actualité.

Pour la troisième année consécutive, le budget alloué aux allocations loyer était à nouveau insuffisant en 2024, le nombre de bénéficiaires ayant explosé. Outre les retards de paiement, le montant versé n'a pas été indexé entre 2021 et 2023, ce qui a rendu la situation de nombreuses familles encore plus dramatique.

Combien de familles n'ont pas reçu d'allocation loyer en décembre 2024 et en janvier 2025 ? Quelles solutions proposez-vous pour faire face à ce manque de budget ? Un prêt provisoire venant d'autres administrations qui disposeraient de fonds non utilisés est-il possible ?

De manière structurelle, il apparaît que le budget initialement prévu pour 12.000 familles devrait être doublé.

Le mois dernier, vous m'aviez répondu que votre administration estimait à 35.000 le nombre de familles pouvant prétendre à l'allocation loyer, mais que ce chiffre devait être affiné après certaines vérifications. Étant donné que vous avez accès à toutes les bases de données utiles, pouvez-vous préciser cette estimation afin que le budget soit suffisant à l'avenir ?

geholpen, terwijl duizenden anderen recht hebben op deze ondersteuning? In haar antwoord van de afgelopen maand gaf uw administratie aan dat zij haar schatting van 35.000 gezinnen op de wachtlijst voor sociale woningen die recht zouden hebben op een huurtoelage, nog verder moest verfijnen door enkele aanvullende controles uit te voeren. Aangezien de administratie toegang heeft tot alle noodzakelijke databanken voor die controles, zouden wij graag een nauwkeuriger schatting ontvangen, zodat we kunnen voorkomen dat we in de toekomst opnieuw geconfronteerd worden met de dramatische situatie van een ontoereikend budget om de huurtoelagen te betalen.

1177 **De heer Hennan Oflu (MR)** (in het Frans).- Voor kwetsbare gezinnen, bijvoorbeeld eenoudergezinnen, ouderen en andere huurders op de privémarkt, vormen huurtoelagen een broodnodig, snel en efficiënt vangnet voor de stijgende huurprijzen. De MR is altijd voorstander geweest van dat systeem.

Hoe garandeert het gewest dat de begunstigden de komende maanden kunnen blijven rekenen op een correcte uitbetaling?

Wat hebt u al gedaan om te voorkomen dat er een nieuwe betaalachterstand ontstaat, ook al moet er rekening worden gehouden met de begrotingstoestand?

1179 **Mevrouw Joëlle Maison (DéFI)** (in het Frans).- Ook DéFI heeft het toelagesysteem altijd verdedigd.

Eind vorig jaar antwoordde u op mijn schriftelijke dat meer dan de helft van de 30.000 aanvragen voor huurtoelagen was geweigerd.

De pers berichtte over problemen met de uitbetaling van huurtoelagen. Medio januari was de vertraging weggewerkt. Wat mij echter verbaast, is dat er in de initiële begroting van 2024 35,6 miljoen euro was uitgetrokken voor deze toelagen, maar dat daar op 12 december 2024 maar 31,7 miljoen van was uitgekeerd. Hoe verklaart u het verschil? Zat ook de herhuisvestingstoelage in vervat in het bedrag dat u vermeldde in uw antwoord op mijn schriftelijke vraag?

Tijdens het begrotingsdebat over het tweede deel van de voorlopige twaalfden heeft minister Gatz mij gerustgesteld dat

M. Hennan Oflu (MR).- Les retards constatés dans le paiement des allocations loyer suscitent une inquiétude légitime parmi les bénéficiaires. Ces aides constituent un véritable filet de sécurité pour de nombreux ménages fragilisés : familles monoparentales, personnes âgées ou locataires du marché privé qui peinent à faire face à l'évolution des loyers.

Je rappelle que le groupe MR a toujours soutenu le principe de l'allocation loyer, qu'il considère comme un levier efficace, rapide et responsable. Ce dispositif permet d'apporter une solution immédiate à ceux qui ne peuvent se permettre d'attendre la construction d'un logement public, qui prend parfois plus d'une décennie. Il a prouvé son utilité et mérite une gestion exemplaire à la hauteur de sa mission sociale.

Tout retard dans le paiement de cette aide met en péril la stabilité du logement. Nous nous trouvons donc face à un enjeu profondément humain, mais sommes aussi confrontés à la fragilité structurelle du dispositif.

Quelles garanties concrètes la Région peut-elle fournir aux allocataires en matière de continuité et de régularité des paiements dans les prochains mois ?

Quelles actions concrètes ont déjà été menées pour éviter que le retard ne se reproduise dans les mois à venir, malgré les actuelles contraintes budgétaires ?

Mme Joëlle Maison (DéFI).- Comme tout le monde parle de l'allocation loyer en termes élogieux, je rappellerai que DéFI a toujours défendu cette initiative. Nous sommes d'ailleurs heureux que vous ayez pu la concrétiser.

Dans votre réponse à une question écrite à la fin de l'année dernière, vous avez indiqué que, sur les 30.000 demandes introduites, plus de la moitié avaient été refusées. Les motifs signalés étaient assez normaux : certains demandeurs n'étaient pas inscrits dans la banque de données de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, d'autres disposaient de revenus dépassant le seuil admissible ou n'avaient pas les titres de priorité requis.

À la fin du mois de décembre, la presse a relayé des problèmes de paiement des allocations loyer. Ces retards ont été résorbés à la mi-janvier. Je me suis alors étonnée de cette situation, car, dans votre réponse, vous aviez mentionné qu'un montant

daarin genoeg geld begroot is om de huurtoelage te kunnen uitbetalen. Kunt u garanderen dat dat voor de rest van het jaar zo blijft, ook als het aantal rechthebbenden toeneemt, waar het wel naar uit ziet?

de 35,6 millions d'euros avait été prévu à l'initial 2024 et que, finalement, seuls 31.693.000 euros avaient été versés au 12 décembre. Comment expliquez-vous alors ce trou ? Le montant que vous m'avez communiqué en réponse à ma question écrite incluait-il - comme je le crois - l'allocation de relogement ?

Par ailleurs, j'aimerais savoir si le nombre de bénéficiaires potentiels de l'allocation loyer a augmenté. Lors du débat budgétaire, j'ai demandé à votre collègue M. Gatz si, dans le second train de douzièmes provisoires, une somme suffisante avait été prévue afin que tous les bénéficiaires potentiels de l'allocation loyer reçoivent les montants dus. Il m'a rassurée sur ce point. Cependant, quand j'entends les questions posées par M. Ahidar, je pense que ce budget pourrait être en hausse. Pouvez-vous garantir aux personnes concernées que les allocations loyer pourront effectivement être payées durant toute l'année 2025, sans qu'il n'y ait de problèmes comme en décembre 2024 ?

¹¹⁸¹ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Tijdens de vorige zittingsperiode kwam dit thema vaak aan bod in deze commissie. Van meet af aan was het duidelijk dat er heel veel problemen waren met de huurtoelage. Die werd aangekondigd als een van de kernmaatregelen van uw beleid, maar al snel werd duidelijk dat het systeem dat werd opgezet om de maatregel uit te voeren, volledig de mist inging. Zo waren er mensen die de huurtoelage niet ontvingen, terwijl ze er volgens de ordonnantie wel recht op hadden. Er waren dus heel grote problemen met de toekenning.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) (en néerlandais).- Dès le départ, l'allocation loyer a connu des défaillances, alors que vous l'aviez présentée comme une mesure phare de votre politique.

Face aux multiples problèmes liés à l'octroi de cette aide, la N-VA avait demandé la création d'une commission d'enquête parlementaire, une option sagement écartée par la majorité de l'époque. De nombreuses questions restent donc sans réponse.

Fin 2024, un crédit supplémentaire a dû être alloué pour combler un manque de budget, or le même problème se pose en 2025.

Pouvez-vous garantir que tous les ayants droit recevront leur allocation loyer cette année ?

Le site de Bruxelles Logement annonce en effet des retards de paiement pour le mois de mars. La situation a-t-elle entre-temps été résolue ?

Daarom vroeg de N-VA destijds om een parlementaire onderzoekscommissie op te richten. Die optie werd toen vakkundig weggestemd door de leden van de toenmalige meerderheid, zeggend omdat het probleem wel opgelost zou raken en omdat er een interne audit aan de gang was. Tot op heden heerst er echter onduidelijkheid en zouden er duizenden huurtoelagen die rechtmatig toegekend hadden moeten worden, nog steeds niet toegekend zijn. Er blijven nog steeds heel wat vragen onbeantwoord.

Eind 2024 werd bovendien vastgesteld dat ongeveer 6.000 huurtoelagen niet konden worden uitbetaald en moest er een bijkomend krediet van 1,4 miljoen euro worden vrijgemaakt. Hetzelfde probleem zet zich voort in 2025. Ook dit jaar is het immers hoogst onduidelijk of alle mensen die recht hebben op de huurtoelage, die ook daadwerkelijk zullen ontvangen.

Wat is uw antwoord daarop? Kunt u garanderen dat de huurtoelagen in de eerste en tweede helft van 2025 wel degelijk uitbetaald zullen worden?

Ik las immers op de website van Brussel Huisvesting dat er vertraging was en dat sommige huurtoelagen voor de maand maart niet werden uitbetaald. Er stond bij dat de toelagen per drie maanden worden uitbetaald en dat de toelagen die in maart verschuldigd waren, in april zouden worden uitbetaald.

Is dat ondertussen gebeurd?

1183 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Eerst en vooral wil ik u geruststellen dat de betrokken gezinnen hun huurtoelage op 13 januari hebben ontvangen.*

(verder in het Nederlands)

In december 2024 ontvingen 5.978 gezinnen geen betaling als gevolg van het ontoereikende budget. Zij kregen het geld met twee weken vertraging op hun rekening.

Geen enkel gezin loopt het risico de toelage mis te lopen in januari 2025. De begunstigden zijn bekend bij de betrokken dienst en de budgetten voor januari 2025 dekken alle behoeften.

1189 *(verder in het Frans)*

Een tijdelijke oplossing bleek dus niet nodig te zijn.

Citydev.brussels verstrekt geen leningen. Het Woningfonds doet dat wel, maar enkel voor de aankoop van woningen, niet om te huren.

In de initiële begroting van 2024 waren er voldoende middelen uitgetrokken om de huurtoelagen uit te betalen, maar bij het begin van de herfst van 2024 stelden we vast dat de begrote middelen toch niet volstonden. Daarom wilden we het budget verhogen in de aangepaste begroting. Eind november besliste de minister van Financiën echter om geen enkele begrotingsaanpassing door te voeren, zodat de uitbetaling van sommige huurtoelagen tot januari moesten worden uitgesteld.

De toelage bestaat nu drie jaar, en het cijfer van 11.000 gezinnen betreft die periode.

1193 *(verder in het Nederlands)*

Mijnheer Vanden Borre, in het verleden ontving slechts een twintigtal gezinnen de huurtoelage en nu gaat het over meer dan 11.000 gezinnen. Dat is dus zeer positief. Het is de eerste keer dat het gewest een huurtoelage geeft aan zoveel Brusselse gezinnen.

1195 *(verder in het Frans)*

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je tiens tout d'abord à vous rassurer : toutes les familles concernées ont bien reçu leur allocation le 13 janvier dernier, sans exception.

(poursuivant en néerlandais)

En raison d'un manque de budget, 5.978 familles ont reçu leur allocation loyer de décembre 2024 avec deux semaines de retard. Pour le mois de janvier 2025, les budgets alloués couvrent tous les besoins.

(poursuivant en français)

Concernant votre deuxième question, aucune solution temporaire ne devait être prévue. Le paiement des allocations restantes de décembre 2024 a été effectué intégralement, dans le respect des procédures budgétaires, le 13 janvier 2025. L'objectif de Bruxelles Logement était aussi de communiquer, en toute transparence, l'information selon laquelle les paiements se poursuivraient début janvier aux bénéficiaires qui contacteraient l'administration à ce sujet.

Concernant votre troisième question, citydev.brussels ne fait pas de prêts. Quant au Fonds du logement, il faut acquérir un bien pour obtenir un prêt, ce qui n'est pas le cas ici. La réglementation actuelle du Fonds du logement ne permet pas d'octroyer un prêt pour payer un loyer.

Pour répondre à votre quatrième question, le budget nécessaire au paiement des allocations durant l'année 2024 a bien été prévu dans le budget initial. Toutefois, au début de l'automne 2024, il est apparu que le budget restant ne suffirait pas à couvrir les dépenses de l'année entière. Tout avait donc été mis en place pour fournir ce budget lors de l'ajustement budgétaire. Malheureusement, je rappelle que fin novembre 2024, le ministre des Finances a décidé de ne procéder à aucun ajustement budgétaire. Par conséquent, certains paiements ont dû être reportés à janvier 2025.

En réponse à votre question relative au nombre de 11.000 familles, je vous rappelle que cette nouvelle allocation existe depuis trois ans.

(poursuivant en néerlandais)

M. Vanden Borre, par le passé, seule une vingtaine de familles bénéficiaient d'une allocation loyer, alors qu'aujourd'hui elles sont plus de 11.000 dans le cas. C'est une première à Bruxelles.

(poursuivant en français)

Je peux vous annoncer que sur les trois ans que cette allocation existe, plus de 14.500 familles ont été aidées. Près de 11.000

In de voorbije drie jaar zijn in totaal ruim 14.500 gezinnen geholpen. Ongeveer 11.000 gezinnen krijgen maandelijks een huurtoelage.

Ik ben er trots op dat we deze halfautomatische uitkering hebben kunnen invoeren. Wij brengen gezinnen die op de wachtlijst voor een sociale woning staan, proactief op de hoogte van deze toelage. Ze hoeven alleen nog hun gegevens door te geven, samen met de toestemming aan Brussel Huisvesting om die te gebruiken.

Begunstigden moeten wel aan een aantal voorwaarden voldoen. Zo moeten ze ingeschreven zijn op de wachtlijst voor ene sociale woning en een aantal voorkeerpunten hebben, hun inkomens mogen bepaalde maxima niet overschrijven, ze moeten een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats hebben, mogen geen andere gewestelijke uitkeringen genieten en geen woning van een sociaal verhuurkantoor betrekken.

Potentiële begunstigden moeten wel nog steeds zelf een aanvraag indienen. We hebben de OCMW's opgeroepen om hun uitkeringsgerechtigden daarover aan te spreken en de leden van deze commissie hebben de toelage op sociale media gepromoot.

familles reçoivent désormais l'allocation mensuellement, et cela, grâce à notre travail acharné.

C'est donc une fierté, pour moi et pour l'ensemble des députés de cette commission qui ont soutenu avec force le texte, d'avoir pu mettre en œuvre cette allocation semi-automatique, laquelle est d'ailleurs une première pour Bruxelles Logement. Nous n'attendons plus, comme par le passé, que le ménage inscrit sur la liste d'attente pour un logement social entreprenne lui-même toutes les démarches. Nous l'informons de manière proactive de la possibilité qu'il a de bénéficier de cette aide mensuelle, en lui demandant simplement de communiquer ses coordonnées et d'autoriser Bruxelles Logement à les utiliser.

Je rappelle qu'il y a plusieurs conditions à respecter :

- être inscrit dans la base de données régionale d'attente d'un logement social ;
- accumuler un certain nombre de points de priorité ;
- respecter certains plafonds de revenus ;
- être lié par un bail de résidence principale ;
- ne pas bénéficier d'autres allocations régionales ;
- ne pas occuper un logement d'une agence immobilière sociale.

En d'autres termes, le simple fait d'être inscrit sur la liste d'attente d'un logement social et de cumuler un certain nombre de points de priorité ne suffit pas pour avoir droit à l'allocation loyer.

Enfin, il s'agit d'une allocation facultative et conditionnelle. Même en faisant le plus de publicité possible pour l'allocation loyer, un acte unilatéral du candidat bénéficiaire est nécessaire, par lequel il exprime sa volonté de bénéficier de ladite allocation. Il revient donc à chaque bénéficiaire potentiel d'entreprendre la démarche de demande de l'allocation loyer. Pour rappel, nous avons incité les CPAS à en parler à leurs bénéficiaires et contacté toutes les ASBL, et les députés membres de cette commission en avaient fait la publicité sur les réseaux sociaux. Quoi qu'il en soit, nous pouvons nous estimer heureux que 11.000 familles bénéficient de l'allocation loyer tous les mois.

Enfin, pour ce qui est de l'affinement des chiffres, permettez-moi de renvoyer à ma réponse à une question orale sur le même sujet : lors de la rédaction de la déclaration du gouvernement 2019-2024 et de l'élaboration de cette allocation, une estimation a été faite du nombre de candidats locataires inscrits sur les listes d'attente pour un logement social et éligibles à cette allocation.

Cette estimation a été réalisée sur la base des données disponibles à l'époque, mais il n'a pas été possible de vérifier la situation personnelle de chaque candidat locataire par rapport à l'ensemble des conditions d'éligibilité. En effet, ces aspects ne pouvaient être

¹¹⁹⁷ *Naar aanleiding van de regeringsverklaring voor 2019-2024 en de voorbereiding van de huisvestingstoelage raamden we het aantal mensen dat ervoor in aanmerking zou komen op 12.500. Hoewel we op dat moment niet konden nagaan wie van de mensen op de wachtlijst voor een sociale woning aan alle genoemde voorwaarden beantwoordde, blijkt uit de huidige cijfers dat die raming ongeveer klopte.*

1199 **De heer Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar) (in het Frans).**- *Ik dacht dat 14.800 gezinnen er recht op hadden.*

Hoe dan ook, mijn bezorgdheid is dat in november 2025 op zijn minst 11.000 gezinnen met hetzelfde probleem geconfronteerd zullen worden als in november 2024, aangezien er wellicht opnieuw geen begrotingsaanpassing zal worden toegestaan. Bent u er zeker van dat de nodige middelen dan wel beschikbaar zullen zijn? Neemt u maatregelen voor de 12.500 betrokken gezinnen?

Kan de huurtoelage automatisch worden toegekend, naar het voorbeeld van het sociaal tarief voor energie van de federale overheid? Wij beschikken over alle gegevens die daarvoor nodig zijn. Zo zou niemand zijn rechten mislopen.

1201 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Wij doen wat we kunnen om een herhaling van het probleem te voorkomen. Daartoe werken we proactief met de budgetten.*

Er zijn in de loop van de voorbije drie jaar in totaal 14.500 gezinnen geholpen, maar op dit moment ontvangen ongeveer 11.000 gezinnen daadwerkelijk een huurtoelage. Aangezien volgens onze cijfers 12.500 mensen potentieel aan de voorwaarden voldoen, zijn er dus zo'n 1.500 gezinnen die we niet bereiken. Hoewel we iedereen contacteren die mogelijk aan de voorwaarden voldoet, zijn er mensen die niet reageren. Jammer genoeg zijn er kwetsbare gezinnen die hun post niet lezen of afhalen.

vérifiés qu'au moment de l'entrée en vigueur du cadre juridique final de cette allocation.

Sur la base des chiffres dont nous disposons aujourd'hui, nous pouvons confirmer que l'estimation initiale de 12.500 bénéficiaires nous semble toujours correcte.

M. Fouad Ahidar (Team Fouad Ahidar).- Je pensais que 14.800 familles avaient droit à cette allocation, mais il semblerait que l'on table actuellement sur 12.500 bénéficiaires.

Quoi qu'il en soit, l'ajustement budgétaire demandé au gouvernement en novembre dernier n'ayant pas été accordé, vous ne disposiez pas des montants nécessaires pour payer les allocations et vous avez dû attendre le mois de janvier pour les imputer sur le budget de 2025.

Par conséquent, ce qui me préoccupe, c'est qu'à défaut d'ajustement budgétaire à la hausse, nous risquons de rencontrer le même problème en novembre 2025 et qu'au moins 11.000 familles seront à nouveau en difficulté. Ou êtes-vous d'office certaine que les montants nécessaires seront disponibles ? Des mesures sont-elles prévues pour les 12.500 - je pense plutôt 14.800 - familles concernées ?

Par ailleurs, est-il possible d'automatiser le dispositif, à l'instar du tarif social pour l'énergie au niveau fédéral, par exemple ? Cela devrait être possible, vu que nous disposons de toutes les données nécessaires à cet effet. Il est probable que nombre de personnes ne connaissent pas leurs droits et une automatisation pourrait être utile à cet égard.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Au niveau du budget, nous ne voulons évidemment pas rencontrer la même situation qu'il y a quelques mois. Nous faisons tout pour l'éviter et travaillons donc de manière proactive avec les budgets pour faire en sorte que les familles perçoivent leurs allocations en temps et en heure.

Le nombre de 14.500 correspond aux familles qui ont été aidées sur la période de trois ans. Cependant, aujourd'hui, nous en sommes toujours à 11.000 ménages. Entre-temps, sur ces 14.500 ménages, certains ont quitté Bruxelles, d'autres sont peut-être devenus propriétaires ou ont obtenu un logement social. Cette rotation a permis à d'autres familles de bénéficier de l'allocation loyer et c'est la raison pour laquelle nous conservons toujours ce nombre de 11.000.

Je vous avais annoncé 12.500 potentiels bénéficiaires. Il reste dès lors encore 1.500 familles que nous n'arrivons pas à toucher. Nous avons rendu cette allocation semi-automatique et contactons donc les personnes qui remplissent potentiellement les conditions, mais elles ne répondent pas à nos courriers.

Même si l'allocation est semi-automatique, nous ne pouvons pas réagir à la place du potentiel bénéficiaire. C'est à lui de faire la première démarche, de répondre au premier courrier pour dire qu'il est intéressé et de communiquer ses coordonnées. Nous

¹²⁰³ **De heer Hennan Oflu (MR)** *(in het Frans)*.- *Mijn vraag is van technische aard. Bestaat er een effectenrapport over de betalingsachterstanden? Hebt u maatregelen genomen om te vermijden dat het opnieuw gebeurt?*

¹²⁰³ **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans)*.- *Hoewel we in lopende zaken zijn, doen we wat we kunnen. We werken proactief aan het budget in kwestie.*

¹²⁰³ **De heer Hennan Oflu (MR)** *(in het Frans)*.- *Ik begrijp het.*

¹²⁰⁹ **De heer Mathias Vanden Borre (N-VA)**.- Ik ben niet gerustgesteld, mevrouw de staatssecretaris. U zou op zijn minst de gegevens moeten bezorgen waarover u zegt te beschikken en die voor u de berekeningsbasis vormen om tot dat cijfer van 12.500 te komen.

Vijf jaar geleden, bij uw aantreden als staatssecretaris, stonden er immers zo'n 45.000 gezinnen op een wachtlijst voor een sociale woning, vandaag 60.000: een stijging dus met 10.000 tot 15.000. Toch is volgens u het aantal mensen uit die groep dat recht heeft op een huurtoelage niet gestegen. Dat vind ik merkwaardig. Hoe verklaart u dat?

U zegt dat u ons de gegevens kunt bezorgen. Doet u dat dan alstublieft, zodat we die kunnen inkijken en verifiëren. Gezien de vastgestelde problemen, vroeger en vandaag, met de toekenning van de huurtoelagen, lijkt er mij meer aan de hand te zijn. Ik ben er lang niet zeker van dat er niet meer mensen zijn die recht hebben op die huurtoelage.

- *Het incident is gesloten.*

¹²¹³ **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CLÉMENTINE BARZIN**

¹²¹³ **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

avons besoin de son avertissement-extrait de rôle, de sa carte bancaire et de son bail. Cependant, certaines personnes sont malheureusement dans des situations très vulnérables et ne vont pas chercher leur courrier ou ouvrir leur boîte aux lettres. Nous essayons toujours de combler ce fossé et d'aller les chercher via tous les acteurs possibles.

À l'heure actuelle, 11.000 familles perçoivent l'allocation tous les mois, 14.500 familles ont pu être aidées pendant trois ans et 12.500 remplissent potentiellement les conditions pour bénéficier de l'allocation.

M. Hennan Oflu (MR).- Ma question étant assez technique, je vais la reformuler, car vous n'y avez pas répondu. J'aurais voulu savoir s'il existait un rapport d'incidences sur les retards de paiement. Avez-vous pris des mesures concrètes pour éviter ce genre de situation ? Deux semaines, c'est tout de même un peu long.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Le gouvernement est toujours en affaires courantes et est donc confronté à des difficultés dans de nombreux dossiers. Toutefois, pour tenter d'éviter les retards de paiement, nous prenons les devants en travaillant de manière proactive au budget en question, que nous souhaitons sanctuariser.

M. Hennan Oflu (MR).- Je comprends, mais je tenais à insister sur ce point technique.

M. Mathias Vanden Borre (N-VA) *(en néerlandais)*.- *Votre réponse ne me rassure pas. Vous devriez au moins nous fournir les données qui vous ont servi de base de calcul.*

Comment expliquez-vous qu'en cinq ans, la liste d'attente pour un logement social se soit considérablement allongée, sans que le nombre de familles pouvant bénéficier d'une allocation loyer ait augmenté ?

J'attends que vous nous communiquiez les données dont vous disposez, car je m'étonne qu'il n'y ait pas plus de personnes ayant droit à l'allocation loyer.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE MME CLÉMENTINE BARZIN

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

1213 **betreffende de thesaurie van de BGHM.**

1215 **Mevrouw Clémentine Barzin (MR)** (in het Frans).- Enkele weken geleden meldde de pers dat er in 2025 750 nieuwe woningen opgeleverd zullen worden, tegenover 400 in 2024. Er zou ook onderzocht worden of dat thesaurieproblemen zou kunnen teweegbrengen.

In 2024 kreeg de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) nog een lening van 150 miljoen euro van het gewest. Onlangs bleek dat de maatschappij een lening is aangegaan om die lening van het gewest terug te betalen. In de voorlopige twaalfden voor het eerste semester werd er bovendien 56 miljoen euro uitgetrokken voor de BGHM. Waar gaat al dat geld naartoe?

Hoeveel van die 750 woningen werden er al opgeleverd in 2025? Wat is de verhouding tussen nieuwbouw en renovaties? Zijn er daarvoor nieuwe financiële verbintenissen aangegaan?

Wat waren de conclusies van het onderzoek over de thesaurie van de BGHM? Kunt u de financiële toestand van de maatschappij in 2025 gedetailleerd toelichten? Zijn er nieuwe woningen gebouwd in groene ruimten of op braakliggende terreinen?

Verzekert u dat er voldoende budget werd uitgetrokken in de voorlopige twaalfden om alle huurtoelagen de komende drie maanden te kunnen uitbetalen?

Hoe worden de middelen precies verdeeld over de bouw en renovatie van woningen, de sociale verhuurkantoren en de huurtoelagen?

1217 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- Voorlopig zijn er werken aan de gang voor 621 nieuwe woningen, verdeeld over tien bouwprojecten. Die waren opgenomen in het Gewestelijk Huisvestingsplan en in de Alliantie wonen, en bijgevolg in de meerjarenbegroting van het gewest. De regering is geen nieuwe financiële verbintenissen aangegaan, aangezien ze in lopende zaken is.

concernant la trésorerie de la SLRB.

Mme Clémentine Barzin (MR).- Il y a quelques semaines, La Libre Belgique a fait état de la perspective selon laquelle 750 nouveaux logements devraient être réceptionnés en 2025, contre quelque 400 en 2024. L'article en question indique aussi qu'une analyse a été lancée pour déterminer si cela pourrait poser problème en matière de trésorerie.

Or, au printemps 2024, la question de la trésorerie de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) se posait justement avec acuité, cet organisme ayant alors introduit une demande d'emprunt de 300 millions d'euros. La Région de Bruxelles-Capitale lui a accordé un prêt de 150 millions d'euros qu'il n'aurait toujours pas remboursé. Plus récemment, dans le cadre de la commission, il a été dit que la SLRB aurait contracté un emprunt pour rembourser le prêt régional. Par ailleurs, 56 millions d'euros étaient inscrits en douzièmes provisoires pour le premier semestre, mais nous ne savons pas s'il s'agit d'un nouvel emprunt, ce qui aggrave la confusion. Nous ne comprenons pas où vont les finances de la SLRB.

Madame la Secrétaire d'État, pourriez-vous nous indiquer le niveau de réalisation des 750 logements devant être réceptionnés en 2025 ? De nouveaux engagements financiers sont-ils prévus dans ce cadre ? Parmi ces projets, quelles sont les parts de nouvelles constructions et de rénovations ?

Quels sont les résultats de l'analyse de trésorerie annoncée au début du mois de janvier par la SLRB ? Au printemps dernier, les prévisions indiquaient que, d'ici à 2029, en incluant les budgets de rénovation, les besoins de trésorerie de la SLRB s'élèveraient à 1,1 milliard d'euros. Concrètement, où en est la trésorerie de la SLRB en 2025 ? Quel est le niveau de l'encours et sa répartition entre les dettes, crédits, contrats et autres types d'engagements ? Les nouveaux logements incluent-ils des logements dans des espaces verts ou des friches ?

À la suite du bug que nous avons connu à la fin du mois de décembre, pouvez-vous nous assurer que les douzièmes provisoires ont bien été calculés de manière à anticiper le versement des allocations loyer pour les trois prochains mois ? Vous venez d'y répondre lors de la question précédente.

Pourriez-vous nous rappeler la ventilation entre le budget de la SLRB consacré à la construction et à la rénovation de logements, celui consacré aux agences immobilières sociales et celui consacré à l'allocation loyer ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Concernant votre première question sur les réceptions de logements en 2025, le rapport actualisé de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) reprend actuellement dix projets de construction, pour 621 logements au total. Tous sont en chantier.

Ces projets ont été prévus dans le cadre du plan régional du logement et de l'alliance habitat. Ils ont été approuvés par le conseil d'administration de la SLRB et sont inscrits au budget

Op 1 januari 2025 bedroegen de liquiditeiten van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) 87.570.007 euro. Om dat niveau het hele jaar te behouden, heeft ze naar schatting een bijkomend bedrag van 312.447.892 euro nodig. Dat omvat eveneens de terugbetaling van de 125 miljoen euro die de BGHM in juni 2023 van het gewest leende.

De BGHM bouwt enkel woningen op terreinen die als bouwgrond zijn opgenomen in het Gewestelijk Bestemmingsplan. Zeven van de tien lopende projecten bevinden zich op bouwgrond. Bij twee projecten gaat het om afbraak en wederopbouw en bij één project wordt kantoorruimte omgebouwd tot huisvesting.

Aangezien er geen volwaardige begroting voor 2025 is, zal ik u meedelen wat er vastgelegd is in de voorlopige twaalfden voor de eerste zes maanden van 2025.

De uitbetaling van de allocaties voor begeleiding en de herhuisvestingstoelage voor de eerste drie maanden is verzekerd.

De uitbetaling van de huurtoelage is voor de eerste twee maanden verzekerd. Voor de maand maart was er een tekort van 979.000 euro door het bedrag dat begin 2025 werd uitbetaald om de allocaties van 2024 te vereffenen.

¹²¹⁹ *Voor de periode van april tot juni 2025 werd een afwijking van de voorlopige kredieten toegekend om alle toelagen voor de eerste zes maanden van 2025 volledig te dekken. Momenteel werd er een bedrag van 22.192.000 euro uitgetrokken. Voor het volledige jaar 2025 zouden de kredieten die in de begroting van december vorig jaar zijn opgenomen, voldoende moeten zijn voor de huurtoelage.*

In de begroting van de BGHM werd er in totaal 728.300.000 euro aan vastleggingskredieten en 310.800.000 euro aan vereffeningskredieten vastgelegd voor de bouw van nieuwe woningen. Die kredieten zijn verdeeld over bouwuitgaven van de

pluriannuel de la Région. Pour être précis, il s'agit donc bien de nouveaux logements et non de rénovation de logements existants.

Il n'y a pas de nouveaux engagements financiers à ce stade puisque, comme je le rappelle à chaque réunion de la commission, le gouvernement est en affaires courantes.

Concernant votre troisième question, au 1er janvier 2025, la trésorerie de la SLRB s'élevait à 87.570.007 euros. Pour maintenir ce niveau de trésorerie tout au long de l'année 2025, et en supposant que la SLRB reçoive toutes les dotations et subventions auxquelles elle a droit, il est estimé qu'elle aura besoin d'une trésorerie supplémentaire de 312.447.892 euros. Ce besoin inclut le remboursement d'un emprunt de 125 millions d'euros à la Région en juin 2023.

Concernant votre quatrième question, il n'est en principe pas possible de construire sur des espaces verts. La SLRB n'entreprend des projets de construction que sur des terrains constructibles, identifiés comme tel dans le PRAS. Sur les dix projets dont la réception provisoire est prévue cette année, sept le sont sur des terrains à bâtir, deux concernent une démolition-reconstruction, et le dernier vise à réhabiliter des bureaux en logements.

Pour votre dernière question, qui porte sur les budgets de différents dossiers, je me permets de préciser qu'étant donné que le budget initial 2025 n'est pas encore voté au Parlement et sanctionné par un gouvernement de plein exercice, je vais vous donner les chiffres concernés par les crédits provisoires couvrant la période allant de janvier à juin 2025. Je rappelle aussi que le ministre du Budget n'a pas fait d'ajustement budgétaire en 2024.

Tout d'abord, concernant les allocations, les paiements durant les trois premiers mois sont assurés pour les allocations d'accompagnement et de relogement.

Les paiements des allocations loyer pour les deux premiers mois sont assurés. Cependant, pour le mois de mars 2025, malgré la ventilation budgétaire, il manquait un montant de 979.000 euros, en raison du montant payé début 2025 pour solder le paiement des allocations 2024.

Dans le cadre de l'octroi des six douzièmes pour la période allant d'avril à juin 2025, il a été demandé une exception aux crédits provisoires afin de couvrir la totalité des besoins des allocations pour les six premiers mois de l'année 2025. Cette demande d'exception a été accordée. Concrètement, un budget de 22.192.000 euros est actuellement prévu en crédits de liquidation et d'engagement. Toutefois, au niveau de l'ensemble de l'année 2025, les crédits inscrits dans le budget voté en décembre dernier devraient être suffisants pour l'allocation loyer.

Les montants prévus pour les constructions dans le budget de la SLRB sont déterminés comme suit :

BGHM zelf en investeringssubsidies en leningen aan openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's).

Voor de renovatie werd er in totaal 190 miljoen euro aan vastleggingskredieten en 205.664.000 euro aan vereffeningskredieten vastgelegd, verdeeld over renovatiesubsidies en -leningen aan OVM's en renovatieleningen op lange termijn.

- pour les dépenses de construction de la SLRB, le montant total est égal à 417.000.000 euros en crédits d'engagement et à 90.700.000 euros en crédits de liquidation ;

- pour les subsides d'investissement aux sociétés immobilières de service public (SISP), le montant total est égal à 21.300.000 euros en crédits d'engagement et à 40.100.000 euros en crédits de liquidation ;

- pour les octrois de crédits aux SISP dans le cadre de la construction, le montant total est égal à 290.000.000 euros en crédits d'engagement et à 180.000.000 euros en crédits de liquidation.

En résumé, pour la construction, le montant total prévu est égal à 728.300.000 euros en crédits d'engagement et à 310.800.000 euros en crédits de liquidation.

Les montants prévus pour la rénovation dans le budget de la SLRB sont déterminés comme suit :

- pour les subventions de rénovation aux SISP, le montant est égal à 75.000.000 euros en crédits d'engagement et à 50.664.000 euros en crédits de liquidation ;

- pour les octrois de crédits aux SISP dans le cadre de la rénovation, le montant est égal à 75.000.000 euros en crédits d'engagement et à 125.000.000 euros en crédits de liquidation ;

- pour les octrois de prêt à long terme dans le cadre de la rénovation, le montant est égal à 40.000.000 euros en crédits d'engagement et à 30.000.000 euros en crédits de liquidation.

En résumé, pour la rénovation, le montant total prévu est égal à 190 millions d'euros en crédits d'engagement et 205.664.000 euros en crédits de liquidation.

Pour ce qui est du budget de Bruxelles Logement consacré aux agences immobilières sociales en sixièmes provisoires, le montant total s'élève à 15.076.000 euros en crédits d'engagement et à 16.465.000 euros en crédits de liquidation.

Enfin, en ce qui concerne le budget de Bruxelles Logement consacré aux différentes allocations loyer - plus les allocations d'accompagnement au relogement - en sixièmes provisoires, le montant total s'élève à 22.816.000 euros en crédits d'engagements et à 22.842.000 euros en crédits de liquidation.

En ce qui concerne l'allocation loyer généralisée, le montant total en crédits d'engagement et de liquidation s'élève actuellement à 18.053.000 euros, montant auquel il faut ajouter le montant de 899.000 euros.

Par conséquent, le montant total pour l'allocation loyer s'élève à 18.952.000 euros en crédits d'engagement et de liquidation.

¹²²¹ *De voorlopige zesden van Brussel Huisvesting voor sociale verhuurkantoren omvatten 15.076.000 euro aan vastleggingskredieten en 16.465.000 euro aan vereffeningskredieten.*

Voor de verschillende huurtoelagen gaat het om 22.816.000 euro aan vastleggingskredieten en 22.842.000 euro aan vereffeningskredieten. Voor de algemene huurtoelage is het totaalbedrag 18.952.000 euro.

1223 **Mevrouw Clémentine Barzin (MR)** *(in het Frans).*- De bedragen die u vermeldt voor de bouw en renovatie van woningen, zijn behoorlijk hoog. Gelden die alleen voor het jaar 2025?

1223 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans).*- Ja.

1223 **Mevrouw Clémentine Barzin (MR)** *(in het Frans).*- Ik heb de indruk dat de BGHM een bodemloze put is. Die situatie is onhoudbaar.

De MR-fractie begrijpt dat u oplossingen wilt aanreiken aan mensen die dat nodig hebben, maar het feit dat het grootste deel van de middelen wordt ingezet voor de bouw van nieuwe woningen creëert een financiële afgrond. Er gaan verhoudingsgewijs veel minder middelen naar de sociale verhuurkantoren en de huurtoelage, terwijl dat efficiëntere en snellere oplossingen zijn.

Ik denk dat het beleid en de bouwplannen herzien moeten worden om te vermijden dat de BGHM nog verder verzinkt in de financiële afgrond.

Wat is uw politieke reactie op die kolossale cijfers en de toekomst van de BGHM?

1231 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** *(in het Frans).*- We hebben de voorbije regeerperiode niet meer bouwprojecten opgezet dan daarvoor. We hebben gewoon geprobeerd om de projecten af te ronden die twintig jaar geleden al besteld werden.

Momenteel gaat slechts 6% van de gewestbegroting naar huisvesting. Dat is veel minder dan bijvoorbeeld naar werk of mobiliteit gaat. U pleit ervoor om meer in te zetten op de sociale

Mme Clémentine Barzin (MR).- Je vous remercie pour ces éléments chiffrés.

Vous citez les montants de 720 millions d'euros en engagements et 310 millions d'euros en liquidations pour la construction, d'une part, et de 190 millions d'euros en engagements et 205 millions d'euros en liquidations pour la rénovation, d'autre part. Il s'agit de montants considérables. Couvrent-ils l'année 2025 ou s'agit-il d'un plan plus large ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Ils concernent l'année 2025.

Mme Clémentine Barzin (MR).- Je vous demandais cette précision, car l'état des finances de la SLRB est extrêmement problématique. Nous avons l'impression d'être devant un puits sans fond. La SLRB doit 125 millions d'euros à la Région, mais elle devra également dégager 312 millions d'euros en 2025 pour rembourser un autre emprunt, en plus des montants cités en engagements et liquidations, du financement des agences immobilières sociales (AIS) et de l'allocation loyer. Pareille situation n'est pas tenable.

La SLRB a bénéficié d'un crédit non limitatif. La ligne d'emprunt inscrit 56 millions d'euros pour les douzièmes provisoires du premier semestre. On ne voit pas le sens que prend le financement de la SLRB.

Le MR comprend votre souhait d'apporter une solution de logement qui soit sociale à une série de personnes qui en ont besoin. Toutefois, le fait de porter votre effort très majoritairement sur la construction crée un gouffre financier. Les moyens affectés aux AIS et à l'allocation loyer sont nettement moindres que ceux consacrés à la construction, alors qu'ils apportent des réponses plus efficaces et plus rapides.

Les chiffres que vous nous présentez aujourd'hui sont à la fois précis et inquiétants. J'aimerais une réponse politique sur la capacité de trésorerie de la SLRB au vu de ses emprunts et engagements extrêmement lourds. Ne serait-il pas pertinent de revoir ces politiques et les projets de nouvelles constructions pour éviter de creuser encore le gouffre ? Pour répondre à la demande de logements de type social, d'autres solutions sont possibles. Cela fait vingt ans que nous plaçons pour l'allocation loyer et le développement des AIS, notamment.

Quelle est votre appréciation politique des chiffres faramineux que vous avancez et de l'avenir de la SLRB ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Aujourd'hui, le budget du logement représente 6 % du budget total de la Région. Quand vous demandez où va la SLRB, je vous réponds qu'elle va là où nous lui demandons de construire des logements depuis vingt ans. Nous n'avons pas développé davantage de projets ni de nouveaux projets sous cette législature. Nous avons simplement tenté de finaliser des projets commandés il y a 20 ans, en lui octroyant les budgets nécessaires.

verhuurkantoren en de huurtoelage, maar dat is precies wat we gedaan hebben.

De voorkeur van de PS zal altijd uitgaan naar de bouw van openbare woningen wanneer dat mogelijk is. Als de nieuwe regering besparingen wil doorvoeren, zal het hele beleid grondig heroverwogen moeten worden. Denken dat het gewest hervormd kan worden louter door te besparen op sociale woningen en bijgevolg over de ruggen van de armsten, is een illusie en voor ons onaanvaardbaar.

Le logement en Région bruxelloise, ce n'est donc que 6 %. Allez donc voir, en comparaison, ce que représentent les budgets alloués aux politiques de l'emploi, de la mobilité ou encore de l'environnement. Vous parlez d'augmenter les AIS et l'allocation loyer, mais c'est ce que nous avons fait. Ce n'est pas le MR qui a fait des propositions, c'est le PS qui a travaillé et a mis la machine en route, avec mon collègue Bernard Clerfayt.

Il y aura à cet égard un clivage gauche-droite. Nous sommes évidemment favorables à la construction de logements sociaux à Bruxelles. Il faudra certes faire des choix politiques, mais nous privilégierons toujours la construction de logements publics lorsque c'est possible. Cependant, pour réaliser des économies, comme il incombera au prochain gouvernement de le faire, il faut mettre tout à plat.

Je le répète, le budget du logement en Région bruxelloise représente 6 %. Vouloir réformer la Région en faisant reposer toutes les économies sur les épaules du logement social, c'est un leurre ! Il faudra discuter de tout et nous serons ouverts à la discussion. Mais faire porter le fardeau sur le seul dos du logement social, c'est alourdir encore la charge pour les plus pauvres. Nous ne sommes pas d'accord et n'entrerons jamais dans ce genre de pourparlers.

1233 **Mevrouw Clémentine Barzin (MR)** (in het Frans).- De MR heeft twintig jaar gepleit voor een huurtoelage. Het heeft erg lang geduurd alvorens linkse partijen daarvoor gewonnen waren.

Hoe zal de BGHM haar liquiditeitsproblemen te boven komen?

Het lijkt ons aangewezen om de doeltreffendheid van dat beleid te beoordelen. De afgelopen twintig jaar werden er 133 woningen per jaar opgeleverd, terwijl de overheid met de huurtoelagen en de sociale verhuurkantoren veel meer mensen veel sneller kan helpen.

Wij willen gewoon dat de middelen zo efficiënt mogelijk ingezet worden. De cijfers die u vermeldt, zijn onrustwekkend. Hoe zit het overigens met de lening die nog steeds niet is terugbetaald?

Mme Clémentine Barzin (MR).- Je souligne que nous soutenons les réponses sociales abordables à la crise du logement, et notamment l'allocation loyer. Voilà vingt ans que nous vous proposons une autre solution. Toutefois, comme cette solution implique un partenariat avec le secteur privé, les partis de gauche ont mis beaucoup de temps à y adhérer.

À l'heure actuelle, la SLRB fait face à un problème de trésorerie. Les moyens ne sont pas au rendez-vous, les emprunts sont colossaux. Comment va-t-elle gérer cela ?

Par conséquent, il serait opportun d'évaluer, avec intelligence, l'efficacité des politiques. Vous mentionnez la poursuite, depuis vingt ans, des engagements en matière de construction de logements sociaux, avec la réception de 133 logements par an, alors que les allocations loyer et les AIS peuvent répondre à plus de demandes, plus rapidement et avec plus d'efficacité. Or, nous voulons viser la plus grande efficacité possible.

Un examen des dépenses (« spending review ») a été réalisé, qui a donné des indications très claires en matière de soutenabilité. Aujourd'hui, il est important qu'une réflexion soit menée par tous. Les chiffres que vous citez sont effrayants, et vous n'avez pas de réponse. Qu'en est-il de cet emprunt qui n'est toujours pas remboursé ?

1233 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- Ik vermeld ten minste correcte cijfers. U spreekt van 133 woningen per jaar, maar tijdens de voorbije regeerperiode alleen al kwamen er 4.000 openbare woningen bij!

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Je vous donne des chiffres corrects. Vous avancez des chiffres qui ne le sont pas du tout. Vous nous parlez de 133 logements par an. Or, il y a une semaine, j'ai inauguré à Anderlecht plus de 171 logements et, sous la dernière législature, plus de 4.000 logements publics ont été lancés, construits et acquis.

1233 **Mevrouw Clémentine Barzin (MR)** (in het Frans).- *Ik had het over het gemiddelde van de afgelopen twintig jaar.*

1233 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Wij hebben aangetoond dat we zonder de MR in staat zijn om samen te werken met de privésector. Het is onze politieke keuze om gezinnen degelijke sociale woningen te bieden en ons woningbestand te renoveren.*

Als de MR geen sociale woningen meer wil, moet ze die maar afschaffen als ze deel uitmaakt van de volgende regering. U vroeg naar mijn politieke reactie, maar daarvoor ben ik hier niet.

1241 **Mevrouw Clémentine Barzin (MR)** (in het Frans).- *De regering draagt toch verantwoordelijkheid voor beheersproblemen die de overheidsfinanciën in de rode cijfers doen duiken. De MR-fractie pleit voor snellere en doeltreffendere oplossingen.*

Wij maken ons zorgen over het goede beheer van de budgetten en u stelt ons op geen enkele manier gerust. De karikaturen die u gebruikt, zullen de financiële realiteit van het gewest en de BGHM niet veranderen.

- Het incident is gesloten.

1245 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER KALVIN SOIRESSE NJALL**

1245 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

Mme Clémentine Barzin (MR).- Vous nous dites qu'il s'agit de la finalisation d'efforts consentis au cours des vingt dernières années et qui s'étalent donc dans le temps. Je parle d'une moyenne.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Nous avons démontré, sans l'aide du MR, qu'il a été possible de collaborer avec le secteur privé et d'acquérir des logements. Nous voulons voir des familles habiter dans un logement social de qualité et rénover notre patrimoine. Cela s'appelle faire des choix politiques. Nous savons que vous n'aimez pas les logements sociaux. Nous avons compris que vous n'aimez pas les pauvres. La réalité est que dans notre Région, un Bruxellois sur deux répond aux conditions d'accès au logement social.

Je répète que la politique du logement représente 6 % du budget total de la Région. Lorsque vous monterez dans le prochain gouvernement, vous ferez vos propres choix. Si vous voulez supprimer le logement social, faites-le, cela relèvera de votre entière responsabilité, et non de la nôtre.

Je ne suis pas ici pour participer à des discussions politiques. Vous me demandez mon avis politique sur la question. Je vous ai répondu et je m'arrête là.

Mme Clémentine Barzin (MR).- Madame la Secrétaire d'État, ma question portait sur les problèmes de gestion qui plongent les finances publiques dans le rouge et sur la responsabilité du pouvoir exécutif à cet égard. Vous nous faites, à moi et à mes collègues, un procès d'intentions sur le logement social, mais nous ne faisons que plaider pour des réponses plus rapides et plus efficaces dans des domaines aujourd'hui sous-financés par rapport au reste, le reste étant un puits sans fond.

Les chiffres que vous avez mentionnés ne sont pas du tout réalisables. Nous vous demandons ce qu'il en est des emprunts et de la bonne gestion des budgets par le gouvernement bruxellois. Or, nous n'avons obtenu aucune réponse susceptible de nous rassurer. Vous aurez beau recourir aux caricatures, elles ne résisteront pas à la confrontation avec la réalité financière actuelle.

La Région de Bruxelles-Capitale doit s'en sortir en trouvant des réponses efficaces et en assainissant la gestion de la SLRB. Nous reviendrons sur cette question, car les chiffres méritent davantage de réflexion, de précisions et, nous l'espérons, de solutions.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. KALVIN SOIRESSE NJALL

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

1245 **betreffende de energierenovatie van sociale woningen.**

1247 **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)** (in het Frans).- *Energiebesparende investeringen in sociale woningen zijn noodzakelijk voor het oplossen van de huisvestingscrisis. Armere Brusselaars komen in problemen door de zeer hoge huurprijzen en de hoge energiekosten door slecht geïsoleerde woningen. Daarnaast zijn de renovaties nodig om de klimaatverandering tegen te gaan.*

De openbare vastgoedmaatschappij (OVM) De Brusselse Woning stelde onlangs de resultaten voor van de eerste stap in haar renovatie- en isolatieplan voor meer dan 1.000 woningen, waarbij ze 65 gebouwen aanpakte. Dankzij de werken verbruiken de huurders 65% minder energie voor verwarming en stoten ze 61% minder CO2 uit. De gemiddelde energieprestatiecoëfficiënt van de gebouwen ging bovendien van E naar B, wat een goede zaak is.

Wat zijn de volgende stappen in het plan en in welk tempo worden ze uitgevoerd?

Het plan is mogelijk dankzij investeringen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Welke financiële invloed heeft dat op elders geplande renovatiewerken?

Hoe investeert het gewest in de renovatieplannen van OVM's? Hoeveel woningen zijn gerenoveerd? Welke financieringsmaatregelen nam de regering?

1249 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris** (in het Frans).- *Het plan van De Brusselse Woning betreft 25 complexen met in totaal 1.062 woningen, waarvan er 65 al zijn gerenoveerd. De overige woningen worden tussen 2025 en 2029 aangepakt.*

Van de 37 miljoen euro aan herkapitalisatie van De Brusselse Woning door de stad Brussel is tot nu toe 19 miljoen euro toegekend. De huidige meerderheid staat achter de toekenning van het saldo.

De investeringen in het renovatieplan van De Brusselse Woning worden gefinancierd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de stad Brussel en het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling.

concernant la rénovation énergétique des logements sociaux.

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- Pour Ecolo, l'investissement dans la rénovation énergétique des logements est un élément essentiel de la résolution de la crise du logement. Aujourd'hui, les très longs délais d'attente et le nombre croissant de ménages en attente d'un logement constituent un véritable défi pour notre Région. Mais le coût extrêmement élevé des loyers ainsi que les dépenses énergétiques des logements mal isolés étranglent nos concitoyens des classes moyennes inférieures et, surtout, des milieux les plus défavorisés. Ces rénovations sont également fondamentales dans le cadre de la lutte contre le dérèglement climatique et contre les émissions de CO2.

Le Logement bruxellois, société immobilière de service public (SISP) de la Ville de Bruxelles, a récemment présenté les résultats de la première étape de son plan de rénovation énergétique dénommé « Les oubliés du climat », et qui porte sur la rénovation ainsi que l'isolation de plus de 1.000 logements. Cette première étape concerne 65 bâtiments. Les travaux ont permis de faire baisser de 65 % la consommation de chauffage des locataires et de diminuer de 61 % les émissions de CO2. Par ailleurs, les coefficients moyens de performance énergétique des logements sont passés de E à B - basse énergie -, ce dont nous nous réjouissons, en tant qu'écologistes.

Madame la Secrétaire d'État, la première étape de ce plan a produit des résultats pour 65 logements. Quelles sont les prochaines étapes du plan et quel en sera le rythme de réalisation en fonction des objectifs fixés ?

Le plan a pu voir le jour en partie grâce aux investissements de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Quelles seront les répercussions de la situation financière actuelle de la SLRB sur la réalisation des autres chantiers prévus dans les Marolles, à Neder-Over-Heembeek ainsi qu'à Haren ?

Où en sont les investissements de la Région dans les plans de rénovation des SISP ? Combien de logements ont déjà pu être rénovés ? Quelles sont les mesures de financement décidées par le gouvernement en la matière ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Concernant vos deux premières questions, le plan « Les oubliés du climat » du Logement bruxellois concerne 25 complexes reprenant un total de 1.062 logements, dont 405 se situent dans le centre de Bruxelles, 636 à Neder-Over-Heembeek et 21 à Haren, soit un total de 8 projets dont 6 sont actuellement en chantier.

Les 65 logements du projet « Jeu de Balle » ont en effet été inaugurés le 29 janvier 2025. Les 78 logements du projet « Palais de justice » devraient également être réceptionnés en 2025. En 2026, les 83 logements du projet « Ascenseurs des Marolles » et les 636 logements situés à Neder-Over-Heembeek seront achevés et bénéficieront alors de bâtiments plus performants d'un point de vue énergétique.

Het Brussels Gewest investeerde in 2019 tussen 1 juni en 31 december een bedrag van 48 miljoen euro in de renovatie van sociale woningen. In 2020 ging het om 80 miljoen euro, in 2021 om 111 miljoen euro, in 2022 om 114 miljoen euro, in 2023 om 138 miljoen euro, in 2024 om 142 miljoen euro en in 2025 voor de periode tussen 1 januari en 28 februari om 20 miljoen euro. Daarmee werden 1.910 woningen volledig gerenoveerd. Van 7.165 woningen is de buitengevel gerenoveerd en in 25.918 woningen zijn technische onderdelen vernieuwd.

Sous réserves de l'octroi et la réception des subsides, Le Logement bruxellois espère pouvoir démarrer, tout début 2026, les travaux du projet « Haren » qui concerne 21 logements situés à Haren et 54 autres dans le Pentagone. Il a également décidé de reporter à 2027 pour partie et à 2029 le dernier chantier « Hôtel des Monnaies » jugé moins urgent. Celui-ci concerne 125 logements.

En ce qui concerne la recapitalisation du Logement bruxellois par la Ville de Bruxelles à hauteur de 37 millions, 19 millions ont été alloués à ce jour. Pour ce solde, la nouvelle majorité maintient son engagement et son soutien.

Les investissements relatifs au plan « Les oubliés du climat » sont majoritairement financés par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), la Ville de Bruxelles pour une partie et les Fonds européen de développement régional pour compléter les enveloppes budgétaires.

Concernant le bilan des rénovations sous cette législature, le voici au niveau des investissements annuels de la Région en rapport avec les rénovations des sociétés immobilières de service public : en 2019, 48 millions d'euros à partir du 1er juin 2019 au 31 décembre 2019 ; en 2020, 80 millions d'euros ; en 2021, 111 millions d'euros ; en 2022, 114 millions d'euros ; en 2023, 138 millions d'euros ; en 2024, 142 millions d'euros ; en 2025, 20 millions d'euros du 1er janvier 2025 au 28 février 2025.

Au niveau des types de rénovations et du nombre de logements, il y a eu 73 projets pour un total de 1.910 logements pour les rénovations complètes, 69 projets pour 7.165 logements pour les rénovations d'enveloppe, 99 projets pour un total de 25.918 logements pour les rénovations de composants techniques.

Je me permets d'attirer votre attention sur le fait qu'un même logement peut faire partie de plusieurs projets de rénovation. Les totaux par types de travaux ne sont donc pas à sommer puisqu'ils peuvent se recouvrir partiellement.

Enfin, concernant votre question relative aux perspectives de financement décidées par le gouvernement en matière de rénovation, je rappelle l'action 5 du plan d'urgence logement dont l'objectif était de prévoir une stratégie de planification des rénovations à long terme, et non plus de travailler avec des programmes quadriennaux. Ainsi, l'arrêté du 14 juillet 2022 relatif au financement des rénovations du logement social en Région bruxelloise a été approuvé par le gouvernement et a créé le plan stratégique de rénovation durable (PSRD) qui établit un cadre financier à long terme.

La somme des financements accordés aux sociétés immobilières de service public pour ce plan décennal s'élevait initialement à 900 millions d'euros ou 90 millions d'euros par an en moyenne.

La finalité de ce PSRD est la fluidité des processus et une meilleure gestion de l'encours de la SLRB.

¹²⁵¹ *In één woning kunnen meerdere renovaties worden uitgevoerd.*

In het Noodplan voor huisvesting is opgenomen dat de vierjarenplannen voor renovatie worden vervangen door een renovatiestrategie op lange termijn. In 2022 keurde de regering daarom een besluit goed betreffende de financiering van de renovatie van sociale woningen en creëerde ze met Renolution een financieel kader voor de lange termijn. Het oorspronkelijke bedrag voor de openbare vastgoedmaatschappijen in het kader van dat tienjarenplan was 900 miljoen euro.

Renolution steunt op een langetermijnvisie voor de behoeften, een gedetailleerde planning voor alle fasen, flexibiliteit en vastliggende bedragen bij de toewijzing van opdrachten. De investeringen worden prioritair toegewezen volgens een aantal doelstellingen: de verbetering van conformiteit, veiligheid en energieprestaties en het wegwerken van structurele leegstand.

Om van de openbare woningen voorbeeldwoningen te maken zijn er veel meer middelen nodig dat het oorspronkelijke bedrag. De BGHM onderzoekt dan ook de mogelijkheden voor bijkomende investeringen, in het bijzonder via derden.

Ce nouveau programme de financement se base sur les grands principes suivants :

- vision à long terme des besoins : du système quadriennal, nous passons à un système décennal ;

- calendrier plus pointu sur toutes les phases, et plus seulement en début et fin de chantier ;

-flexibilité, c'est-à-dire possibilité de changer d'une phase à l'autre ;

-montants d'engagement fixés à la désignation de marchés de travaux.

Enfin, les investissements du PSRD sont affectés par ordre de priorité aux objectifs suivants :

- l'amélioration de la conformité et de la sécurisation ;

- l'amélioration des performances énergétiques, conformément aux réglementations sur l'énergie dans notre Région ;

- l'éradication du vide locatif structurel.

Avec les enjeux énergétiques de la Région bruxelloise et l'exemplarité imposée aux logements publics, les montants prévus initialement seront largement insuffisants pour atteindre les objectifs. Des pistes sont étudiées par la SLRB, notamment celle des tiers investisseurs.

M. Calvin Soiresse Njall (Ecolo).- Je vous remercie de ces données exhaustives concernant la rénovation des logements sociaux et les différentes mesures prises dans ce cadre.

Quel que soit le prochain gouvernement, il devra investir dans la rénovation des logements, en particulier des logements sociaux, lesquels sont occupés par des personnes défavorisées, qui souffrent le plus de problèmes de santé liés à l'insalubrité de leur habitation. Il devra aussi défendre une politique écologique plus juste, car la lutte contre les gaz à effet de serre émis par les bâtiments doit se faire au bénéfice des plus défavorisés. Ce ne sont pas ces populations qui doivent payer le prix le plus élevé.

J'espère que le prochain gouvernement s'efforcera d'allier la justice climatique et la justice sociale.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. EMILE LUHAHI

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

¹²⁵³ **De heer Calvin Soiresse Njall (Ecolo)** (in het Frans).- De volgende regering moet niet alleen investeren in de renovatie van sociale woningen maar zich ook inzetten voor een rechtvaardiger klimaatbeleid als ze wil vermijden dat de armste Brusselaars de zwaarste prijs betalen.

- Het incident is gesloten.

¹²⁵⁷ **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER EMILE LUHAHI**
¹²⁵⁷ aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,

1257 **betreffende de impact van betaalbaar wonen op verhuisbewegingen in het Brussels Gewest.**

1259 **De heer Emile Luhahi (Groen).**- Uit de analyse van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) in februari 2025 blijkt dat bijna vier op de tien vastgoedtransacties zogenaamde 'uitgaande' transacties zijn, waarbij Brusselaars verhuizen naar de randgemeenten of verder. Het rapport benadrukt dat de traditionele opvatting over stadsvlucht genuanceerd moet worden, aangezien de realiteit complexer is dan het idee dat vooral de middenklasse het gewest verlaat om zich in de groenere rand te vestigen. Zo blijken bijvoorbeeld jonge gezinnen en alleenstaande ouders met een lager inkomen vaak te verhuizen door de hoge vastgoedprijzen. Zij gaan op zoek naar betaalbare woonopties buiten Brussel.

In het rapport wordt naar een studie verwezen waaruit blijkt dat lagere inkomensgroepen maar liefst 30% uitmaken van de vertrekkende Brusselaars. Die groep komt echter amper aan bod in het politieke discours.

Hoe beoordeelt u de betaalbaarheid van huisvesting in Brussel, gezien de vaststelling dat lagere inkomensgroepen vaker naar de rand verhuizen?

Welke beleidsmaatregelen neemt u om betaalbare woningen toegankelijker te maken voor kwetsbare groepen, zoals jonge gezinnen en alleenstaande ouders?

Zet het gewestelijke woonbeleid specifiek in op het behoud van de verschillende inkomenscategorieën om verdere sociale segregatie en stadsvlucht tegen te gaan?

Welke initiatieven neemt u om de betaalbaarheid van huurwoningen te garanderen, gezien de grote druk op de Brusselse huurmarkt?

1261 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris.**- Het aanbod aan betaalbare openbare huisvesting is veelzijdig en bestaat uit sociale huurwoningen, huurwoningen voor bescheiden inkomens en middeninkomens, sociale koopwoningen en koopwoningen voor bescheiden inkomens en middeninkomens. Daarnaast zijn er verscheidene beheerders: de gemeenten, de OCMW's, de openbare vastgoedmaatschappijen, de Community Land Trust Brussel, het Woningfonds, citydev.brussels, de sociale verhuurkantoren (SVK) en de gemeentebesturen.

Dat aanbod volstaat echter niet. De studie van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse bevestigt wat algemeen bekend is: het Brusselse woningaanbod is niet afgestemd op de sociale situatie van de Brusselse bevolking. De huisvestingsproblemen hebben weliswaar gedeeltelijk te maken met het aanbod. Brussel is immers het gewest met het laagste aantal woningen in verhouding tot het aantal gezinnen. De problemen ontstaan echter hoofdzakelijk door een discrepantie tussen het type beschikbare woningen en de koopkracht van de

concernant l'impact du logement abordable sur les déménagements dans la Région bruxelloise.

M. Emile Luhahi (Groen) (en néerlandais).- Une étude présentée en février 2025 par l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA) indique que près d'un quart des transactions immobilières concernent des Bruxellois qui quittent la capitale. Le rapport souligne que l'exode urbain ne touche pas uniquement la classe moyenne, mais que les jeunes familles et les familles monoparentales cherchent aussi des logements plus abordables en dehors de Bruxelles. Quelle est votre analyse à ce sujet ?

Quelles mesures envisagez-vous afin de rendre les logements, y compris en location, plus abordables ?

La répartition en différentes catégories de revenus sera-t-elle maintenue afin de ne pas accentuer la ségrégation sociale et l'exode urbain ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État (en néerlandais).- L'offre publique de logements abordables est très diversifiée et comprend à la fois des biens à louer et à vendre. Les gestionnaires sont également très nombreux et variés.

Toutefois, cette offre est insuffisante. La Région bruxelloise est en effet celle qui compte le moins de logements par rapport au nombre de familles. De plus, comme le confirme l'étude de l'IBSA, l'une des principales causes des problèmes de logement à Bruxelles est l'inadéquation entre le type de logements disponibles et le pouvoir d'achat de la population. Telle était la raison d'être du plan d'urgence logement, raison pour laquelle je souhaite réguler les loyers sur le marché privé.

Bien que difficile à mettre en œuvre, une approche différenciée entre les catégories de population est nécessaire. Les ménages dont un membre est en situation de handicap bénéficient, par exemple, de droits préférentiels pour accéder à un logement social.

meeste Brusselaars. Die mismatch is vooral voelbaar in de meest kwetsbare lagen van de bevolking.

Dat stelde ik overigens ook vast bij het opstellen van het Noodplan voor huisvesting tijdens de vorige regeerperiode. Ik blijf er dan ook van overtuigd dat we het probleem alleen kunnen aanpakken door de huurprijzen op de private huurmarkt te reguleren.

Voorts vormt de nood aan betaalbare huisvesting voor meerdere bevolkingsgroepen een probleem. Een gedifferentieerde aanpak tussen de verschillende kwetsbare bevolkingsgroepen ligt dan ook heel moeilijk. Bepaalde bevolkingscategorieën ondervinden echter structurele moeilijkheden, die moeten worden erkend en die een specifieke aanpak vereisen. Zo krijgen alleenstaande ouders of gezinnen met een gezinslid met een handicap meer voorkeurrechten voor sociale huisvesting. Daardoor moeten ze minder lang wachten op een sociale woning en meteen voor een huurtoelage in aanmerking komen.

Een ander voorbeeld: bij de hervorming van het besluit betreffende de SVK's werden categorieën gecreëerd van specifieke groepen, zoals daklozen, slachtoffers van intrafamiliaal geweld, personen met een handicap of langdurig zieken, om de huisvesting voor die doelgroepen beter te subsidiëren en het aantal huisvestingsprojecten ervoor te verhogen.

¹²⁶³ Wat de sociale segregatie betreft, is voorzichtigheid geboden bij het interpreteren van de conclusies van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse. Die studie focust immers op het gedrag van Brusselaars die een woning kunnen kopen. Het feit dat de randgemeenten aantrekkelijk zijn voor nieuwe kopers met een laag inkomen, neemt niet weg dat veel gezinnen het zich gewoonweg niet kunnen veroorloven om een woning te kopen, ook niet tegen een aanzienlijk lagere prijs dan in Brussel of daarbuiten.

Het Brusselse huisvestingsbeleid wil een behoorlijke huisvesting waarborgen voor iedereen.

Het gewest moet eigendomsverwerving zeker bevorderen, samen met het Woningfonds, de Community Land Trust Brussel en citydev.brussels, maar dat mag niet de enige waardemeter zijn voor het huisvestingsbeleid van het gewest.

De voornaamste initiatieven met een impact op de betaalbaarheid van woningen op de huurmarkt zijn ten slotte investeringen in openbare - vooral sociale - huisvesting, de sociale verhuurkantoren en de huurtoelagen.

Het is aan de volgende regering om die initiatieven voort te zetten en te versterken, of juist om nieuwe prioriteiten te stellen.

- *Het incident is gesloten.*

De même, dans le cadre de la réforme des agences immobilières sociales (AIS), des catégories de bénéficiaires ont été créées afin de favoriser les projets de logement pour les publics plus vulnérables.

En ce qui concerne la ségrégation sociale, la prudence est de mise. L'étude de l'IBSA ne prend pas en considération les nombreuses familles qui ne peuvent pas se permettre d'acquérir un logement, même à un prix nettement inférieur à celui du marché bruxellois.

La politique bruxelloise du logement vise à garantir un logement décent pour tous.

À cet effet, outre la promotion de l'accès à la propriété, la Région doit continuer à agir sur le marché locatif, en investissant dans les logements publics, les AIS et les allocations loyer.

Il appartiendra au prochain gouvernement de renforcer ces initiatives ou de fixer de nouvelles priorités.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

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

betreffende de slechte werking van het SVK van Sint-Joosten-Node.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- Recente persberichten brachten allerlei wantoestanden aan het licht bij het sociaal verhuurkantoor (SVK) van Sint-Joost-ten-Node.

Er zou sprake zijn van seksuele intimidatie van kwetsbare huurders door een lid van de technische dienst. Het gaat vaak om alleenstaande moeders, die bang zijn de feiten aan te klagen uit schrik voor vergelding of verlies van hun woning. In ieder geval is een medewerkster die zulke gevallen aanklaagde ontslagen, allicht om de zaken in de doofpot te steken.

Daarnaast is er sprake van interne conflicten: volgens een onderzoek van Mensura zit het SVK momenteel op de hoogste trede van de escalatieladder van Glasl. Ook zouden woningen op twijfelachtige gronden worden toegewezen. Personeelsleden zouden zichzelf en bekenden bevoordelen.

Bovendien zijn veel woningen in een belabberde staat, waarbij de minimale kwaliteitsnormen niet worden nageleefd, ondanks een ingebrekestelling door Brussel Huisvesting.

Wat hebt u al gedaan of wat zult u doen om te zorgen dat de meldingen van seksuele intimidatie effectief worden opgevolgd? Hebt u Brussel Huisvesting gecontacteerd opdat zij eventueel zelf de woningen die in slechte staat zijn in orde brengen?

Hoe zult u een transparante en rechtvaardige toewijzing van woningen door dit SVK garanderen? Zult u zorgen voor een strakker toezicht op de SVK's? Welke sancties zullen er volgen tegenover de verantwoordelijken?

QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT

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

concernant le dysfonctionnement de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Dans un contexte de crise aiguë du logement à Bruxelles, les agences immobilières sociales (AIS) jouent évidemment un rôle important afin de garantir l'accès à un logement décent et abordable aux personnes en difficulté. Il est donc impératif qu'elles remplissent leurs missions avec rigueur, transparence et intégrité, tout en offrant un cadre de vie sûr et digne à leurs locataires.

Malheureusement, l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode a récemment fait l'objet de révélations qui soulèvent de graves préoccupations quant à son fonctionnement et au respect des normes déontologiques et légales. Les faits rapportés dans plusieurs articles de presse, notamment dans un article de La Dernière Heure publié le 5 février dernier, sont particulièrement alarmants et appellent une action urgente et concertée.

Pour rappel, il s'agit d'abord de faits de harcèlement sexuel envers des locataires vulnérables. Des accusations en ce sens visent notamment un membre du service technique de l'AIS. Les faits concernent principalement des locataires en situation de vulnérabilité, souvent des mères célibataires qui craignent de dénoncer ces agissements par peur de subir des représailles ou de perdre leur logement. Ce type de comportement, s'il est avéré, constitue non seulement une atteinte grave à la dignité humaine, mais également un abus de pouvoir particulièrement inacceptable dans une structure censée protéger ses locataires.

Il est aussi question de conflits internes : une enquête menée par Mensura révèle que l'AIS est actuellement au plus haut niveau de l'échelle de Glasl à l'égard du conflit organisationnel. Ce niveau reflète une escalade des tensions internes rendant difficile une gestion saine et coordonnée de l'agence. Il est également fait mention de pratiques douteuses dans l'attribution des logements. Selon des témoignages, ces pratiques incluent des cas présumés d'auto-attribution de biens par des membres du personnel et de favoritisme envers des proches. De tels agissements constitueraient une violation flagrante des règles d'équité et de transparence en matière d'accès au logement social, au détriment des personnes figurant sur les listes d'attente réglementaires.

En outre, de nombreux logements gérés par l'AIS sont dans un état de délabrement avancé et plusieurs infractions aux normes minimales de qualité ont été constatées. Malgré une mise en demeure de Bruxelles Logement, les travaux de mise en conformité n'ont toujours pas été réalisés. Cette situation plonge des locataires déjà précaires dans des conditions de vie indignes et aggravent encore la crise du logement. Enfin, une

1271 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- Brussel Huisvesting heeft een soortgelijke melding gekregen van een klokkenluider. De auditcel van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB) is meteen op de hoogte gebracht. De GOB onderzoekt nu de zaak en de details daarover zijn vertrouwelijk.

Mijn kabinet heeft inderdaad contact gehad met Brussel Huisvesting over eventuele overtredingen begaan door het SVK van Sint-Joost-ten-Node.

Wat de toewijzing van woningen betreft heeft Brussel Huisvesting boven op zijn gebruikelijke controles een specifiek toezicht ingesteld op het SVK van Sint-Joost via een ad-hocopvolgingscomité. Dat is op 13 februari bijeengekomen en de vertegenwoordigers van het SVK hebben er gewag gemaakt van interne problemen zoals langdurige afwezigheden van de directeur en de boekhouder en het ontslag van een medewerker belast met woningtoewijzingen.

Een probleem is ook dat het SVK zijn jaarrekening voor 2023 nog niet heeft kunnen afsluiten. Een externe accountant moet daar nu samen met de bedrijfsrevisor voor zorgen. Brussel Huisvesting van zijn kant heeft de storting van de subsidie voor 2023 opgeschort. Op 9 april 2025 is een algemene vergadering bijeengeroepen om de rekeningen van het boekjaar 2023 goed te keuren. Daardoor zullen de cijfers eindelijk beschikbaar zijn.

employée de l'AIS ayant dénoncé des cas de harcèlement sexuel a été licenciée, ce qui soulève des interrogations quant à une potentielle tentative de dissimulation ou de représailles envers les lanceurs d'alerte.

Compte tenu de tous ces éléments, quelles mesures avez-vous prises ou prendrez-vous pour assurer un suivi effectif des signalements de harcèlement sexuel au sein de cette agence et garantir la sécurité des locataires concernés ? Avez-vous contacté Bruxelles Logement afin de déterminer si l'administration envisage d'intervenir directement pour garantir la conformité des logements gérés par cette AIS et remédier aux infractions relevées ? Le cas échéant, quelle serait la nature de cette intervention ?

Quelles actions allez-vous mettre en place pour assurer une gestion transparente et équitable de l'attribution des logements au sein de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode, en conformité avec les règles en vigueur ? Le gouvernement va-t-il renforcer les mécanismes de contrôle et de supervision des AIS afin de prévenir de telles dérives à l'avenir ? Enfin, quelles sanctions sont prévues à l'encontre des responsables de ces manquements, qu'il s'agisse des actes de harcèlement, des irrégularités administratives ou des négligences dans la gestion des logements ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Bruxelles Logement a été saisie d'un signalement analogue par un lanceur d'alerte. Face à la gravité des accusations, l'administration a immédiatement pris contact avec la cellule d'audit du service public régional de Bruxelles (SPRB). Après examen des éléments portés à sa connaissance, celle-ci a estimé que les accusations relevaient de son champ de compétences.

À la demande de la cellule d'audit, Bruxelles Logement a demandé au lanceur d'alerte d'introduire directement et officiellement une plainte auprès du SPRB. Cette saisie a eu lieu et l'enquête est en cours. Pour des raisons de confidentialité, ni Bruxelles Logement ni mon équipe n'ont accès au travail mené. En revanche, Bruxelles Logement a communiqué l'ensemble des documents en sa possession afin de permettre à l'enquête de se dérouler dans les meilleures conditions possibles.

Des contacts ont effectivement eu lieu entre mon cabinet et Bruxelles Logement concernant de possibles infractions à la réglementation par l'agence immobilière sociale (AIS) de Saint-Josse-ten-Noode.

Au sujet de la gestion transparente et équitable de l'attribution des logements au sein de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode, Bruxelles Logement a, dans le cadre de l'exercice de son pouvoir de tutelle sur les agences immobilières sociales et en plus de ses contrôles récurrents, entamé un suivi ad hoc pour l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode par le biais d'un comité de suivi spécifique. Ce comité a été convoqué le jeudi 13 février dernier. À cette occasion, les représentants de l'AIS ont fait état de plusieurs difficultés internes, telles que les absences de longue durée

¹²⁷³ *Op 18 maart heeft Brussel Huisvesting een eerste keer samengezeten met de externe dienstverlener die het heeft aangesteld om de financiële situatie van het SVK onder de loep te nemen. In dat kader heeft het SVK hem op 31 maart de meeste gevraagde documenten bezorgd. Na een eerste analyse en een ontmoeting met vertegenwoordigers van het SVK zal de dienstverlener opnieuw met Brussel Huisvesting samenzitten.*

Wat uw vraag over verstrengd toezicht op de SVK's betreft, Brussel Huisvesting voert een actieplan uit dat betrekking heeft op het subsidieproces, naar aanleiding van de interne audit daarover die in maart 2024 was afgerond. Strakker toezicht op andere aspecten is momenteel niet aan de orde, maar als dat ooit nodig is, zullen we daarvoor zorgen.

Individuele sancties zijn een zaak van het SKV zelf of van het gerecht, naargelang het geval.

du directeur et du comptable ainsi que le licenciement d'un collaborateur chargé des attributions.

Malheureusement, l'examen de la situation interne de l'AIS est mis à mal par son incapacité actuelle à clôturer ses comptes. Un expert-comptable externe a été engagé, en plus du réviseur d'entreprises, afin de clôturer l'exercice. De son côté, Bruxelles Logement a suspendu le versement du subside 2023 en cours de contrôle.

Une assemblée générale a été convoquée ce mercredi 9 avril pour l'approbation des comptes de l'exercice 2023. Des chiffres définitifs et officiels pour l'exercice 2023 devraient ainsi être rendus disponibles dans la foulée.

Par ailleurs, une mission d'évaluation de la situation financière a, d'ores et déjà, été confiée à un prestataire externe. Cette mission a pour objectifs d'établir un bilan précis de la situation budgétaire, d'estimer le risque de défaut et, le cas échéant, le délai disponible pour l'éviter, d'examiner la viabilité des mesures déjà prises et de quantifier les efforts et les délais nécessaires pour revenir à l'équilibre et, si nécessaire, proposer un plan d'action.

Une réunion de lancement a eu lieu entre Bruxelles Logement et la prestataire le 18 mars dernier. L'AIS de Saint-Josse-ten-Noode a été avertie de cette mission le 19 mars et une liste de documents et informations à transmettre lui a été communiquée le 20 mars. L'AIS a transmis la majeure partie des documents demandés le 31 mars. Une réunion a eu lieu le 2 avril entre Bruxelles Logement et la prestataire pour faire le point sur les documents reçus.

Les documents manquants concernent principalement l'exercice 2024, ce qui s'explique inévitablement par les difficultés rencontrées pour clôturer l'exercice 2023. Sur la base des documents reçus, la prestataire a prévu de réaliser une primo-analyse et de rencontrer dans la foulée des représentants de l'AIS. Une nouvelle réunion sera alors organisée entre Bruxelles Logement et la prestataire pour refaire le point.

Concernant votre question sur le renforcement des mécanismes de contrôle et de supervision des AIS, à la suite de l'audit interne sur le subventionnement des agences immobilières sociales qui s'est achevé en mars 2024, un plan d'action a été rédigé et est en cours de mise en œuvre par Bruxelles Logement. L'audit portant sur le processus de subventionnement, les actions prévues s'y rapportent également.

Un renforcement des contrôles liés à d'autres aspects comme les attributions de logements n'est pas à l'ordre du jour pour le moment. Si ce renforcement s'avère nécessaire, et pour autant que des ressources humaines suffisantes soient disponibles, il va sans dire que des mécanismes de contrôle et de supervision complémentaires devront voir le jour.

Enfin, il n'est pas de mon ressort ni de celui de Bruxelles Logement de prendre des sanctions individuelles à l'encontre de collaborateurs de l'AIS de Saint-Josse-ten-Noode. Il appartient

1275 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- Blijkbaar zijn de problemen bij dit SVK nog erger dan wat de pers had gemeld!

Ik zal uw antwoorden rustig bekijken. Als u spreekt over een personeelstekort, dan lijkt een oplossing nog niet meteen in het verschiet te liggen.

Het gerecht moet zijn verantwoordelijkheid nemen en er moet een onderzoek komen. De PTB houdt het dossier verder in de gaten.

- Het incident is gesloten.

1279 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER AMIN EL BOUJDAINI**

1279 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1279 **betreffende de versterking van de bevoegdheden van de DGHI naar aanleiding van de ordonnantie van 4 april 2024 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode.**

1279 **TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER SADIK KÖKSAL**

1279 **betreffende de termijn waarbinnen de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie optreedt.**

1279 **De voorzitter.-** Bij afwezigheid van de heer El Boujdaini wordt de mondelinge vraag voorgelezen door de heer Köksal.

1287 **De heer Sadik Köksal (MR)** (in het Frans).- Gezien de sterke overeenkomsten voeg ik de tekst van de heer El Boujdaini en de mijne samen zonder zijn tekst integraal voor te lezen.

De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) moet ongezonde woningen bestrijden. Die opdracht is in 2024 uitgebreid met de controle van woningen die te huur worden aangeboden. De DGHI heeft echter een aanzienlijke achterstand in de behandeling van dossiers, wat ernstige gevolgen kan hebben voor kwetsbare huurders.

Hoeveel personen werken er bij de DGHI? Om hoeveel Franstaligen en Nederlandstaligen gaat het?

Hoeveel personen heeft de DGHI aangeworven om haar nieuwe taken zo goed mogelijk uit te voeren?

directement, en fonction des faits, à l'AIS ou à la justice de prendre des sanctions vis-à-vis des personnes concernées.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Je vous avoue que vos réponses donnent une image encore pire que celle véhiculée dans la presse ! Les problèmes de cette AIS sont vraiment très importants.

Je vais dès lors prendre le temps d'analyser toutes vos réponses. Vous parlez notamment d'un manque de personnel, ce qui m'incite à penser que les problèmes ne seront pas résolus de sitôt.

La justice doit prendre ses responsabilités et une enquête doit être menée, d'autant que vous avez évoqué des problèmes avec les comptes qui n'avaient pas été abordés par la presse. Cela vient s'ajouter à la situation problématique de cette AIS et justifie que nous gardions un œil sur ce dossier.

- L'incident est clos.

QUESTION ORALE DE M. AMIN EL BOUJDAINI

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 renforcement des compétences de la DIRL à la suite de l'ordonnance du 4 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du logement.

QUESTION ORALE JOINTE DE M. SADIK KÖKSAL

concernant les délais d'intervention de la direction de l'Inspection régionale du logement.

M. le président.- En l'absence de M. El Boujdaini, excusé, sa question orale est lue par M. Köksal.

M. Sadik Köksal (MR).- La question de M. El Boujdaini étant fort similaire à la mienne, je me permets, avec son accord, de joindre ses interrogations à mon propos sans faire la lecture de l'intégralité de son texte.

La direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) a pour mission de lutter contre l'insalubrité des logements en Région de Bruxelles-Capitale. Avec l'adoption de l'ordonnance du 4 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du logement, cette mission s'est vue élargie, notamment en matière de contrôle des logements proposés à la location, y compris ceux dont le bail a pris fin ou qui sont mis à disposition sans bail écrit.

Malgré cet élargissement des compétences de la DIRL, plusieurs témoignages et rapports font état de délais d'intervention considérables et de retards dans le traitement des dossiers, notamment concernant les logements insalubres. Ces retards peuvent avoir des conséquences graves pour les locataires

Over welk budget beschikt de DGHI?

Hoelang duurt het gemiddeld voor de DGHI reageert op klachten?

Ondervindt de DGHI problemen waardoor de behandeling van dossiers vertraging oploopt? Zo ja, welke?

Welke maatregelen moeten ertoe leiden dat de DGHI sneller op klachten reageert?

Hoeveel klachten of dossiers moet de DGHI nog behandelen?

Zijn de wachttijden langer sinds de uitbreiding van de opdrachten van de DGHI?

Bestaan er controlemechanismen voor de termijnen waarbinnen de DGHI reageert? Zo ja, wat gebeurt er als ze de termijnen niet haalt?

vulnérables, qui se retrouvent dans des situations précaires en attendant des interventions des services.

Combien de personnes sont-elles actuellement en fonction au sein de la DIRL ? Pouvez-vous me fournir une ventilation entre francophones et néerlandophones ?

Combien de personnes la DIRL a-t-elle engagées afin d'assurer une effectivité optimale face aux nouvelles responsabilités qui lui ont été confiées à la suite de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 4 avril 2024 ?

Quels sont les moyens financiers mis à la disposition de la DIRL ?

Quels sont actuellement les délais moyens d'intervention de la DIRL lorsqu'une plainte est déposée concernant un logement insalubre ?

La DIRL rencontre-t-elle des difficultés dans la gestion des dossiers, entraînant des retards d'intervention ? Dans l'affirmative, quelles sont les raisons principales de ces retards ?

Si des retards sont rencontrés, quelles mesures sont-elles envisagées afin de réduire ces délais et de garantir une réponse plus rapide aux situations d'insalubrité signalées ?

Disposez-vous d'informations sur le nombre de plaintes ou de dossiers en attente de traitement à la DIRL ?

Ces délais d'attente ont-ils augmenté depuis l'élargissement de ses missions par l'ordonnance du 4 avril 2024 ?

Enfin, existe-t-il des mécanismes de suivi et de contrôle des délais d'intervention au sein de la DIRL ? Dans l'affirmative, quelles actions sont-elles menées en cas de non-respect de ces délais ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- Avant de répondre, je souhaite nuancer quelques points. Il n'est pas exact de dire que le bailleur ne peut pas relouer son logement tant qu'il n'obtient pas un certificat de conformité. Le certificat de conformité est une procédure autonome, qui ne peut être entamée qu'à la demande du bailleur, à condition que le logement ne soit pas encore mis en location.

Par contre, dans le cadre d'une procédure pour non-respect des normes, et après la mise en demeure, si les travaux sont réalisés avant terme, le bailleur peut en effet solliciter une visite anticipée et ne pourra relouer le logement que si celui-ci est déclaré conforme.

Les communes n'alertent pas la DIRL lorsqu'un locataire s'inscrit dans un logement visé par une mise en demeure ; ce n'est le cas que lorsque le logement est interdit à la location.

1289 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- *Het klopt niet dat een verhuurder zijn woning niet voor verhuring mag aanbieden zonder conformiteitsattest. Wel is het zo dat de verhuurder zo'n attest zelf moet aanvragen nog voordat de woning verhuurd is. Bij een ingebrekestelling wegens niet-naleving van de normen kan de eigenaar de woning pas opnieuw verhuren wanneer hij aanpassingen heeft doorgevoerd. Hij kan dan een vervroegde controle aanvragen. De gemeenten verwittigen de DGHI alleen wanneer een huurder een woning wil huren waarvoor een verhuurverbod geldt.*

De DGHI telt 38 Franstalige en 7 Nederlandstalige medewerkers. Het aantal inspecties steeg van 1.147 in 2019 naar 1.487 in 2024, al zijn nog niet alle dossiers van vorig jaar afgesloten. De DGHI wierf in 2019 nog extra personeel aan. Er komen geen nieuwe aanwervingen naar aanleiding van de recentste uitbreiding van haar bevoegdheden.

Het budget voor de personeelskosten van de DEGHI valt onder de algemene personeelskosten van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel.

La DIRL compte actuellement 45 agents : 38 francophones et 7 néerlandophones. Depuis 2019, son effectif a augmenté pour passer de 35 à 46 collaborateurs, notamment grâce à la mise en œuvre du plan d'urgence logement.

Le nombre d'inspections est passé de 1.147 en 2019 à environ 1.487 en 2024. Toutefois, il s'agit d'une estimation, tous les dossiers de 2024 n'étant pas encore clôturés. D'autres missions de la DIRL, comme la lutte contre les discriminations au logement et l'indemnisation des propriétaires à la suite du moratoire hivernal, ont pu être réalisées ou renforcées grâce à cette augmentation d'effectifs.

Aucun agent n'a été engagé ou ne le sera à la suite de l'adoption de l'ordonnance du 4 avril 2024 et du renforcement des compétences de la DIRL.

En ce qui concerne les moyens financiers, il s'agit de frais de personnel. Ceux-ci sont intégrés à l'ensemble des frais de personnel du service public régional de Bruxelles.

Figurent au budget des moyens mis à la disposition du public aidé par la DIRL :

- 180.000 euros à l'initial 2024 tant en engagement qu'en liquidation pour les allocations de déménagement et de loyer à charge du fonds budgétaire régional de solidarité ;

- 180.000 euros à l'initial 2024 tant en engagement qu'en liquidation pour les indemnités aux bailleurs dans le cadre du moratoire hivernal sur les expulsions ;

- pour l'ameublement des logements de transit gérés par la DIRL, un montant d'environ 25.000 euros est intégré à une allocation de base relative à des dépenses patrimoniales spécifiques.

Concernant les délais moyens d'intervention de la DIRL, il convient de souligner, au préalable, l'augmentation du nombre de dossiers entrants, en particulier depuis 2022. Le nombre de plaintes est ainsi passé de 621 en 2022 à 746 en 2023 et a atteint 854 en 2024. Quant au nombre de demandes d'attestations de contrôle de conformité, il est passé de 302 en 2022 à 340 en 2023 pour atteindre 417 en 2024. Actuellement, il faut compter environ quatre à six mois entre l'introduction d'une plainte et la visite du logement par la DIRL. Ce délai varie en fonction du nombre de dossiers introduits et de la localisation du logement.

Les délais particulièrement longs aux différentes étapes de la procédure s'expliquent, dès lors, notamment par l'augmentation du nombre de dossiers entrants, que je viens d'évoquer. Il s'agit d'une augmentation structurelle qui a débuté il y a quelques années et qui se confirme au fil du temps. A priori, elle est indépendante de l'élargissement des compétences de la DIRL survenu le 1er novembre 2024. Chaque année, la DIRL dépasse le nombre de l'année précédente.

Une autre explication est la diminution des effectifs. En effet, à la suite du moratoire sur les engagements du personnel, certaines

¹²⁹¹ *In de begroting van 2024 zijn de volgende middelen opgenomen voor de doelgroepen van de DGHI: 180.000 euro voor verhuis- en huurtoelagen, 180.000 euro voor vergoedingen aan verhuurders in het kader van het verbod op uithuiszettingen tijdens de winterperiode, en ongeveer 25.000 euro voor de inrichting van transitwoningen.*

Het aantal dossiers dat de DGHI moet behandelen, steeg van 621 in 2022 naar 854 in 2024. Het aantal aanvragen voor conformiteitsattesten steeg van 302 in 2022 naar 417 in 2024. Momenteel verstrijken er vier tot zes maanden tussen de indiening van een klacht en de controle van de woning door de DGHI. Het toegenomen aantal dossiers vormt de belangrijkste verklaring voor de langere wachttijden. Voorts werd een aantal personeelsleden dat vertrokken is, nog niet vervangen als gevolg van het moratorium op aanwervingen.

Dat neemt niet weg dat er actie is ondernomen om de wachttijden te beperken. Zo zijn de taken van de inspecteurs herzien en voerde de DGHI vereenvoudigingen en automatiseringen door. Een nieuwe informaticatool moet nog meer tijdswinst bij administratieve procedures opleveren. Verplichte taken krijgen overigens voorrang op niet-essentiële opdrachten.

¹²⁹³ *De achterstand bij de invoering van een honderdtal klachtendossiers in het computersysteem ontstond eind 2024 door de sterke stijging van het aantal binnenkomende klachten terwijl er meerdere medewerkers afwezig waren. Daarnaast moet er voor 150 al ingevoerde klachtendossiers nog een controlebezoek worden afgelegd. De DGHI neemt maatregelen om de achterstand weg te werken.*

De interventietermijnen van de DGHI worden regelmatig geëvalueerd. De DGHI hanteert interne termijnen en waarschuwingen om ervoor te zorgen dat dossiers tijdig worden behandeld en tracht altijd om de termijnen uit de Brusselse Huisvestingscode na te leven.

¹²⁹⁵ **De heer Sadik Köksal (MR)** (in het Frans).- *Geeft de DGHI voorrang aan woningen die mogelijk gezondheidsproblemen veroorzaken bij de huurders? Als je gezondheid achteruitgaat, is een wachttijd van vier tot zes maanden lang.*

Uit de cijfers die u geeft, blijkt duidelijk dat het aantal dossiers blijft toenemen. De DGHI moet haar aanpak dan ook wijzigen om het werk vlotter te laten verlopen.

- Het incident is gesloten.

personnes qui ont quitté la direction n'ont pas pu être remplacées et deux recrutements n'ont pas pu aboutir.

Toutefois, des actions ont été mises en place pour réduire les délais d'attente. Les tâches des agents inspecteurs ont été revues afin d'augmenter leur flexibilité. La DIRL a également mis en œuvre, et poursuit encore, des projets visant à fluidifier et à simplifier les flux et à automatiser autant que possible certaines tâches, comme l'envoi des courriers. Le développement d'une nouvelle application informatique devrait générer de nouvelles automatisations et des gains de temps dans les processus administratifs. Par ailleurs, certaines tâches non essentielles ont été reportées ou réduites afin de donner la priorité aux tâches obligatoires.

J'en viens à votre question sur l'arriéré. Ce dernier porte sur une centaine de dossiers de plainte à encoder. Il s'est formé à la fin de l'année 2024 après la forte augmentation du nombre de dossiers entrants et des absences de membres du personnel. Il est également constitué d'environ 150 plaintes encodées qui attendent toujours une visite. Des mesures sont prises pour résorber cet arriéré le plus vite possible.

Quant aux mécanismes de suivi et de contrôle des délais d'intervention de la DIRL, ils sont réévalués de façon régulière, mensuellement pour certains et de façon hebdomadaire pour d'autres. Des délais et alertes internes ont été mis en place afin d'assurer le traitement des dossiers dans les temps et de réorienter les priorités lorsque cela est nécessaire.

L'application informatique de la DIRL est dotée d'alertes graduelles avertissant les collaborateurs de l'approche de certaines échéances. Des mesures sont prises pour respecter autant que possible l'ordre chronologique d'introduction des dossiers.

En toute hypothèse, les équipes s'efforcent toujours de respecter au maximum les délais prévus par le Code bruxellois du logement.

M. Sadik Köksal (MR).- Les informations qui nous remontent du terrain confirment que les délais sont de quatre à six mois pour une intervention sur un logement.

Je songe aux personnes vulnérables et me demande si l'on donne une priorité aux locataires dont le mauvais état de santé pourrait être dû à l'insalubrité de leur logement. Quatre à six mois constituent une longue attente quand la santé se dégrade.

Les chiffres que vous livrez montrent bien que le nombre de dossiers augmente d'année en année. Au vu de l'arriéré de 100 dossiers et des 150 plaintes encore à encoder, les pratiques sont clairement à revoir pour améliorer le flux de travail. Il y a deux personnes en moins dans l'équipe, étant donné le moratoire concernant les départs et le non-engagement. Or, il faut aider les victimes de situations créées par des logements qui ne sont pas conformes. La direction de l'inspection régionale du logement

1299 **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE SCHEPMANS**

1299 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen,**

1299 **betreffende de rol van de SVK's bij de huisvesting van ouderen.**

1301 **Mevrouw Françoise Schepmans (MR) (in het Frans).**- *Sociale verhuurkantoren (SVK) helpen mensen die het moeilijk hebben aan huisvesting tegen een bescheiden prijs en verzekeren eigenaars van het betrouwbare beheer van hun goed.*

Door de vergrijzing zijn steeds meer senioren op zoek naar aangepaste en betaalbare woningen. Nochtans blijken SVK's niet specifiek voor die doelgroep bedacht, hoewel er al een aantal zijn die kangoeroewoningen in hun aanbod hebben.

Er zijn momenteel geen SVK's die zich specifiek op senioren richten, terwijl er wel een Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten is. De kwestie wordt nijpender, want er zijn volgens de recentste cijfers van uw kabinet slechts amper honderd echt aangepaste seniorenwoningen.

Volgens een besluit van december 2015 wordt het aantal erkende SVK's tot 24 beperkt. Er kan echter een uitzondering worden gemaakt als er sprake is van een specifieke behoefte, zoals eerder gebeurde voor studenten of daklozen. De Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) meent niettemin dat er geen SVK voor senioren moet komen. Ze geeft de voorkeur aan een gemengd publiek om gettovorming te voorkomen. Vandaar de vraag hoe SVK's beter rekening kunnen houden met de vergrijzing.

doit faire le bilan et revoir ses missions prioritaires pour accorder une attention particulière à ces situations.

- *Les incidents sont clos.*

QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE SCHEPMANS

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 rôle des AIS dans le logement des personnes âgées.

Mme Françoise Schepmans (MR).- Les agences immobilières sociales (AIS) permettent aux personnes en difficulté d'accéder à un logement à prix modéré, tout en assurant aux propriétaires une gestion sécurisée de leurs biens.

Aujourd'hui, avec le vieillissement de la population, de plus en plus de seniors recherchent un logement qui soit à la fois accessible, sécurisé et financièrement abordable. Pourtant, on constate que les AIS ne sont pas spécifiquement pensées pour ce public, alors que certaines présentent déjà des projets intergénérationnels intégrant des aînés.

Récemment, un beau projet a vu le jour au boulevard Brand Whitlock à Woluwe-Saint-Lambert, financé en partie par la Fondation Roi Baudouin, avec le soutien de l'ASBL Renovassistance. Il a permis de créer six studios destinés à des seniors, dont la conception favorise la convivialité et des pièces polyvalentes pour les aînés. Cela montre qu'il existe une vraie demande et un besoin d'adaptation des logements aux besoins des seniors.

Il n'existe pas aujourd'hui d'AIS dédiée aux seniors, tandis qu'il y existe une Agence immobilière sociale étudiante. Or, cette question se pose d'autant plus que les logements véritablement adaptés aux personnes âgées restent peu nombreux. Il y en aurait une petite centaine selon les derniers chiffres que votre cabinet nous a fournis en 2021, auxquels il faut ajouter les logements intergénérationnels, qui incluent certes des seniors, mais pas uniquement.

D'un point de vue légal, l'article 7 de l'arrêté du 17 décembre 2015 plafonne le nombre d'agréments AIS à 24. Une exception peut cependant être envisagée si l'agrément excédentaire répond à un besoin spécifique, comme ce fut le cas pour les étudiants ou les sans-abri.

Toutefois, la Fédération des agences immobilières sociales estime qu'il n'y a pas d'intérêt à créer une AIS réservée aux seniors. Elle préfère maintenir une mixité de publics pour éviter toute forme de ghettoïsation et garantir une gestion équilibrée des logements. Dès lors, il serait intéressant d'envisager comment les

1303 *Welk percentage van de SVK-huurders is bejaard? Richten de SVK's zich op die doelgroep bij de toekenning van woningen? Hoeveel woningen in het aanbod van de SVK's zijn werkelijk aangepast aan ouderen?*

Wordt er overwogen om een SVK voor senioren op te richten? Wat staat zo'n plan in de weg? Bestaan er partnerschappen met verenigingen of sociale diensten om ouderen aan zo'n woning te helpen?

1305 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - *Uit gegevens die de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest (FEDSVK) van 20 van de 24 SVK's ontving, blijkt dat 1.075 van hun huurders vijftigplusers zijn. De SVK's hebben erg uiteenlopende doelgroepen, zoals daklozen, geesteszieken, verslaafden, jongeren, ouderen, gehandicapten en slachtoffers van intrafamiliaal geweld.*

Daklozen staan boven aan de specifieke doelgroepen van de 24 SVK's. Als we de toestand per SVK bekijken, blijkt Les Trois Pommiers de meeste aandacht voor senioren te hebben.

Er bestaat geen precieze definitie van een aangepaste seniorenwoning, terwijl andere doelgroepen wel exact worden omschreven. Over het algemeen krijgen ouderen in de mate van het mogelijke een woning op de benedenverdieping of de eerste etage, maar dat betekent nog niet dat ze echt aangepast is.

We kunnen echter wel stellen dat woningen voor mensen met een beperking ook deels geschikt zijn voor senioren. Bij de laatste telling in september 2024, waren dat er 130. Hetzelfde geldt voor kangoeroewoningen, waar per definitie ouderen wonen. In september 2024 waren dat er 51.

Over het algemeen zijn woningen in gebouwen met een lift erg in trek bij senioren. Dat is zo op de privémarkt en logischerwijze ook bij SVK's, die in september 2024 alles bij elkaar 7.978 woningen in hun portfolio hadden.

AIS pourraient mieux intégrer cette réalité, et si des initiatives spécifiques peuvent être mises en place.

Quel est le pourcentage de personnes âgées parmi les locataires des AIS ? Les AIS ciblent-elles activement ce public lors de l'attribution de logements ?

Combien de logements gérés par les AIS sont-ils réellement adaptés aux besoins des personnes âgées ?

À l'instar de l'Agence immobilière sociale étudiante, envisage-t-on de créer une AIS dédiée aux seniors, avec un accompagnement social renforcé et en tenant compte des besoins spécifiques de ce public ? Quels sont les obstacles à un tel projet, hormis la crainte d'une ghettoïsation ?

Existe-t-il des partenariats avec des associations ou des services sociaux pour aider les seniors à accéder à ces logements, par le biais de campagnes de sensibilisation, d'un accompagnement administratif ou d'autres dispositifs spécifiques ?

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Sur la base des données que la Fédération des agences immobilières sociales (Fedais) a pu compiler à partir des réponses transmises dans les délais demandés par 20 des 24 agences immobilières sociales (AIS), il apparaît que 1.075 locataires au sein des AIS étaient des personnes âgées de plus de 65 ans. J'ai fait parvenir au secrétaire de la commission la répartition entre les AIS.

Ensuite, les AIS ciblent de très nombreux publics, de types « généralistes » et « spécifiques » tels que des personnes sans abri, des personnes souffrant de problèmes de santé mentale, des personnes souffrant d'assuétudes, des jeunes, des seniors, des personnes en situation de handicap, des victimes de violences intrafamiliales, etc. Cette diversité permet de démultiplier les réponses que le secteur est capable d'apporter aux personnes en recherche de logement.

Parmi les publics spécifiques aidés par les AIS, au niveau sectoriel des 24 AIS confondues, le public sans abri arrive en tête des attributions. Par contre, au niveau des AIS, l'AIS Les Trois Pommiers est la plus impliquée par rapport aux seniors et, dans chacun de ses projets, elle accorde une importance fondamentale au développement d'un milieu de vie intergénérationnel.

Enfin, il n'existe pas de définition précise de logements adaptés aux personnes âgées comme c'est le cas pour d'autres publics. Les AIS expliquent qu'en règle générale, quand cela s'avère possible, les personnes âgées reçoivent un logement situé au rez-de-chaussée ou au premier étage d'un immeuble, mais cela n'en fait pas pour autant un logement spécifiquement adapté aux seniors.

Nous pourrions toutefois considérer que les logements destinés aux personnes en situation de handicap s'adressent en partie également aux seniors. Lors du dernier relevé au 30 septembre 2024, nous comptons 130 de ces logements.

¹³⁰⁷ *De sector is geen vragende partij om een SVK voor senioren op te richten, net zomin als voor andere doelgroepen. De SVK's zijn nooit voorstander geweest van een doelgroepenbeleid. Ze geven er de voorkeur aan doelgroepen te mengen, wat trouwens veelal een voorwaarde voor goed woningbeheer is.*

De FEDSVK zegt ook dat de leeftijd weinig relevant is als gemeenschappelijke factor. Eventuele sociale of persoonlijke problemen zijn veel belangrijker. Zo heeft een senior met een mobiliteitsprobleem veel meer gemeen met een jongere met een mobiliteitsprobleem dan met een senior zonder mobiliteitsprobleem.

Bepaalde SVK's hebben inderdaad een partnerschap om ouderen aan een woning te helpen, zoals het Schaarbeekse SVK, dat samenwerkt met vzw Seniors@home. Hetzelfde geldt voor het SVK van Vorst, dat samenwerkt met vzw Bras dessus Bras dessous. SVK Les Trois Pommiers ten slotte werkt nauw samen met zijn rusthuisafdeling.

Slechts 20 van de 24 SVK's hebben de vraag tijdig beantwoord, maar dat betekent niet dat de overige vier ook niet zulke partnerschappen kunnen hebben.

¹³⁰⁹ **Mevrouw Françoise Schepmans (MR)** (in het Frans).- Uw antwoord stemt niet helemaal overeen met de werkelijkheid. Senioren hebben natuurlijk niet allemaal een handicap. Momenteel is er een 67-plusser op zes mensen tussen de 18 en de

Il en va de même pour les logements intergénérationnels qui, par définition, abritent des seniors, mais pas seulement. Lors du dernier relevé au 30 septembre 2024, ces logements étaient au nombre de 51.

En règle générale, les logements situés dans des immeubles avec ascenseurs sont très prisés par les seniors. C'est le cas sur le marché privé et doit donc également l'être dans les AIS. Pour rappel, le parc locatif total des AIS se composait au 30 septembre 2024 de 7.978 logements.

Concernant votre deuxième question, aucune réflexion spécifique en la matière n'a été menée. En effet, le secteur n'est pas demandeur. Il reconnaît certes des spécificités liées à l'âge, mais il estime que c'est le cas pour tous les autres publics. Les AIS n'ont par ailleurs jamais été en faveur de la spécialisation en fonction des publics. Elles favorisent, au contraire, le mélange des publics et de leurs problématiques éventuelles. Cette mixité fait d'ailleurs généralement partie des prérequis de bonne gestion des logements qui leur sont confiés.

La Fedais ajoute aussi que, parmi le public des seniors, l'âge est un dénominateur commun sans intérêt, les éventuelles problématiques sociales ou personnelles étant bien plus pertinentes. Elle cite ainsi l'exemple d'un senior avec un problème de mobilité, qui ne doit pas être encadré différemment qu'un jeune adulte confronté au même problème. À l'inverse, un senior sans problématique particulière ne nécessite pas d'encadrement spécifique et peut être accompagné par l'AIS comme n'importe quel autre public.

Enfin, pour répondre à votre dernière question, certaines AIS ont effectivement mis en place des partenariats pour aider les seniors à accéder à un logement. C'est le cas de l'Agence schaarbeekoise immobilière sociale, porteuse d'un projet spécifique à destination des plus de 65 ans, Les Griottes, pour lequel l'agence a une convention de collaboration avec l'ASBL Seniors@home. Il n'y a pas de campagne spécifique, mais une orientation des seniors vers cette association.

C'est également le cas de l'AIS de Forest qui possède une convention de collaboration avec l'ASBL Bras dessus Bras dessous.

Enfin, l'AIS Les Trois Pommiers travaille en étroite collaboration avec son département maison de repos, qui l'aide à reloger des seniors.

Je précise toutefois que seules 20 des 24 AIS ont répondu dans les délais à cette question. On ne peut pas exclure totalement que les quatre autres AIS qui n'ont pas répondu, à savoir les AIS Etterbeek, Hector Denis, Le Nouveau 150 et Saint-Gilles, ne soient pas aussi concernées par de tels partenariats.

Mme Françoise Schepmans (MR).- Madame la Secrétaire d'État, je crains que votre réponse ne reflète pas pleinement la réalité bruxelloise à laquelle les aînés sont confrontés.

66. Tegen 2060 zal die ratio toenemen tot 1 op 4, ook al veroudert de Brusselse bevolking minder dan die van de rest van het land.

U had het over 1.075 bejaarde sociale huurders. Hoe verhoudt dat aantal zich tot het totaal?

Het aanbod van aangepaste woningen blijft beperkt tot slechts een honderdtal. Specifieke projecten zijn er nauwelijks.

Er moet dus een globale visie en een vergrijzingsbeleid komen dat die naam waard is en niet alleen is gericht op psychische, maar ook op fysieke en sociale afhankelijkheid.

Les seniors ne sont bien évidemment pas tous porteurs d'un handicap. Aujourd'hui, on dénombre une personne de plus de 67 ans pour six personnes âgées de 18 à 66 ans. En 2060, la proportion passera à un pour quatre. Donc, certes, notre population reste plus jeune que dans le reste du pays, mais cela ne doit pas nous faire oublier qu'elle vieillit également, et rapidement.

Vous citez le chiffre de 1.075 allocataires seniors. Quelle proportion ce chiffre représente-t-il ?

Par ailleurs, l'offre de logements adaptés reste particulièrement limitée. Seule une centaine de logements du parc des AIS sont aujourd'hui reconnus comme véritablement adaptés aux besoins des personnes âgées. À côté de cela, les projets spécifiques sont rares. Celui que j'ai évoqué - à Woluwe-Saint-Lambert - constitue une exception, pas une norme.

Nous avons donc besoin d'une vision globale, d'une politique du vieillissement digne de ce nom et centrée non seulement sur la dépendance psychique, mais aussi sur la dépendance physique et sociale.

Dès lors, je suivrai attentivement ce dossier et ne manquerai pas de revenir sur ces questions en commission.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. - Il s'agit de 1.075 logements sur un total de 7.978 logements en AIS.

Je suis tout à fait d'accord avec vous sur la nécessité de trouver des solutions pour les seniors, qui représentent plus de 30 % des occupants des logements sociaux. De plus, comme vous avez pu vous en rendre compte lors de nos discussions sur l'avenir du logement social à Bruxelles, la situation va se compliquer pour les seniors, car ils ont en général relativement peu de revenus. Dès lors, en décidant de suspendre la construction de logements publics, il sera difficile de défendre un logement digne et qualitatif pour les seniors à l'avenir.

- *L'incident est clos.*

QUESTION ORALE DE M. HENNAN OFLU

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 mesures pour soutenir les propriétaires face aux défis du marché locatif bruxellois.

M. Hennan Oflu (MR). - Si les réformes récentes ont permis, peut-être, de mieux protéger les locataires, il apparaît que certains propriétaires se trouvent aujourd'hui dans une situation de vulnérabilité face à divers facteurs économiques. En effet, la hausse des taux d'intérêt, l'augmentation des revenus cadastraux et l'impact des évolutions réglementaires sur le marché locatif - notamment la performance énergétique des

1309 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).** - Het gaat om 1.075 woningen op een totaal van 7.978 SVK-woningen.

Ik ben het helemaal eens met u dat we oplossingen moeten vinden voor senioren, die meer dan 30% van de sociale huurders uitmaken. Als we geen sociale woningen bijbouwen, wordt het moeilijk om hun in de toekomst een waardig onderkomen te bieden.

- *Het incident is gesloten.*

1315 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER HENNAN OFLU**
1315 **aan mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het**
Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting
en Gelijke Kansen,

1315 **betreffende maatregelen om eigenaars te helpen in het licht**
van de uitdagingen op de Brusselse huurmarkt.

1317 **De heer Hennan Oflu (MR) (in het Frans).** - Misschien worden
huurders tegenwoordig beter beschermd dankzij een aantal
hervormingen, maar nu blijkt dat sommige eigenaars in de
problemen komen door de stijging van de rente en van de
kadastrale inkomens, in combinatie met nieuwe regels voor
huurwoningen. Dat geldt des te meer als huurders niet betalen,

want vaak hebben eigenaars dan niet veel mogelijkheden om in te grijpen.

Het komt bovendien voor dat huurwoningen opzettelijk worden beschadigd. Soms drijft dat eigenaars ertoe om hun woning leeg te laten staan, waardoor ze leegstandsbelasting moeten betalen en nog grotere financiële problemen krijgen.

Hoe streeft u naar een beter evenwicht tussen de bescherming van huurders en die van verhuurders? Welke maatregelen neemt u opdat verhuurders kunnen ingrijpen als huurders niet betalen of misbruik maken van de woning? Wat doet u om te vermijden dat huurders met opzet woningen beschadigen? Hoe kunnen we huurders die met dergelijke problemen kampen, beter begeleiden?

bâtiments - peuvent rendre la gestion d'un bien immobilier plus complexe, surtout lorsque les loyers ne sont pas perçus. Dans certains cas, les possibilités de recours face au non-paiement sont limitées, plaçant les bailleurs dans une situation financière très compliquée.

Par ailleurs, il arrive que certains logements subissent des dégradations volontaires. Cela complique davantage la gestion locative pour les propriétaires, qui doivent assurer l'entretien de leur bien tout en faisant face à des démarches parfois longues et coûteuses pour régulariser la situation. Cette situation peut conduire certains propriétaires à renoncer à la mise en location de leur bien, avec pour conséquence l'application d'une taxe de logement inoccupé qui alourdit encore leur charge financière.

Dans ce contexte, comment entendez-vous assurer un meilleur équilibre entre la protection des locataires et les droits des bailleurs afin d'éviter les abus et de garantir un cadre plus serein et financièrement viable ? Quelles mesures allez-vous mettre en place pour faciliter les recours en cas de non-paiement ou de situations d'abus, tout en préservant les droits de chacun ? Quelles actions entreprendrez-vous pour éviter les situations de dégradation volontaire des logements ? Comment pouvons-nous mieux accompagner les propriétaires confrontés à de telles difficultés ?

1319 **Mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris (in het Frans).**- Wettelijk gezien moet het Brussels Gewest zich aan de Huisvestingscode houden. Met de huurwetgeving wordt een evenwicht tussen de rechten van de huurder en die van de verhuurder nagestreefd.

Een verhuurder kan huurovereenkomsten van korte duur afsluiten of een standaardhuurcontract onder bepaalde voorwaarden na negen jaar opzeggen, bijvoorbeeld om de woning zelf te betrekken of werken uit te voeren.

Normen inzake veiligheid en gezondheid zijn bedoeld opdat huurders in menswaardige omstandigheden kunnen wonen. Verhuurders kunnen voordat ze hun woning verhuren een conformiteitsattest aanvragen bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie om zich ervan te vergewissen dat hun eigendom in orde is.

Transparantie is van essentieel belang voor een correct functionerende huurmarkt. De Huisvestingscode bepaalt dan ook dat de betrokken partijen goed geïnformeerd moeten worden.

Een verhuurder mag vrij een huurder kiezen, maar discriminatie is verboden. Hij mag ook bepaalde informatie vragen aan de kandidaat-huurder, zoals bewijsstukken over zijn inkomsten.

Zo ontstaat er een transparante contractuele relatie, wat garant staat voor sereniteit en financiële leefbaarheid.

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.- En matière d'intervention de la Région bruxelloise dans la relation contractuelle entre le bailleur et le locataire, il faut distinguer deux aspects : la fixation du cadre légal et la mise en œuvre de dispositifs d'intervention directe.

Sur le plan légal, l'intervention de la Région se fait par le biais du Code bruxellois du logement. Dans ce contexte, la législation sur les baux d'habitation vise à garantir un équilibre entre les droits du locataire et ceux du bailleur. Par exemple, au locataire, elle vise à garantir une certaine stabilité dans les lieux et, en même temps, elle réserve au bailleur des possibilités de reprendre son bien.

Ainsi, outre la faculté de conclure des baux de courte durée, le bailleur a la possibilité de résilier le bail de résidence principale de neuf ans dans certaines circonstances, telles que l'occupation personnelle et la réalisation de travaux, en respectant des conditions strictes.

Il en va de même pour les normes de salubrité et de sécurité. Celles-ci visent à garantir au locataire la prise en location d'un bien sûr et conforme à la dignité humaine. De son côté, un bailleur dispose de la possibilité de solliciter, avant toute mise en location, un certificat de conformité auprès de la direction de l'inspection régionale du logement afin qu'il puisse être informé en amont de la conformité de son logement. Un bailleur qui dispose d'un tel certificat peut le mettre en avant lors de la mise en location de son bien.

Pour fonctionner correctement, le marché du logement doit bénéficier d'une transparence suffisante, notamment par le

¹³²¹ *Om goede relaties tussen huurders en verhuurders te bewerkstelligen, doet het Brussels Gewest vooral een beroep op sociale verhuurkantoren. Daardoor valt voor verhuurders het huurrisico volledig weg omdat ze de huur gegarandeerd ontvangen. Voorts wordt hun woning na afloop van het contract in zijn oorspronkelijke staat hersteld en worden ze vrijgesteld van de onroerende voorheffing.*

Daartegenover staat dat de huur wordt beperkt, zodat de huurder onder de marktprijs kan huren.

Er bestaan nog meer maatregelen om een evenwicht na te streven. Zo kunnen huurders niet uit hun woning worden gezet tijdens de wintermaanden. Dat verbod gaat gepaard met bemiddeling om het huurconflict op te lossen en de verhuurder te vergoeden voor de achterstallige huur. Voorts werd de Paritaire Huurcommissie opgericht, waarin belangenverenigingen van verhuurders en huurders samenwerken om buitensporig dure huurovereenkomsten te bestrijden.

De regering in lopende zaken blijft de huidige initiatieven ondersteunen, maar is niet bevoegd om nieuwe maatregelen te nemen.

De initiatieven die ik vermeldde, worden verder ondersteund, evenals de verenigingen die huurders en verhuurders ondersteunen. Het is overigens niet aan de uitvoerende macht om huurgeschillen te beslechten. Dat is immers de taak van het vredegerecht.

- Het incident is gesloten.

biais d'une bonne information des parties. Les informations précontractuelles prévues par le Code bruxellois du logement poursuivent cet objectif. Elles sont cruciales et fixent le cadre auquel le locataire peut s'attendre en matière de dépenses.

Lors de la mise en location de son logement, le bailleur choisit librement le locataire, en dehors de toute forme de discrimination. Il a le droit de demander certaines informations, dont le montant des ressources financières dont dispose le preneur, l'objectif étant de vérifier si elles sont suffisantes pour payer mensuellement le loyer et les charges.

Ces mesures visent à informer le futur locataire le mieux possible sur le logement qu'il prendra en location et permettent au bailleur d'évaluer si le futur locataire sera capable de remplir ses obligations.

La transparence entre les parties dès le début de la relation contractuelle est garantie d'un cadre plus serein et financièrement viable pour chacun.

En matière d'intervention directe, l'apaisement des relations entre les bailleurs et les locataires s'opère essentiellement par le biais des agences immobilières sociales.

Grâce à ce mécanisme financé par la Région, les bailleurs ont accès à une neutralisation totale de leur risque locatif grâce aux loyers garantis et à la remise en état du logement au terme du contrat, sans compter l'exonération de précompte immobilier.

Le risque du bailleur étant limité, son rendement l'est également, vu que le loyer est plafonné. C'est ainsi que le locataire peut bénéficier d'un loyer inférieur au prix du marché.

Cette recherche d'équilibre se manifeste également au travers d'autres dispositifs. Ainsi, un moratoire a été adopté en vue d'interdire les expulsions hivernales. Cette mesure de protection des locataires les plus précarisés s'accompagne de mesures de médiation en vue de résoudre le conflit en cours et d'indemnisation du bailleur à hauteur du loyer non perçu pendant la période de moratoire. Enfin, la création de la Commission paritaire locative participe de ce même esprit. Cet organe, chargé de lutter contre les loyers abusifs, fonctionne de manière consensuelle et concertée entre organisations représentatives des bailleurs et des locataires.

Concernant vos deuxième et troisième questions, le gouvernement en affaires courantes continuera à soutenir les dispositifs existants. Cependant, il ne lui appartient pas de mettre en œuvre de nouvelles politiques, seul un gouvernement de plein exercice étant habilité en la matière.

Les dispositifs que je viens de mentionner continueront à être soutenus, tout comme les associations qui accompagnent les locataires et les propriétaires sollicitant leurs services, et ce, tant que de nouvelles priorités politiques n'auront pas été adoptées. Par ailleurs, il convient de garder à l'esprit qu'il n'appartient pas au pouvoir exécutif d'établir les responsabilités en cas de conflit

locatif. Ceci relève de la justice de paix. La Région ne dispose d'aucune compétence en matière d'organisation de la justice de paix ou en ce qui concerne les moyens mis à sa disposition pour assurer son fonctionnement.

- *L'incident est clos.*